



Hedensted
Kommune

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Klima, Miljø og Byg
T: +4579755605
Mail: Landskab@Hedensted.dk

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916810-25

04.11.2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 9B - BOTTRUP BY, ØLSTED med adressen Bottrupvej 73, Løsning, 8723 Løsning

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til et enfamiliehus med integreret garage med et samlet areal på 331 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. At der etableres bevoksning på ejendommen, så bebyggelsen sløres og ikke fremstår dominerende og fuldt synlig i landskabet.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 4. november 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles byggetilladelse.



Ejendommens placering i landskabet vist med blå på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 4.417 kvadratmeter. Der blev den 16. januar 2025 meddelt nedrivningstilladelse til begge ejendommens daværende bygninger, som var en bolig på 142 kvadratmeter og et udhus på 104 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

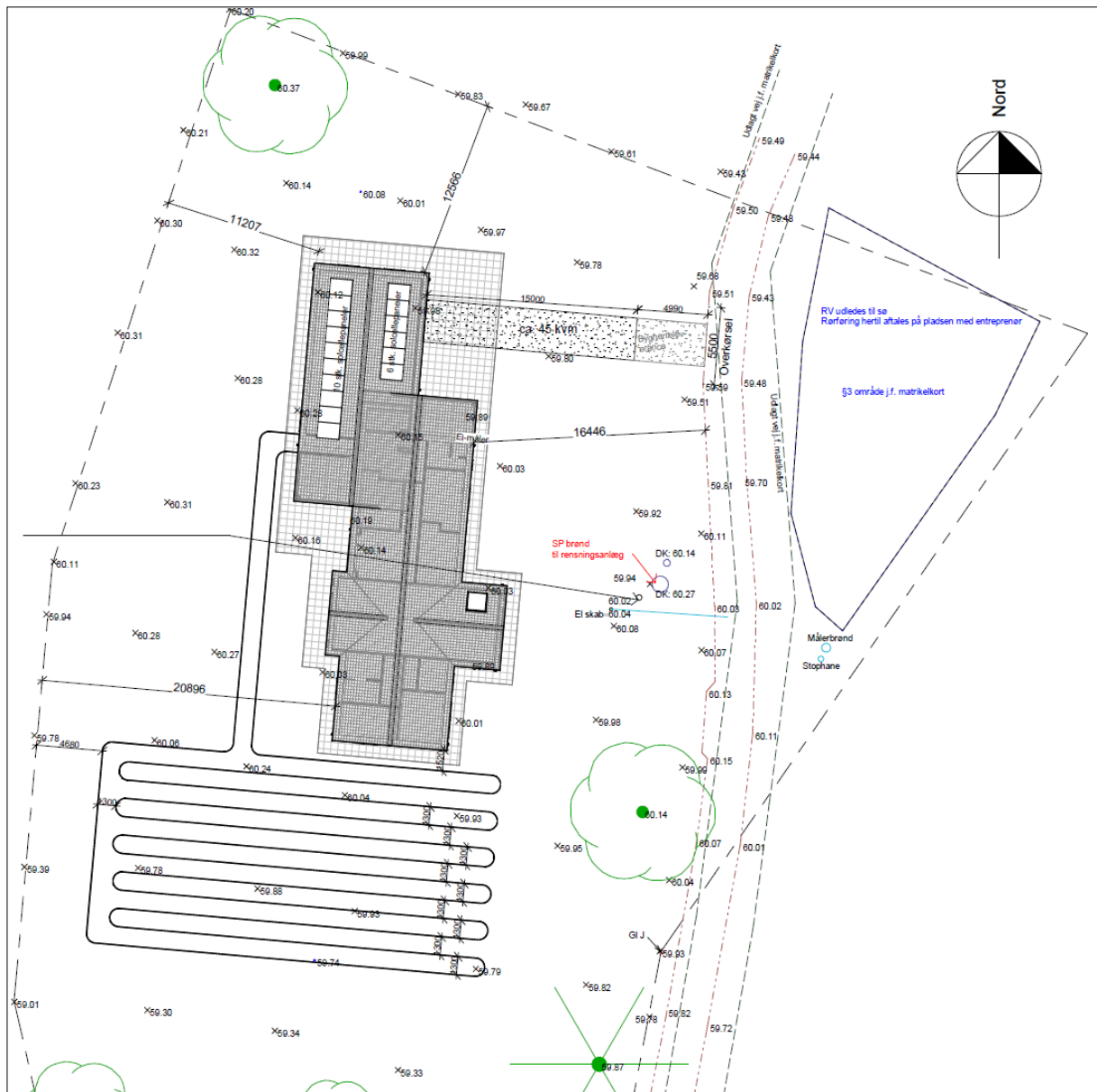
Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus i ét plan med et samlet areal på 331 kvadratmeter. Arealet er fordelt således:

