



**Uhre Friskole**

Gejlbjergvej 4

7330 Brande

**25. marts 2025**

**Landzonetilladelse til opførelse af en daginstitution med tilhørende parkeringsområde samt udstykning af del af matr.nr. 5A, Uhre By, Brande, Gejlbjergvej 6, 7330 Brande**

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om opførelse af en daginstitution med tilhørende parkeringsområde på matr.nr. 5A, Uhre By, Brande, beliggende Gejlbjergvej 6, 7330 Brande, se kortudsnit 1. Ligeledes er der søgt om to udstykninger fra matr.nr. 5A, Uhre By, Brande, se kortudsnit 2.



**Kortudsnit 1:** Den røde markering viser placeringen af daginstitutionens bygning. Den blå markering viser området til parkeringspladser, "kiss and ride" samt cykel-parkering (ej målfast).

Miljø og Byggeri  
Sjællandsgade 6  
7430 Ikast  
Tlf.: +4599603370

Sagsbehandler:  
Helle Bech Nielsen  
E-mail:  
helbeni@ikast-brande.dk  
Direkte telefon:  
Tlf.: +4599603386  
Sagsnr.:  
01.03.03-P19-81-24



**Kortudsnit 2:** Den gule markering viser udstykningerne 2 og 3 fra matr.nr. 5A, Uhre By, Brande.

Opførelse af ny bebyggelse, ændret anvendelse af ubebyggede arealer og udstykning i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*<sup>1</sup>.

Ikast-Brande Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte, i henhold til *planlovens* § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen må først udnyttes efter klagefristens udløb. En eventuel klage har opsættende virkning på udnyttelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jævnfør *planlovens* § 60 a.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden fem år, jævnfør *planlovens* § 56, stk. 2.

I skal have en byggetilladelse, i henhold til *byggeloven*<sup>2</sup>, inden I må gå i gang med byggeriet.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning – eksempelvis efter bestemmelserne i *museumsloven*<sup>3</sup> om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning.

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov (med senere ændringer).

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).



### **Projektet**

Uhre Friskole ønsker at opføre en ny daginstitution med tilhørende parkeringsområde vest/nordvest for den eksisterende friskole og daginstitution.

Selve daginstitutionsbygningen bliver i et plan med et opvarmet areal på ca. 1.237 m<sup>2</sup>. Herudover vil der i forbindelse med bygningen være overdækkede terrasser og en overdækket liggehal på samlet ca. 337 m<sup>2</sup>.

Bygningens længde, bredde og højde varierer. Bygningen vil få en længde og bredde på maksimalt ca. 56 meter x ca. 39 meter samt en højde på maksimalt ca. 7 meter.

Daginstitutionsbygningen opbygges med 5 klynger, der er sammenbygget af det centrale fællesrum. Tre af disse klynger er med grupperum og garderober for børnehave- og vuggestuebørnene. En klynge er personalefløj og en klynge er til produktionskøkken.

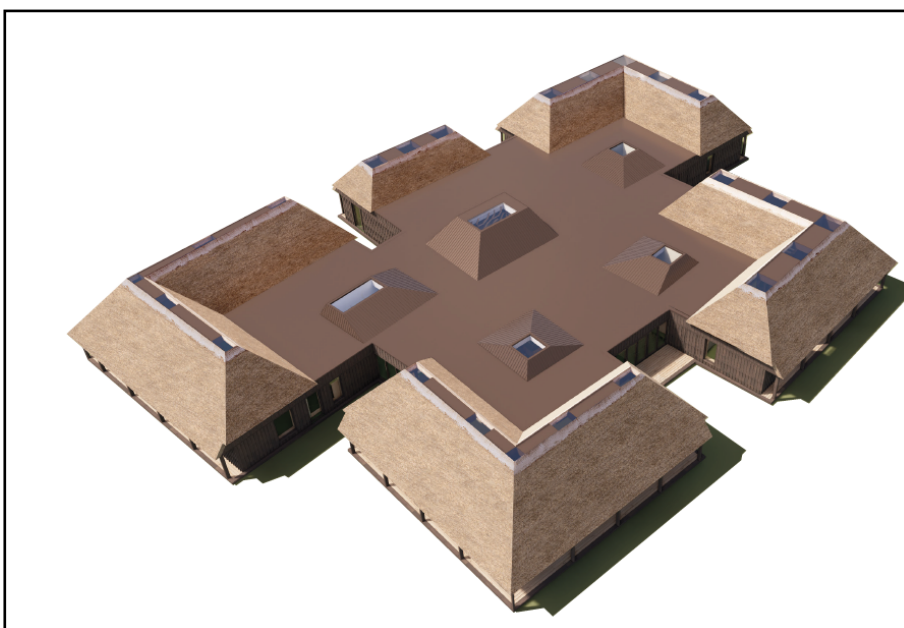
Bygningen vil blive opført med stråtag på de 5 klynger og tagpap på fællesarealet i midten. Bygningens facader beklædes med træ.

