



TULLAMORE ApS

La Cours Vej 6
7430 Ikast
Att.: Jens Poulsen

(jpo@dkcompany.com)

11. september 2026

Afgørelse på ansøgninger om dispensationer fra Lokalplan nr. 421 og landzonetilladelser til terrænreguleringer mm på Remmevej 35-36

Gennem dine rådgivere har du ansøgt Ikast-Brande Kommune om de nødvendige tilladelser og dispensationer til forskellige anlæg på ejendommene Remmevej 35 og 36, herunder terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter.

Denne afgørelse vedrører de nødvendige dispensationer fra bestemmelser i Lokalplan nr. 421 og de nødvendige landzonetilladelser, i henhold til planloven¹.

Afgørelsen bliver efterfølgende fulgt op af en selvstændig afgørelse, hvor der bliver meddelt nødvendige dispensationer fra naturbeskyttelseslovens §3 – på fastsatte vilkår.

Lokalplan nr. 421 har bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter de ellers nødvendige landzonetilladelser for de specifikke forhold, som lokalplanen giver mulighed for. Ændringer eller tiltag, som lokalplanen ikke giver mulighed for, kræver stadig en almindelig landzonetilladelse. Derfor skal alle dispensationer fra lokalplanen følges op af landzonetilladelser. Landzonetilladelserne er omfattet af nærværende afgørelse.

Remmevej 35 og 36 er omfattet af "Lokalplan nr. 421 – Rekreativt område, golfbane, Ikast," som blev vedtaget den 24. april 2023. Lokalplanen udlægger planområdet til golfbane og andre rekreative formål.

Dine ansøgninger forudsætter dispensationer fra lokalplanens bestemmelser 6.1, 8.1, 8.3 og 8.10.

Lokalplanens bestemmelse 6.1 siger: *"Ny bebyggelse må ikke opføres uden for de udlagte byggefelter"*.

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

Plan og Udvikling -
Teknik og Miljø
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: +4599603350

Sagsbehandler:
Lilian Ebbesen
E-mail:
liebb@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603305
Sagsnr.:
01.02.00-G01-64-25



Lokalplanens bestemmelse 8.1 siger: *"Golfbaneanlægget skal i videst muligt omfang etableres ved nænsom indpasning i eksisterende terræn og bevoksning, således at der sker færrest mulige ændringer i terrænskelle og beplantning."*

Lokalplanens bestemmelse 8.3 siger: *"Indenfor områder med beskyttede naturtyper (se kortbilag 3) og indenfor en 5 m beskyttelseszone omkring fredede diger (se kort-bilag 4), må der ikke uden særlig tilladelse ske anlæg, foretages gravearbejder eller på anden måde ændres i den eksisterende tilstand."*

Lokalplanens bestemmelse 8.10 siger: *"Terrænreguleringer som er på mere end +/- 0,5 meter kræver særlig tilladelse fra Ikast-Brande Kommune i hvert enkelt tilfælde."*

Afgørelsen

Ikast-Brande Byråd har på byrådsmødet den 7. september 2026 truffet afgørelse i sagen.

Ikast-Brande Byråd besluttede at meddele nedenstående dispensationer fra lokalplanens bestemmelser 6.1, 8.1, 8.3 og 8.10 og landzonetilladelser det ansøgte.

Det er en forudsætning for udnyttelse af dispensationerne og landzonetilladelserne, at bebyggelse og anlæg bliver udført i overensstemmelse med de oplysninger, Ikast-Brande Kommune modtog fra dig i forbindelse med ansøgningerne.

Ikast-Brande Byråd besluttede at meddele afslag på ansøgningen om dispensation og landzonetilladelse til at anlægge en sø ved Remmevej. Se mere herom længere nede i afgørelsen.

Byrådets beslutning kan ses på Kommunens hjemmeside:

<https://dagsordener.ikast-brande.dk/vis?id=1bf946a0-8c3f-4748-9a9e-3b526149beb6&punktid=5af14863-af38-4848-b7bd-d620210c9efc>

Dispensationernes og landzonetilladelsernes varighed

Ikast-Brande Kommune gør opmærksom på, at landzonetilladelser først må udnyttes efter klagefristens udløb. En eventuel klage har opsættende virkning på udnyttelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jævnfør planlovens § 60 a. Det betyder, at landzonetilladelser ikke må udnyttes, før klagenævnet har afgjort sagen.