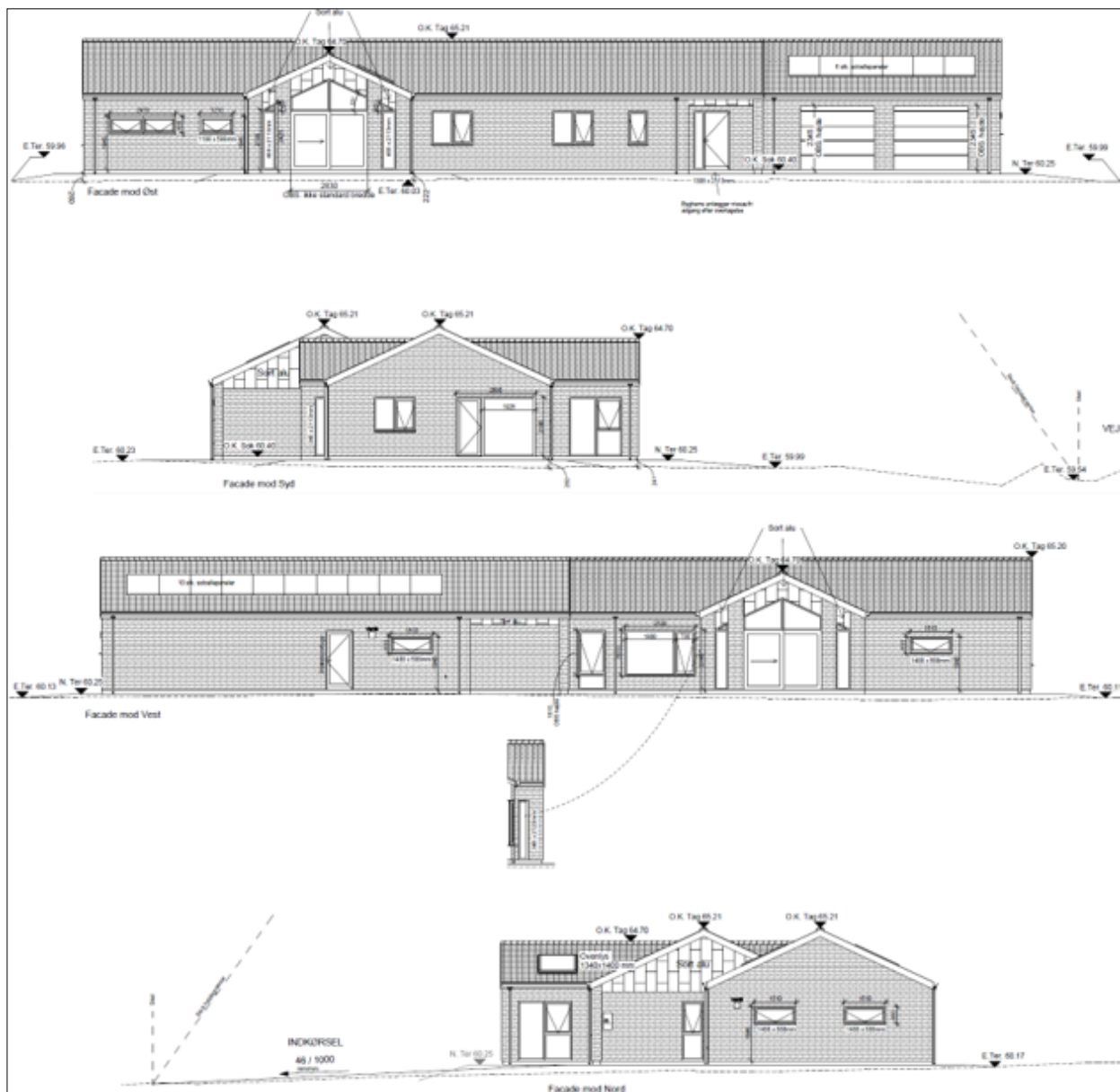
Bolig: 212 kvadratmeter,
Integreret garage: 93 kvadratmeter,
Overdækket areal: 26 kvadratmeter.

