



Mai og Martin Andersen

Remiseparken 22, st th
7330 Brande

14. januar 2022

**Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus, Rugvænget 12,
7330 Brande**

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 3A, Uhre By, Brande, beliggende Rugvænget 12, 7330 Brande, se kortbilag A.

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

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

Landzonetilladelsen må først udnyttes efter klagefristens udløb, og 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 efter, at den er meddelt, jævnfør *planlovens* § 56, stk. 2.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet en byggetilladelse i henhold til *byggeloven*³.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning –

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 af lov om planlægning (med senere ændringer).

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).

Miljø og Byggeri
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: +4599604000

Sagsbehandler:
Anne Jul Kristensen
E-mail:
ajkri@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603374
Sagsnr.:
01.03.03-P19-75-21

eksempelvis efter bestemmelserne i *museumsloven*⁴ om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

Projektet

Byggeriet omfatter 227 m² bolig, 70 m² integreret garage, 12 m² redskabskur og 28 m² ovedækninger – i alt 337 m² i ét plan. Placeringen af byggeriet fremgår med rødt på nedenstående kortudsnit.



Kortudsnit: Placeringen af huset er markeret med rødt (ej målfast).

Huset opføres i sandfarvede teglsten, sort træbeklædning og sorte vinduesrammer. Taget, der er et sadeltag, opføres i sorte betontagsten.

Der terrænreguleres i forbindelse med byggeriet. Den fremtidige terrænkote bliver nogle steder op til 60 cm under den nuværende kote, mens den andre steder forhøjes med op til 50 cm. Der etableres jordvarmeanlæg langs nord-, vest- og sydsiden af huset – i en afstand på op til ca. 5,5 meter fra husets sokkel.

Begrundelse

Ikast-Brande Kommunes afgørelse om landzonetilladelse begrundes med følgende vurderinger:

Nabobeboelser

Huset skal ligge ca. 20 meter syd for nærmeste nabobeboelse (Rugvænget 11, 7330 Brande).

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

Efter *planlovens* § 35, stk. 4 og 5 kan en landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet to uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret naboerne til den omhandlede ejendom om det ansøgte – med mindre det ansøgte efter kommunens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Naboer defineres i denne sammenhæng som ejere og brugere af de ejendomme, hvis ejendomsskel grænser til den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse. Derudover gælder de almindelige partshøringsregler i henhold til *forvaltningsloven*⁵.

Ikast-Brande Kommune skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte ikke er af underordnet betydning for naboerne. Ikast-Brande Kommune har derfor hørt de nærmeste naboer, hvilket ikke resulterede i bemærkninger til projektet.

Natur

Ikast-Brande Kommune har tidligere undersøgt om området, hvor der bygges, er omfattet af *naturbeskyttelseslovens*⁶ § 3. To naturmedarbejdere besigtigede arealet den 20. november 2020, hvor huset skal bygges. Ikast-Brande Kommune vurderede på baggrund af besigtigelsen og en efterfølgende gennemgang af luftkort, at der er beskyttet eng på næsten hele matr. nr. 3A, Uhre By, Brande - også der hvor huset nu ønskes opført. I forbindelse med at området er blevet omfattet af en kommuneplanramme for blandet bolig og erhverv, så har Ikast-Brande Kommune imidlertid informeret ansøgerne om, at den del af matrikel 3A, der ligger uden for det kommunerammelte areal vil blive registreret som §3-beskyttet natur. Ikast-Brande Kommune har dermed implicit vurderet, at området, der ligger inden for kommuneplanrammen ikke er omfattet af §3-beskyttelse.

Nærmeste område, der i øjeblikket er registreret som beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, er en mose, der ligger ca. 190 meter nord for byggeriet.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H63 - Mose ved Karstoft Å – som ligger ca. 5,9 km sydsydøst for det ansøgte. Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden fra byggeriet til nærmeste Natura 2000-område, at byggeriet ikke i sig selv - eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes.

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

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 af *lov om naturbeskyttelse*.