Jævnfør planlovens § 56, stk. 2 bortfalder landzonetilladelser, hvis de ikke er udnyttet inden fem år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

Jævnfør planlovens § 56 stk. 1 bortfalder en dispensation, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

De midlertidige dispensationer er tidsbegrænset til maksimalt 3 år.

Dispensationerne kan ikke udnyttes, før høringsfristen for landzonetilladelserne er overstået. Såfremt landzonetilladelserne bliver påklaget, kan dispensationerne ikke blive udnyttet, før klagenævnet har afgjort sagen.

Dispensationerne fra lokalplanens bestemmelse 8.3 til at opretholde inddraget, beskyttet natur, kan ikke udnyttes, før der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

Dispensationer fra lokalplanen og landzonetilladelser

Der meddeles dispensationer fra lokalplanens bestemmelser 6.1, 8.1 og 8.10 samt landzonetilladelser til følgende:

- at opføre en ny, 3,5 m høj toiletbygning på 9 m² på en etableret platform i en eksisterende sø. (Der fastsættes vilkår om, at toiletbygningens tagudhæng max må være på 0,5 m.)
- at terrænregulere mere end +/- 0,5 m til et nyt bassin på bakkeøens skråning til håndtering af overfladevand fra det nye vejanlæg
- at terrænregulere mere end +/- 0,5 m på et areal på ca. 500 m² i den sydlige ende af golfbanen – for at kunne anlægge en ny green.

Lovliggørende dispensationer og landzonetilladelser

Der meddeles lovliggørende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser 8.1 og 8.10 samt lovliggørende landzonetilladelser til de udførte terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m til følgende:

- et etableret teested på bakkeøens skråning øst for golfbanens klubhus
- to etablerede bassiner adskilt af en tunnel. Vandbassinerne er på henholdsvis 3.800 og 4.700 m²
- et etableret teested formet som terrasser med stålbeklædte støtemure
- et etableret, lavt plateau på ca. 2.200 m². Plateauet fungerer i dag som midlertidig byggematerialeplads og kan efterfølgende blive anvendt til arrangementer/events. (Der fastsættes vilkår om, at eksisterende beplantning rundt om plateauet skal opretholdes som afskærmning mod omgivelserne)
- en etableret, lav platform på ca. 250 m² i en eksisterende sø samt en anlagt bro. Platformen ønskes anvendt som et nyt teested.



- en etableret, lav platform på ca. 81 m² i en eksisterende sø
- et etableret vejanlæg, der løber fra Remmevej, op over bakkeøens skråning til den nye bolig- og erhvervsbygning på Remmevej 38. Vejen bliver p.t. anvendt som midlertidig byggevej, men ønskes efterfølgende anvendt som permanent vejadgang til den nye bolig- og erhvervsbygning. Vejen forudsætter terrænregulering op til + 12 m (Der fastsættes vilkår om beplantning på vejanlæggets skråning mod Remmevej)

Derudover meddeles der lovliggørende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser 8.1 og 8.3 samt lovliggørende landzonetilladelser til følgende:

- at opretholde det inddragede, naturbeskyttede overdrev som en del af golfbanen
- at opretholde det inddragede, naturbeskyttede hedeareal til sti og som en del af golfbanen
- at opretholde det inddragede, naturbeskyttede hedeareal på bakkeøens skråning til vejanlæg.

Midlertidige, lovliggørende dispensationer og landzonetilladelser

Der meddeles midlertidige, lovliggørende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser og midlertidige, lovliggørende landzonetilladelser til de udførte terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m til:

- en etableret, midlertidig byggeplads med oplagsplads, sorteringsanlæg og afskærmende hegn. (Der fastsættes vilkår om retablering af landskabet i henhold til status i 2023 og om tilplantning med træer på bakkeøens skråning)
- en etableret, midlertidig, øst-vest vendt byggevej fra Remmevej til den nye bolig- og erhvervsbygning på Remmevej 38
- en igangværende indvinding af råstoffer på et areal på ca. 0,8 ha ved Remmevej. (Der fastsættes vilkår om retablering af landskabet).