Det ansøgte opføres som erstatning for ejendommens tidligere bygninger, som er nedrevet, og indenfor de hidtidige bebyggelsesarealer. Bygningens facader opføres i mursten og taget tækkes med tagsten og udføres som sadeltag. Bygningen får en højde på cirka 5 meter.

Ejendommen fremstår efter nedrivningen af ejendommens tidligere bygninger bar, uden meget bevoksning. Terrænet falder cirka 5 meter indenfor 190 meter mod syd, mens det mod nord, øst og vest er tilnærmelsesvist tilsvarende ejendommens terræn.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:





Ansøgers indsendte facadetegninger

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone.

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør planlovens § 35, styk 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jævnfør planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Den del af ejendommen, som bebygges, er omfattet af følgende relevante udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Beskyttede naturtyper (sø):** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige benyttelse fortsættes.
Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev.
 - Der er registreret beskyttet natur, som er en sø, på ejendommen. Projektet er tilpasset med hensyn til håndtering af spildevand i forhold til det først ansøgte. Denne tilpasning har haft til hensigt, at søen ikke skal påvirkes. Det vurderes derfor, at det aktuelle projekt ikke vil påvirke søen.
- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** I området Særligt Værdifulde Landbrugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
 - Da det ansøgte opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer på ejendommen, vurderes det, at det ansøgte ikke er i konflikt med jordbrugets erhvervsmuligheder.

Ejendommen ligger centralt i Hedensted Kommune, cirka 0,5 kilometer syd for landsbyen Bottrup og midt imellem Horsens, mod nordøst, og Hedensted, mod sydvest, med en afstand til begge på cirka 3,5 kilometer. Østjyske Motorvej E45 forløber cirka 2,5 kilometer vest for ejendommen.

Ejendommen ligger solitært med en afstand til nærmeste nabobebyggelse på cirka 200 meter. Området er generelt præget af spredt bebyggede ejendomme, dyrkede landbrugsarealer og et overvejende kuperet terræn.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse nummer 1383 af 26. november 2016 (Plan-habitatbekendtgørelsen) foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000

Der er cirka 6 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 236 'Bygholm Ådal', som rummer Habitatområde nummer 236.

- Det er kommunens vurdering, at grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper, som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om Sydflagermus, Dværgflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse og Odder.

¹ [Overvågning af arter 2004- 2011, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 50](#)

og

[Arter 2012-2017, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 358, Maj 2020](#)

og

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitattidirektivets bilag IV - Videnskabelig-rapport fra DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 520, Maj 2023](#)

og

Ejendommens sø kan være levested for padder. Tilgroning omkring søen, som der vurderes at være, vil være mest favorabelt for stor vandsalamander.

- Hedensted Kommune vurderer, at med projektændringen i forhold til håndtering af spildevand, vil det ikke forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Høring

I landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jævnfør planlovens § 35, styk 4.

Det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer på grund af afstanden til naboer og fordi det ansøgte opføres til erstatning for nyligt nedrevne bygninger med omtrent samme placering.

Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil og det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Det ansøgte opføres til erstatning for ejendommens nyligt nedrevne bygninger.
- Det ansøgte overstiger ikke et samlet areal på 500 kvadratmeter.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

Hedensted Kommune har på den baggrund vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, styk 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nummer 572 af 29. maj 2024).

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

Andre tilladelser

Dit byggeri kan kræve andre tilladelser og godkendelser, som skal søges særskilt. Det er ejers ansvar at søge de nødvendige tilladelser/godkendelser.

Du kan tidligst få en byggetilladelse, når klagefristen på denne tilladelse er udløbet, eller når eventuelle klager over denne afgørelse er behandlet i Nævnenes Hus.

Hvis du ønsker bekræftet, at din landzonetilladelse ikke er blevet påklaget, er du velkommen til at ringe herind, når klagefristen er udløbet.

I øvrigt

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, hvis det berører fortidsmindet ifølge museumslovens § 27 styk 2. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Bygherre har mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart jævnfør Museumslovens § 25.

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV, Del 2 – Odder og flagermus - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 603, April 2024](#)

Du er velkommen til at kontakte mig for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ansøger
Ejere

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening, Sydøstjylland
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

Klagevejledning

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

Hvis du vil klage

Klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal indgives via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borger.dk](https://borger.dk) og [Virk.dk](https://virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](#) er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klage skal ske inden 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside. Hvis afgørelsen ikke er offentlig bekendtgjort på hjemmesiden, gælder klagefristen fra modtagelsen i digital postkasse.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.