



Dóra Szentpáli

Gl Thyregodvej 133

7330 Brande

12. februar 2024

Landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig, garage og overdækning, Gl Thyregodvej 133, 7330 Brande

Ikast-Brande Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af en ny bolig med garage og overdækning på matr.nr. 5M, Grarup By, Brande, beliggende Gl Thyregodvej 133, 7330 Brande, se kortudsnit.



Kortudsnit: Den nye bolig er skitseret med rødt (ej målfast). Udhuset (lille firkant) kræver ikke landzonetilladelse, da det er under 50 m² og opføres i tilknytning til huset. Eksisterende bygninger rives ned.

Opførelse af ny bebyggelse i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*¹.

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

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-P19-93-23



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.

Du skal også have en nedrivningstilladelse og en byggetilladelse, i henhold til *byggeloven*³, inden du 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*⁴ om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

Projektet

Ansøger ønsker at fjerne ejendommens eksisterende bygninger (bolig, udhus og garage, i alt ca. 235 m²) og i stedet opføre en ny bolig med garage og udhæng. Dertil opføres et mindre udhus på 16 m².

Det nye hus bliver et træhus med ubehandlet egetræ som beklædning, som med tiden vil patinere. Taget beklædes med sort tagpap og der gøres klar til solceller på tagfladerne, som hælder mod syd og til mos på tagfladerne, som hælder mod nord.

Huset placeres ca. hvor eksisterende hus ligger. Det nye hus vil indeholde beboelse på 332 m², en garage på 126 m² og en overdækning på 41 m², i alt samlet 499 m². Projektet er skitseret nedenfor:

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).*



Skitsetegning af ansøgt bebyggelse

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Den nye bolig bliver opført ca. 76 meter østsydøst for nærmeste nabobeboelse (Gl Thyregodvej 121, 7330 Brande). Ikast-Brande Kommune vurderer, at boligen ikke umiddelbart vil være synlig fra de nærmeste nabobeboelser, da der er skov mellem nabobeboelserne. Der til kommer, at bebyggelsen erstatter eksisterende bebyggelse.

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*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.

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



Natur

Det nærmeste naturareal, som er registreret beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*⁶, er et overdrev, der ligger ca. 140 meter nordøst for den nye bebyggelse. På grund af afstanden til overdrevet, vurderer Ikast-Brande Kommune, at den nye bebyggelse – som erstatter eksisterende bebyggelse – ikke vil påvirke den beskyttede natur.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H64 – Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 6,3 km nord for den nye bolig.

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*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.

Følgende arter, anført i EF-habitatdirektivets bilag IV, findes i området (10 km X 10 km): vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv.

Ved en gennemgang af Danmarks Miljøportals Naturdata ses det, at der indenfor en radius af 1 km fra ejendommen ikke er registreret nogle bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at den nye bolig ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da den erstatter eksisterende bebyggelse og placeres mere eller mindre samme sted. 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

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 af lov om naturbeskyttelse.

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



- at opførelsen af den nye beboelse 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 byggeriet vil blive opført, 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 efter *planloven* til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. I nærværende tilfælde kræver det ansøgte byggeri altså ikke en dispensation fra skovbyggelinjen.

Skoven, som udløser skovbyggelinjen, ligger rundt om ejendommen. Ikast-Brande Kommune vurderer, at det ansøgte ikke påvirker den nært beliggende skovs værdi som landskabselement, anderledes end i dag, da der er tale om opførelse af ny beboelse til erstatning for eksisterende bebyggelse.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at skovbrynet fortsat vil være værdifulde levesteder for planter og dyr efter etableringen af det ansøgte, da det ikke er væsentlig anderledes end den nuværende brug af ejendommen.

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

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme, plan nr. 13.R1.9 – Rekreativt område, Sædbækken og Brande Plantage, Brande. Området er således udlagt til rekreativt område. Ikast-Brande Kommune vurderer, at hensigten med rammeudlægget har været, at tydeliggøre at arealerne skal fastholdes til rekreative grønne arealer og dermed ikke uden videre kan byudvikles til anden anvendelse og inddrages til by. Ejendommens eksisterende bolig ligger inden for rammen og Ikast-Brande Kommune anser det som hidtidig lovlig anvendelse, som kan fortsætte. Da den nye beboelse erstatter den eksisterende bolig med omtrent samme placering vurderer Ikast-Brande Kommune, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanrammen.

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)).



Stedet, hvor den nye bygning 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 særligt værdifulde landbrugsområder, bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser, værdifulde kulturmiljøer, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

Samlet vurdering

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede byggeri ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt, da byggeriet erstatter eksisterende byggeri, og ejendommen ikke skifter anvendelse.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet mandag den 12. februar 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 mandag den 11. marts 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.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du er fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker

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



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.

Med venlig hilsen

Lis Paakjær
Landbrug og Landzone

Kopi sendt til:

Medejere: René Krøll Prammann Jørgensen, Gl Thyregodvej 133, 7330 Brande
Arkitektfirmaet DOMO ApS, Peter K. Kristiansen – pkk@domo.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, lokalt – e-mail: ikast-brande@friluftsradet.dk
Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: lokalraad@friluftsradet.dk
Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: vjp@museummidtjylland.dk
Plan- og Landdistriktsstyrelsen – e-mail: planloven@bpst.dk