De midlertidige dispensationer og landzonetilladelser gælder i max 3 år.

Vilkår

Ovenstående dispensationer og landzonetilladelser er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Den nye toiletbygning tagudhæng må max være på 0,5 m.
- Den eksisterende beplantning rundt om det plateau, der ønskes anvendt til arrangementer/events, skal opretholdes som afskærmning mod omgivelserne.
- Når den midlertidige byggeplads med oplagsplads, sorteringsanlæg og afskærmende hegn er fjernet, skal landskabet retableres i henhold til status i 2023 og bakkeøens skråning skal tilplantes med træer.



- Når råstofindvindingen på arealet ved Remmevej er færdig, skal arealet retableres i henhold til den aftalte efterbehandlingsplan.
- Der skal plantes træer på det nye vejanlægs skråning mod Remmevej.

Begrundelse for dispensationerne og landzonetilladelserne

Dispensationerne og landzonetilladelserne meddeles, fordi Byrådet samlet set har vurderet, at de funktionelle fordele/gevinster ved de ansøgte anlæg og tiltag er så store, at de kan opveje de negative, landskabelige påvirkninger.

Det er vurderet, at de anlæg, der bliver placeret på selve golfbanen, oven på bakkeøens mere flade terræn, har et begrænset volumen og ikke forudsætter væsentlige terrænreguleringer. Derfor vurderes tiltagene ikke at have en væsentlig, visuel påvirkning set fra golfbanens omgivelser. Det vurderes heller ikke, at de ændrer karakteren eller oplevelsen af det bevaringsværdige landskab. Landskabsværdierne i området er primært oplevelsen af den markante overgang mellem bakkeø og smeltevandsslette (overgangen mellem Skovbjerg Bakkeø og Storådal). Den samlede, faglige vurdering er derfor, at terrænregulering til de ansøgte anlæg oven på bakkeøen er af mindre betydning og ikke tilsidesætter hensynet til beskyttelsen af landskabet. Det ansøgte vurderes at ligge inden for lokalplanens principper og dispensationsmuligheder og inden for planlovens muligheder for at meddele landzonetilladelser. Med baggrund i dette og det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip samt spørgsmål om værdispild, vurderes det, at indgrebet i det bevaringsværdige landskab her står i et rimeligt forhold til det formål, som ansøger ønsker opnået.

Dispensationerne og landzonetilladelserne til de midlertidige terrænreguleringer ved Remmevej meddeles, fordi det er vurderet, at midlertidigheden i de udførte terrænreguleringer og de fastsatte vilkår gør, at der ikke vil være en permanent ændring af landskabets naturlige former og den visuelle oplevelse af landskabet. De udførte, midlertidige terrænreguleringer vurderes ikke at være så omfangsrige, at landskabet ikke vil kunne blive retableret. Med baggrund i dette og det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip samt spørgsmål om værdispild, vurderer administrationen, at indgrebet i det bevaringsværdige landskab står i et rimeligt forhold til det formål, som ansøger ønsker opnået.

Der henvises i øvrigt til Byrådets beslutning.

Habitatvurdering:

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H64 – Harrild Hede, Ulvemose og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 4,5 km syd for de berørte arealer.



Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med de berørte arealer. Samtidig er der relativ stor afstand til Natura 2000-området. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at det ansøgte 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 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: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø. Derudover er der fundet bæver og strandtudse nær Ikast. Arealerne, hvor det ansøgte gennemføres, vurderes ikke at indeholde strukturer, som kan være yngle- eller rasteområde for ovenstående arter. Ikast-Brande Kommune vurderer derfor, at det ansøgte ikke vil påvirke bilag IV-arter i området.

Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- ☐ at det ansøgte ikke vil påvirke bilag IV-arter væsentligt
- ☐ at der ved realisering af det ansøgte ikke vil ske ændringer i arealanvendelsen, som vil være væsentlige for bilag IV-arters trivsel
- ☐ at realiseringen 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).