På grunden langs Gejlbjergvej etableres parkeringsbåse, "kiss and ride" samt cykelparkering. Det samlede parkeringsareal – skitseret med blå på kortudsnit 1 – måler ca. 18 meter X 145 meter.

Daginstitutionen dimensioneres til 90 børn i alt, fordelt på 30 vuggestuebørn og 60 børnehavebørn og derudover 20-25 medarbejdere. Daginstitutionen er illustreret nedenfor:



**Kortudsnit 3:** Situationsplan over daginstitution med legeplads og parkeringsområde fra ansøgningsmaterialet.



**Illustration** af daginstitutionsbbygningen fra ansøgningsmaterialet.



I forbindelse med opførelsen af daginstitutionen køber Uhre Friskole et nødvendigt jordareal, som bliver til to selvstændige matrikler – delområde 2 og delområde 3. Delområde 2 bliver på 4.797 m<sup>2</sup>, hvor daginstitutionsbygningen og parkeringsområdet bliver placeret. Delområde 3 bliver på 6.364 m<sup>2</sup>, hvor det er planen, at der skal etableres en legeplads. Se kortudsnit 2.

Det samlede areal på 11.161 m<sup>2</sup> tages varigt ud af drift som landbrugsmæssigt dyrkningsjord, og overgår i stedet til område til offentlige formål – til daginstitution med tilhørende legeplads.

### **Begrundelse**

Ikast-Brande Kommune begrundet sin afgørelse om landzonetilladelse med følgende vurderinger:

#### Nabobeboelser

Daginstitution m.m. vil blive opført ca. 144 meter nordøst for nærmeste nabobeboelse (Uhre Byvej 37, 7330 Brande). Ikast-Brande Kommune vurderer, at daginstitutionen m.m. ikke umiddelbart vil være synlig fra de nærmeste nabobeboelser. Dette skyldes dels området beplantning, som delvist afskærmer bygningen og parkeringsområdet, dels afstanden til naboerne.

Kommunen skal skriftligt orientere naboer om det ansøgte, inden der kan gives landzonetilladelse, jævnfør *planlovens* § 35, stk. 4 og 5, med mindre det ansøgte efter kommunens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Naboer er defineret som ejere og brugere af de ejendomme, der grænser op til (har fælles skel med) den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse til. Derudover gælder de almindelige partshøringsregler i henhold til *forvaltningsloven*<sup>4</sup>.

Ikast-Brande Kommune skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående at det ansøgte ikke er af underordnet betydning for ejerne og brugerne af Uhre Byvej 37, 7330 Brande, som kommunen har skønnet at være part i sagen. Ikast-Brande Kommune har derfor hørt de nævnte ejere og brugere. Ikast-Brande Kommune har ikke modtaget nogen bemærkninger i den forbindelse.

#### Natur

Det nærmeste naturareal, som er registreret beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*<sup>5</sup>, er en eng, der ligger ca. 206 meter sydøst for parkeringsområdet. På grund af afstanden til engen, vurderer Ikast-Brande Kommune, at daginstitutionen m.m. ikke vil påvirke den beskyttede natur.

---

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af *forvaltningsloven*.

<sup>5</sup> Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af *lov om naturbeskyttelse*.



Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H63 – Mose ved Karstoft Å – som ligger ca. 6,1 km sydøst for udstykningerne og daginstitutionen med tilhørende parkeringsområde.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor projektet gennemføres. Samtidig er der relativ stor afstand fra projektet til Natura 2000-området. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at projektet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området samt naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget væsentligt.

Af bilag IV til *EF-habitatdirektivet*<sup>6</sup> fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der må derfor ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Nationalt Center for Miljø og Energi (DCE) har undersøgt forekomsten af bilag IV-arter i Danmark i et kvadratnet på 10 km X 10 km – i hvert kvadrat registreres tilstedeværelse eller fravær af arten. I det kvadratnet, som omfatter det ansøgte, er der fundet følgende bilag IV-arter: vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spids-snudet frø og ulv.

Jævnfør Danmarks Miljøportals Naturdata er der indenfor en radius af 1 km fra udstykningerne og daginstitutionen m.m. ikke sket registreringer af bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at udstykningerne og daginstitutionen m.m. ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da den arealet, som udstykkes og bebygges, hidtidigt har været intensivt dyrket landbrugsjord. Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at inddragelsen af det areal, der er omfattet af byggeri i forbindelse med projektets gennemførelse, ikke vil påvirke bilag IV-arter væsentligt
- at der i forbindelse med projektets gennemførelse ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel

---

<sup>6</sup> Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (med senere ændringer).



- at udstykningerne og opførelsen af daginstitutionen med tilhørende parkeringsområde samlet set ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i *EF-habitatdirektivets* bilag IV, litra a), samt ikke vil medføre ødelæggelse af livsstadier af de plantearter, som er optaget i *EF-habitatdirektivets* bilag IV, litra b).

#### Bygge- og beskyttelseslinjer samt beskyttede sten- og jorddiger

Stedet, hvor parkeringsområdet vil blive etableret, ligger inden for en kirkebyggelinje. Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, jævnfør *naturbeskyttelseslovens* § 19. Parkeringsområdet etableres uden bebyggelse.

Det ansøgte projekt ligger ikke indenfor øvrige bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger<sup>7</sup> på stedet.

#### Kommuneplanramme

Området, hvor projektet vil blive opført og arealerne udstykket, er omfattet af kommuneplanramme, plan nr. 14.O1.1 – Område til offentlige formål, Gejlbjergvej, Uhre. Området er således planlagt til uddannelses- og daginstitutionsformål samt idrætsanlæg og lignende offentlige formål. På området skal der etableres de nødvendige arealer til daginstitutionens behov for leg og udendørs ophold m.m. og der skal på egen grund, som minimum, udlægges 1 p-plads pr. ansat og 1 p-plads pr. 10 børn/brugere. Ikast-Brande Kommune vurderer, at udstykningerne samt opførelsen af daginstitutionen med tilhørende parkeringsområde, ikke strider mod kommuneplanrammen.

#### Kommuneplanudpegninger

Området, hvor udstykningerne er foretages og hvor daginstitutionen m.m. blive opført, ligger inden for en i kommuneplanen (2021 - 2033) udpeget landsbyafgrænsning – Uhre. Ifølge retningslinjerne i kommuneplanen, skal der som udgangspunkt kun opføres nye boliger og erhvervsbyggeri i landzone, hvis det kan ske inden for de i kommuneplanen afgrænsede landsbyer. Ligeledes kan der inden for de afgrænsede landsbyer, efter en nærmere vurdering, indrettes et begrænset antal boliger i overflødiggjorte driftsbygninger i overflødiggjorte erhvervsbygninger.

Det ansøgte ligger også i et område, som er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen (2021 - 2033).

---

<sup>7</sup> Et sten- eller jorddige, som er beskyttet jævnfør § 19a i *museumsloven* (Lovbekendtgørelse nr. 473 af 8. april 2014 af lov om museumslov (med senere ændringer)).



De udpegede områder skal, som hovedregel, anvendes til jordbrugsformål. Udlæg af særlig værdifulde landbrugsområder til anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål skal begrænses til et minimum, jævnfør kommuneplanens retningslinjer for særlige værdifulde landbrugsområder.

