



Vester Palsgård ApS

Tornevangsvej 4,
3460 Birkerød

28. november 2025

Landzonetilladelse til indretning af en bolig i to eksisterende overflødige bygninger, Palsgårdvej 9, 7362 Hampen

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om indretning af en helårsbolig i to eksisterende bygninger - et tidligere museum og en kontorfløj - på matr.nr. 1Ø, Palsgård, Nr. Snede, beliggende Palsgårdvej 9, 7362 Hampen, se kortudsnit.



Kortudsnit: De to eksisterende bygninger, som indrettes som en helårsbolig, er vist med hvid streg (ej målfast). Den nordlige bygning har tidligere været ejendommens hovedbygning, men har senest været et museum, mens bygningen mod øst i dag er en bygning til kontor.

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-P19-95-25



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

Jævnfør *planlovens* § 37, kan der imidlertid – uden landzonetilladelse – indrettes en bolig i overflødiggjorte bygninger, hvis det kan gøres uden, at der om- eller tilbygges i væsentligt omfang.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at facaden på bygningen mod nord væsentlig ændres, da de eksisterende døre og vinduer bliver skiftet ud med nogle væsentligt større døre og vinduer (større glaspartier), hvorfor Ikast-Brande Kommune har vurderet, at det ansøgte kræver en landzonetilladelse efter *planloven*.

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 søge om og have en byggetilladelse, i henhold til bygge-loven², 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*³ om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

Projektet

Ansøger ønsker at indrette en helårsbeboelse i det tidligere Vester Palsgaard Skovmuseum. Boligen skal indrettes i den tidligere museumsbygning samt den tilhørende kontorfløj. Museumsbygningen har tidligere været ejendommens hovedbygning.

Hovedbygningen indrettes med en stueplan og en 1. sal. Beboelsen i stueplan bliver ca. 252 m² stort, mens der på 1. sal indrettes værelser og to badeværelser på samlet ca. 119 m². Hovedbygningens facader ændres i og med, at de eksisterende døre og vinduer bliver skiftet ud, så der kommer væsentlig større glasfacader end der er i dag.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning.

² Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af bygge-lov (med senere ændringer).

³ Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).



Kontorfløjen ændres alene ved, at kontorerne laves om til værelser, hvorved der bliver beboelse på ca. 307 m². Den samlede bolig, som indrettes i eksisterende overflødiggjort bebyggelse, bliver derved ca. 678 m².

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Den nye bolig etableres ca. 879 meter nordnordøst for nærmeste nabobeboelse (Nørhovedvej 14, 8766 Nørre Snede). Ikast-Brande Kommune vurderer, at indretningen af beboelse i de overflødige bygninger ikke umiddelbart vil være synlig fra de nærmeste nabobeboelser, da den nye bolig vil være delvist afskærmet af beplantning og på grund af afstanden.

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*⁴.

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*⁵, er en hede, der ligger ca. 580 meter øst for boligen. På grund af afstanden til heden, vurderer Ikast-Brande Kommune, at indretningen af en bolig i de overflødige bygninger ikke vil påvirke den beskyttede natur.

Ejendommen er beliggende inden for et Natura 2000-område (internationalt naturbeskyttelsesområde). Området har habitatområdenummer H49 – Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov – og Fuglebeskyttelsesområde F34 – Skovområde syd for Silkeborg.

De pågældende bygninger, som ændrer anvendelser til beboelse, ligger således inden for et Natura 2000-område, men ca. 75 meter øst for den nærmeste kategori 1-natur – Bøg på mor med Kristtorn.

Da der ikke sker nogen væsentlig ændring af ejendommens anvendelse (fra museum og kontorer til beboelse) vurderer Ikast-Brande Kommune,

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af *forvaltningsloven*.

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af *lov om naturbeskyttelse*.



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. Ligeledes vurderer Ikast-Brande Kommune, at den ændrede anvendelse ikke vil påvirke levesteder, yngle- og rasteområder for fuglearterne på udpegningsgrundlaget.

Af bilag IV til *EF-habitatdirektivet*⁶ 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: brun-flagermus, langøret flagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø.

