

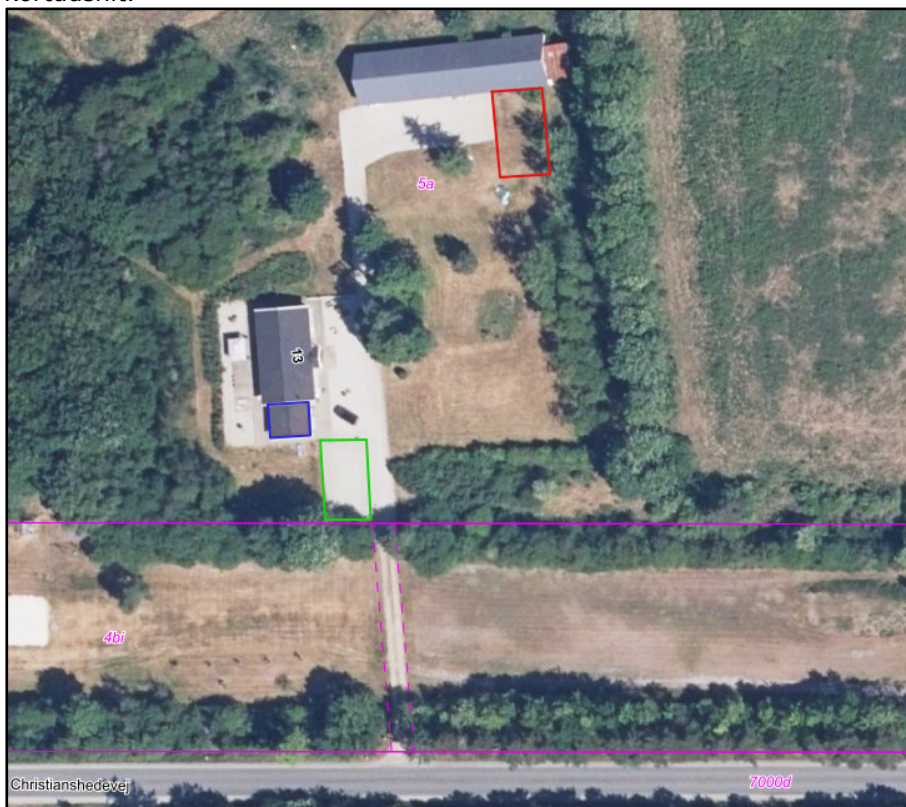


**Maria Justesen og
Bjarke Jensen Brink**
Christianshedevej 13
7441 Bording

19. september 2024

**Landzonetilladelse til indretning af inden- og udendørs træ-
ning/fitness, Christianshedevej 13, 7441 Bording**

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om indretning af et mindre inden- og udendørs trænings/fitness-sted på matr.nr. 5A, Christianshede By, Bording, beliggende Christianshedevej 13, 7441 Bording, se kortudsnit.



Kortudsnit: Indendørs træning i eksisterende garage, blå firkant, udendørs træning på græsplænen, rød firkant, og parkering på eksisterende parkeringsareal, grøn firkant (ej målfast).

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

Sagsbehandler:
Lis Paakjær
E-mail:
lipaa@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603376
Sagsnr.:
01.03.03-P19-56-24



Ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*¹.

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 *bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser*².

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

I forhold til garagen er der tale om en ændret anvendelse fra ikke personophold til personophold, hvilket kræver en byggetilladelse. I skal derfor søge om – og have – en byggetilladelse, i henhold til *byggeloven*³, inden I må gå i gang med projektet.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning – eksempelvis efter bestemmelserne i *museumsloven*⁴ om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

Projektet

Ansøgerne ønsker at etablere et nyt træningskoncept, hvor der tilbydes inden- og udendørs træning i små hold med maksimalt seks deltagere pr. hold.

Den indendørs træning, som primært vil have fokus på funktionel træning, vil foregå i en eksisterende garage. I forårs/sommerperioden, vil træningen dog ofte foregå udenfor på en del af ejendommens græsplæne. Der vil i forbindelse med den udendørs træning ikke blive bygget eller anlagt noget fast træningsudstyr.

Holdtræningen vil blive udbudt i følgende tidsrum:

mandag kl. 6.00 (morgenhold)

torsdag kl. 6.00 (morgenhold)

mandag til torsdag 16.00-20.00

¹ Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 af lov om planlægning.

² Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love (med senere ændringer).

³ Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov (med senere ændringer).

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).



lørdag 8.00-10.00

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Garagen, hvor der indrettes træningsrum, ligger ca. 113 meter øst for nærmeste nabobeboelse (Vejlevej 21, 7441 Bording). Ikast-Brande Kommune vurderer, at træningskonceptet ikke umiddelbart vil være synligt fra de nærmeste nabobeboelser, da træningen skal foregå i en eksisterende garage samt på ejendommens græsplæne. Ejendommen er omgivet af træer, og der er forholdsvis langt til naboer. Ligeledes vurderer Ikast-Brande Kommune, at træningskonceptet kan indpasses på ejendommen uden nogle visuelle eller fysiske gener i forhold til naboer.