Stedet, hvor udstykningerne foretages og hvor daginstitutionen med tilhørende parkeringsområde opføres, har været i landbrugsmæssig drift, men ligger som et mindre hjørne af en større mark. Hjørnet ligger naturligt op til Uhre Friskole og boldbanerne i Uhre. Desuden er arealet omfattet af kommuneplanrammen Plannr. 14-O1.1 – Område til offentlige formål, Gejlbjergvej, Uhre. Ikast-Brande Kommune vurderer, at daginstitutionen m.m. ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningsområdet end før projektet bliver gennemført.

En del af parkeringsområdet placeres også i et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (Uhre By) i kommuneplanen (2021 – 2033). Uhre By er udpeget som kulturhistorisk miljø på grund af landsbyens markante og velbevarede bystruktur.

Nyt byggeri og andre ændringer i landskabet må ikke udformes og placeres på en måde, der forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, jævnfør kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer. Ikast-Brande Kommune vurderer, at parkeringsområdet ikke vil have en væsentlig indvirkning på udpegningsområdet af det værdifulde kulturmiljø, da projektet ikke vil påvirke bebyggelses- og matrikelstrukturen i Uhre.

Stedet, hvor udstykningerne foretages og hvor daginstitutionen med tilhørende parkeringsområde vil blive opført, ligger uden for lokalplaner, fredskov, diverse fredninger, gas- og el-transmissionsnet, samt uden for områder, der i Kommuneplan 2021-2033 for Ikast-Brande Kommune er udpeget som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

### **Samlet vurdering**

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede projekt ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt, da området ligger i sammenhæng med den eksisterende skole og pasningstilbud, samt de eksisterende boldbaner.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet tirsdag den 25. marts 2025 og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside <https://ikast-brande.dk/offentliggoerelser-og-hoeringer>, samme dag.





### Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber fire uger efter offentliggørelsen – det vil sige klagen skal indgives **senest onsdag den 23. april 2025**.

Følgende kan klage:

Ansøger, ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter *lov om nationalparker*<sup>8</sup>. Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, er også klageberettigede, hvis foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og hvis den repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder via klagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ikast-Brande Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ikast-Brande Kommune. Hvis Ikast-Brande Kommune fastholder afgørelsen, sender Ikast-Brande Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du er fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Ikast-Brande Kommune. Ikast-Brande Kommune videresender din anmodning til nævnet, som herefter beslutter, om du kan fritages. De nærmere betingelser for at blive fritaget kan de se på nævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

En klage har opsættende virkning på tilladelsen, med mindre Planklagenævnet bestemmer andet (i særlige tilfælde). Tilladelsen må således ikke udnyttes før klagefristens udløb.

Ifølge § 62 i *planloven* kan afgørelsen desuden prøves ved domstolene. Et eventuelt sagsanlæg skal anlægges inden seks måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort.

---

<sup>8</sup> Lovbekendtgørelse nr. 685 af 26. maj 2023 af lov om nationalparker.



**Med venlig hilsen**

Helle Bech Nielsen  
Landbrug og Landzone

**Kopi sendt til:**

Ejer af Gejlbjergvej 7, 7330 Brande

Rådgiver: Kasper Dueholm Balling, Rambøll [kdb@ramboll.dk](mailto:kdb@ramboll.dk)

Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: [dnikast-brande-sager@dn.dk](mailto:dnikast-brande-sager@dn.dk)

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [lbt@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:lbt@sportsfiskerforbundet.dk)

Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus – e-mail: [miljoudvalg@kano-kajak.dk](mailto:miljoudvalg@kano-kajak.dk)

Dansk Ornitologisk Forening – e-mail: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, DOF Ikast-Brande – e-mail: [ikast-brande@dof.dk](mailto:ikast-brande@dof.dk)

Energinet.dk – e-mail: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto:ledningsinfo@energinet.dk)

Friluftsrådet, lokalt – e-mail: [ikast-brande@friluftstraadet.dk](mailto:ikast-brande@friluftstraadet.dk)

Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: [lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.dk)

Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: [vjp@museummidtjylland.dk](mailto:vjp@museummidtjylland.dk)