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

Ikast-Brande Kommune vurderer, at den ændrede anvendelse fra museum til beboelse ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da ændringen sker i eksisterende bygninger. 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 etableringen af helårsbeboelse i eksisterende bygninger 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

Ejendommen, Palsgårdvej 9, hampen, ligger inden for en skovbyggelinje. *Naturbeskyttelseslovens* § 17 om skovbyggelinjer og *planlovens* landzonebestemmelser er tilpasset hinanden, så forbuddet i *naturbeskyttelsesloven* ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. I nærværende sag kræver det ansøgte byggeri altså ikke en dispensation fra skovbyggelinjen.

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



Da der ikke opføres nyt byggeri, er skovbyggelinjen ikke relevant i denne sag.

Ejendommen ligger ikke indenfor øvrige bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger⁷ på stedet.

Fredning

Der er to fredede fortidsminder på ejendommen – to milepæle/sten, som er placeret i gårdspladsen, se nedenstående kortudsnit. Ikast-Brande Kommune vurderer, at den ændrede anvendelse af to af bygningerne ikke strider mod fredningerne og derfor ikke kræver en tilladelse fra Fredningsnævnet.



Kortudsnit: De fredede fortidsminder er markeret med pink.

Kommuneplanudpegninger

Nærværende ejendom ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget som et værdifuldt landskab (bevaringsværdigt landskab eller større sammenhængende landskab). Ifølge kommuneplanens retningslinjer for de bevaringsværdige landskaber, skal disse områder som udgangspunkt holdes fri for byggeri og anlæg. I særlige tilfælde kan Ikast-Brande Kommune tillade byggeri, anlæg eller anden anvendelse af arealerne, der ikke forringer karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet. I forhold

⁷ Et sten- eller jorddige, som er beskyttet jævnfør § 29a i *museumsloven* (Lovbekendtgørelse nr. 473 af 8. april 2014 af lov om museumslov (med senere ændringer)).



til de uforstyrrede landskaber – de større sammenhængende landskaber – skal disse holdes fri for nye tekniske anlæg, større ferie- og fritidsanlæg samt nye store husdyrbrug og byudvikling. De uforstyrrede landskaber skal ligeledes holdes fri for væsentlig lyspåvirkning fra lysreklamer og andre permanente anlæg, der er oplyst.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at den ændrede anvendelse fra museum til beboelse – i eksisterende bygninger – ikke vil forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet, og at området ikke vil opleves anderledes end det gør i dag.

Det ansøgte ligger også i et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (Palsgård Skov og Hampen Plantage) i kommuneplanen (2025 – 2037). Palsgård Skov og Hampen Plantage er udpeget som kulturhistorisk miljø, da området rummer en stor mængde kulturhistoriske spor fra oldtiden og frem til i dag.

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 det ansøgte ikke vil have en væsentlig indvirkning på udpegningen af det værdifulde kulturmiljø, da der alene er tale om en ændret anvendelse af bestående byggeri.

Endelig ligger ejendommen i et område, som i kommuneplanen er udpeget som havende geologiske bevaringsværdier – Søjlandet.

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, som 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 ikke er tale om nyt byggeri, men en ændret anvendelse af eksisterende bygninger, vil det ansøgte ikke slører de geologiske landskabsformer væsentligt. Ikast-Brande Kommune vurderer, at oplevelsen af de geologiske træk (udpegningerne) ikke vil blive forringet.

Stedet, hvor helårsbeboelsen vil blive etableret, ligger uden for lokalplaner, fredskov, diverse fredninger, gas- og el-transmissionsnet, samt uden for områder, der i Kommuneplan 2025-2037 for Ikast-Brande Kommune er omfattet af kommuneplanrammer og/eller udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, kirkeomgivelser, kulturhistoriske 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 der er tale om en ændret anvendelse fra museum til helårsbeboelse, i eksisterende byggeri.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet fredag den 28. november 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 mandag den 29. december 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*⁸. 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.

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.

⁸ Lovbekendtgørelse nr. 685 af 26. maj 2023 af lov om nationalparker.



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:

Ansøger: Kent Pedersen – e-mail: kp@bait.as

Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: dnikast-brande-sager@dn.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: post@sportsfiskerforbundet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: tha@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