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 partsøringsregler i henhold til *forvaltningsloven*⁵.

Ikast-Brande Kommune skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne samt, at ikke andre end ansøger/ejer har partsstatus i sagen.

Natur

Det nærmeste naturareal, som er registreret beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*⁶, er et overdrev, der ligger ca. 393 meter nordvest for garagen. På grund af afstanden til overdrevet, vurderer Ikast-Brande Kommune, at træningskonceptet ikke vil påvirke den beskyttede natur.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H49 – Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov – og Fuglebeskyttelsesområde F34 - Skovområde syd for Silkeborg – som ligger ca. 1,1 km sydvest for garagen.

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.

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af *forvaltningsloven*.

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af *lov om naturbeskyttelse*.



Ikast-Brande Kommune vurderer, at stedet, hvor træningskonceptet indføres, ikke er et egnet levested, yngle- og rasteområde for fuglearterne på fuglebeskyttelsesområdets udregningsgrundlag. Ikast-Brande Kommune vurderer, at træningskonceptet udelukkende vil have en lokal påvirkning, og ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – væsentlig vil påvirke levesteder, yngle- og rasteområder for fuglearterne på udpegningsgrundlaget.

Af bilag IV til *EF-habitatdirektivet*⁷ 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, langøret flagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv.

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

Ikast-Brande Kommune vurderer, at indretningen af træningskonceptet ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da konceptet indrettes i en eksisterende garage og på en eksisterende græsplæne og i kraft af konceptets relativt beskedne størrelse. Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at der i forbindelse med projektets gennemførelse ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- at indretningen af træningskonceptet 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

⁷ Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (med senere ændringer).



Stedet, hvor træningskonceptet indrettes, ligger inden for en skovbyggelinje. Da der ikke opføres nybyggeri, er det ansøgte ikke relevant i forhold til skovbyggelinjen

Ejendommen ligger ikke indenfor øvrige bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger⁸ på stedet.

Kommuneplanudpegninger

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

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.

Det ansøgte indrettes delvist i en eksisterende garage, delvist på en del af ejendommens græsplæne, hvorfor Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke vil have en anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde end før træningskonceptet bliver indrettet.

Ejendommen, hvor træningskonceptet bliver indrettet, ligger også i et område, som i kommuneplanen er udpeget som havende geologiske bevaringsværdier – Søhøjlandet.

Jævnfør retningslinjerne i kommuneplanen, skal de geologiske værdier i Ikast-Brande Kommune bevares, og de skal være synlige i landskabet. Byggeri, gravning, anlægsarbejde, tekniske anlæg, beplantning og lignende, der slører de karakteristiske overgange og træk i landskabet, skal undgås, med mindre det tilsidesætter andre hensyn og beskyttelser. Kun i ubetydeligt omfang kan der etableres anlæg i disse områder, og kun i det omfang, at det ikke tilsidesætter interesserne i at beskytte de geologiske værdier.

Da der som sagt ikke er tale om opførelse af nyt byggeri, vil indretningen af træningskonceptet ikke slører de geologiske landskabsformer. Ikast-Brande Kommune vurderer, at oplevelsen af de geologiske træk (udpegningerne) ikke vil blive forringet.

Stedet, hvor træningskonceptet bliver indrettet, 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 omfattet af kommuneplanrammer og/eller udpeget som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser,

⁸ 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)).



værdifulde kulturmiljøer, kulturhistoriske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

Samlet vurdering

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at træningskonceptet som det ansøgte kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab og naboer. Der lægges vægt på, at træningskonceptet indrettes i en allerede eksisterende bygning – samt på en del af ejendommens græsplæne – og at parkering kan foregå på et eksisterende parkeringsareal.

Ikast-Brande Kommune vurderer sammenfattende, at det ønskede projekt ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet torsdag den 19. september 2024 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 torsdag den 17. oktober 2024**.

Følgende kan klage:

Ansøger, erhvervsministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter *lov om nationalparker*⁹. 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. 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.

⁹ Lovbekendtgørelse nr. 120 af 26. januar 2017 af lov om nationalparker.



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 videregiver 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.

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.

Med venlig hilsen

Lis Paakjær
Landbrug og Landzone

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: dnikast-brande-sager@dn.dk
Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: post@sportsfiskerforbundet.dk
Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: lbt@sportsfiskerforbundet.dk
Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus – e-mail: miljoudvalg@kano-kajak.dk
Dansk Ornitologisk Forening – e-mail: natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening, DOF Ikast-Brande – e-mail: ikast-brande@dof.dk
Energinet.dk – e-mail: ledningsinfo@energinet.dk
Friluftsrådet, lokalt – e-mail: ikast-brande@friluftsradet.dk
Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: lokalraad@friluftsradet.dk
Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: vjp@museummidtjylland.dk