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. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Kun en del af de arter, der er anført i bilag IV, findes i regionen, men vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv findes i området. I kraft af projektets relativt beskedne størrelse vurderer Ikast-Brande Kommune, at opførelsen af et enfamiliehus ikke vil påvirke bilag IV-arter i området. 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
- at opførelsen af enfamiliehuset 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).

Andre udpegninger

Stedet, hvor huset vil blive opført, ligger inden for en kirkebyggelinje. Da byggeriet ikke har en højde over 8,5 meter, så er det umiddelbart tilladt.

Det ansøgte ligger i et område, som er rammelagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen (2021 – 2033). Det ligger også inden for landsbyafgrænsningen.

Det ansøgte ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (Uhre By, bebyggelses- og matrikelstruktur) i kommuneplanen (2021 – 2033). Uhre landsby er udpeget som kulturhistorisk miljø på grund af landsbyens markante og velbevarede bystruktur.

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

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer må nye anlæg, nyt byggeri og andre ændringer i landskabet ikke udformes og placeres på en måde, der forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier. Ikast-Brande Kommune vurderer, at byggeriet ikke vil have en væsentlig indvirkning på udpegningen af det værdifulde kulturmiljø, da det ligger som en fortsættelse af et bebyggelsesforløb langs Rugvænget.

Det ansøgte ligger i et område, som er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdi (Kirkeomgivelse, Uhre) i kommuneplanen (2021 – 2033). Jævnfør kommuneplanens retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier må nye anlæg og byggeri ikke udformes og placeres på en måde, der forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at byggeriet ikke vil have en væsentlig indvirkning på udpegningen af den kulturhistoriske bevaringsværdi, da det ligger i udkanten af udpegningen og ikke bliver højere end ca. 5 meter.

Stedet, hvor huset vil blive opført, ligger uden for diverse øvrige bygge- og beskyttelseslinjer samt fredninger og uden for områder, der i Kommuneplan 2021 - 2033 for Ikast-Brande Kommune er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, geologiske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur. Der er endvidere ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger på stedet.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke vil forringe værdien af de ovennævnte udpegninger m.v.

Samlet vurdering

Ifølge vejledningen til landzonebestemmelserne kan opførelse af nye boliger i landzone som udgangspunkt tillades opført inden for afgrænsede landsbyer. Ikast-Brande Kommune vurderer, at da boligen opføres i et område, der kommuneplanlagt som blandet bolig og erhverv og inden for en landsbyafgræsning, så strider det ikke mod hensynet om at sikre en klar grænse mellem by og land. Samtidig er Uhre en landsby, hvor der er et vist serviceniveau og udviklingspotentiale. Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede byggeri ikke vil påvirke naboer eller landskab negativt.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet fredag den 14. januar 2022 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 fredag den 11. februar 2022**.

Følgende kan klage:

Ansøger, erhvervsministeren og 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 NEM-ID. 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.

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.

⁸ Lovbekendtgørelse nr. 120 af 26. januar 2017 af lov om nationalparker.

Med venlig hilsen

Anne Jul Kristensen
Landbrug og Landzone

Vedlagt:

Kortbilag A: Placering af enfamiliehus - Rugvænget 12, 7330 Brande.

Kopi sendt til:

Konsulent: Nicolai Thagaard, Hybel Huse – e-mail: ntn@hybelhuse.dk

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

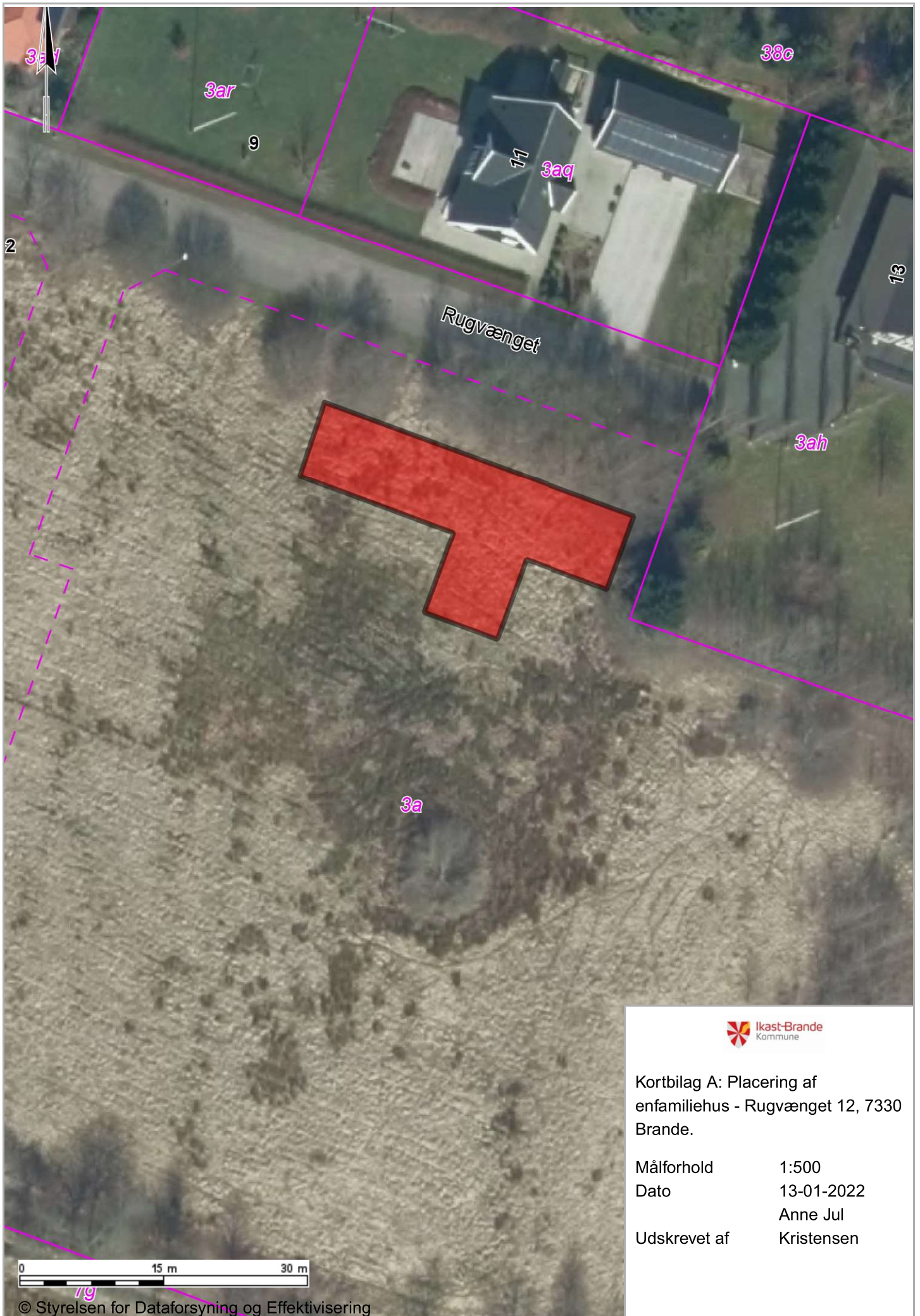
Dansk Ornitologisk Forening, DOF Ikast-Brande – e-mail: ikast-brande@dof.dk

Energinet.dk – e-mail: ledningsinfo@energinet.dk

Friluftsrådet Midtvestjylland – e-mail: midtvestjylland@friluftstraadet.dk

Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: vjp@museummidtjylland.dk

Erhvervsstyrelsen – e-mail: planloven@bpst.dk



Kortbilag A: Placering af
enfamiliehus - Rugvænget 12, 7330
Brande.

| | |
|--------------|------------|
| Målforhold | 1:500 |
| Dato | 13-01-2022 |
| | Anne Jul |
| Udskrevet af | Kristensen |