Afslag på ansøgt dispensation og landzonetilladelse til sø ved Remmevej

Ikast-Brande Byråd besluttede på mødet den 7. september 2026 at meddele afslag på dispensation fra lokalplanens bestemmelse 8.1 og 8.10 samt afslag på landzonetilladelse til:

- ☐ at anlægge en sø på ca. 4.000 m² på det areal ved Remmevej, hvor der aktuelt bliver indvundet råstoffer. Søen skulle anlægges efter endt råstofindvinding.

Begrundelsen for afslaget er, at søen vil komme til at ligge på smeltvandssletten i overgangen mellem Storådal og Skovbjerg Bakkeøes markante skråning. Arealerne er karakteriseret ved lange udsigtslinjer i den



lysåbne karakter langs foden af bakkeøen. Der er en tydelig, geologisk aflæselighed, der fortæller hvordan istiden skabte bakkeøen og smeltvandssletten. Denne aflæselighed vil blive væsentligt sløret ved anlæg af en sø.

Lovgrundlag

Jævnfør planlovens § 19, stk. 1 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Med principperne menes lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Landzonetilladelserne meddeles i medfør af planlovens § 35, stk. 1.

Partshøring

Ikast-Brande Kommune vurderer, at der ikke har været behov for særskilt partshøring, idet ansøger har fået forelagt sagen i form af dagsordenpunktet til den politiske behandling. Derudover har ansøger haft foretræde på byrådsmødet den 7. september 2026 i forbindelse med "Byrådets spørgetime", hvor ansøger stillede spørgsmål til sagen.

Naboorientering

Der har ikke været afholdt naboorientering, fordi forholdet skønnes at være af underordnet betydning for naboerne jf. planlovens § 20 stk. 2 pkt. 1. Nærmeste nabobeboelse ligger ca. 250 m sydøst for de ønskede aktiviteter/anlæg og er omkranset af beplantning.

Andre tilladelser

Ikast-Brande Kommune gør opmærksom på, at de meddelte dispensationer og landzonetilladelser ikke træder i stedet for nødvendige byggetilladelser eller adgangstilladelser efter vejloven. Disse tilladelser skal søges særskilt.

Klagevejledningen efter planloven kan ses sidst i brevet.

Med venlig hilsen

Lilian Ebbesen
Gruppekoordinator



Klagevejledning

Der kan efter kapitel 14 i Planloven klages over kommunens afgørelse om Dispensationer fra lokalplanen. Klagefristen udløber fire uger efter, at afgørelsen er meddelt. Det vil sige fredag den 09. oktober 2026.

I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles eller offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Der kan efter kapitel 14 i planloven også klages over kommunens afgørelse om landzonetilladelser. Klagefristen udløber fire uger efter, at tilladelsen er offentliggjort. Det vil sige fredag den 09. oktober 2026.

Indgivelse af rettidig klage over de meddelte landzonetilladelser til Planklagenævnet har som udgangspunkt opsættende virkning.

Følgende kan klage:

Ansøger, ministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter Lov om nationalparker. 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.

En eventuel klage behandles af Planklagenævnet. Klager skal indsende sin klage via Klageportalen, som findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Klager skal i den forbindelse logge på – typisk ved brug af MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Ikast-Brande Kommune og anses for indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Yderligere oplysninger om klage reglerne kan findes på Planklagenævnets hjemmeside der kan tilgås via Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk, hvorfra der også er link til Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Eventuel fritagelse for brug af Klageportalen forudsætter, at klager indsender en begrundet anmodning herom til Ikast-Brande Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Ved indsendelse af en klage skal klager indbetale et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. (2016-niveau –



beløbet indeks reguleres d. 1. januar hvert år). Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet – betaling sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Indbetales gebyret ikke inden den fastsatte frist, afvises klagen.

Gebyret tilbagebetales, hvis:

- 1) Klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves
- 2) Klageren får helt eller delvist medhold i klagen
- 3) Klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi, klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for at efterkomme afgørelsen som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i Planklagenævnet, tilbagebetales gebyret ikke.

Planklagenævnet kan desuden beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis klager trækker sin klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret – for eksempel hvis klagen trækkes tilbage meget sent.

Ifølge § 62 i Planloven kan afgørelsen desuden prøves ved domstolene. Et eventuelt sagsanlæg skal anlægges inden seks måneder.