



**Jens Åge Skovgård Sørensen**

Sdr Ommevej 128

7330 Brande

**22. november 2022**

**Landzonetilladelse til opførelse af aftægtsbolig, Fredborgvej 23 og 25, 7330 Brande**

Ikast-Brande Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af en aftægtsbolig på matr.nr. 1bt og 1g, Omvrå by, Blåhøj beliggende Fredborgvej 23, 7330 Brande, se kortudsnit.

Opførelse af ny bebyggelse i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*<sup>1</sup>. Ifølge planlovens § 36 stk. 1, pkt. 14, kan der uden landzonetilladelse etableres en aftægtsbolig i forbindelse med generationsskifte på ejendomme over 30 ha. Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver det en landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygningen. Da aftægtsboligen ønskes etablere mere end 20 meter fra den eksisterende bolig, kræver aftægtsboligen en landzonetilladelse.

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*<sup>2</sup>.

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 søgt om og givet en byggetilladelse i henhold til *byggeloven*<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> 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).

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

Sagsbehandler:  
Kristine Bollerup  
E-mail:  
krbol@ikast-brande.dk  
Direkte telefon:  
Tlf.: +4599603372  
Sagsnr.:  
01.03.03-P19-139-22

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

### Vilkår

Landzonetilladelsen betinges af, at følgende vilkår overholdes:

1. Fredborgvej 23 og 25, 7330 Brande skal sammenlægges til en ejendom inden landzonetilladelsen udnyttes.

### Projektet

Projektområdet består i dag af to ejendomme, Fredborgvej 23 på 126 ha uden bolig og Fredborgvej 25 på 2,25 ha med et stuehus. Begge ejendomme ejes af den samme ejer. Ejendommene vil blive lagt sammen så det bliver tale om en ejendom på ca. 128 ha med tilhørende stuehus -det eksisterende stuehus på Fredborgvej 25. Herefter ønsker ansøger at etablere en aftægtsbolig i forbindelse med generationsskifte på ejendommen.



**Kortudsnit:** ca. placering af aftægtsbolig og garage syd for den eksisterende bolig på Fredborgvej 25.

Den nye bolig ønskes placeret umiddelbart syd for det eksisterende stuehus lidt væk fra vejen. Da byggeriet ikke ligger i direkte tilknytning til den eksisterende bygningsmasse søges der om landzonetilladelse.

Garagen ligger ca. 45 meter fra stuehuset på Fredborgvej 25. Der søges om at etablere en bolig på ca. 250 m<sup>2</sup> og en garage på ca. 100 m<sup>2</sup>, huset bliver i 1 eller 1½ plan og som udgangspunkt i tegl.

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov (med senere ændringer).

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).

## Begrundelse

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

### Nabobeboelser

Stuehuset skal ligge ca. 212 meter øst for nærmeste nabobeboelse (Fredborgvej 29, 7330 Brande). Der er et eksisterende læhegn i mellem det ansøgte og den nærmeste nabo. I kraft af afstanden, samt at byggeriet er delvist afskærmet af beplantning mod både øst og vest vurderer Ikast-Brande Kommune, at byggeriet ikke umiddelbart vil være synligt for de nærmeste nabobeboelser.

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, 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*<sup>5</sup>.

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

Nærmeste registrerede naturareal, som er beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*<sup>6</sup>, er en sø, der ligger ca. 530 meter sydsydøst for byggeriet. På grund af afstanden til søen, vurderer Ikast-Brande Kommune, at byggeriet ikke vil påvirke den beskyttede natur.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H63 – Mose ved Karstoft Å – som ligger ca. 5,6 km nordøst for byggeriet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor projektet gennemføres. Sammenholdt med den relative store afstand fra projektet til Natura 2000-området, vurderer Ikast-Brande Kommune 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.

---

<sup>5</sup> Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af *forvaltningsloven*.

<sup>6</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 04/10/2022 af *lov om naturbeskyttelse*.

Af bilag IV til *EF-habitatdirektivet*<sup>7</sup> 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, spidssnudet frø og ulv findes i området. I kraft af, at byggeri m.v. placeres på et areal, der hidtidigt har været i omdrift, der ikke fældes træer eller nedrives bygninger, vil byggeriet ikke medføre ødelæggelse af yngle- eller rasteområder. 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 opførelsen af byggeriet 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 ligger ikke indenfor nogen bygge- og beskyttelseslinjer. Der er endvidere ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger på stedet.

#### Kommuneplanudpegninger

Det ansøgte ligger i et område, som er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen (2021 – 2033). Området er også udpeget til udvikling af store husdyrbrug.

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer for særlige værdifulde landbrugsområder, skal de udpegede områder som hovedregel anvendes til jordbrugsformål, og udlæg af særlig værdifulde landbrugsområder til anden anvendelse end dyrknings- eller naturformål skal begrænses til et minimum.

Der er tale om etableringen af en aftægtsbolig på en landbrugsejendom. Byggeriet vurderes derfor ikke at stride imod udpegningen.

---

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

Ikast-Brande Kommune vurderer, at kommuneplanens retningslinjer for områder til udvikling af store husdyrbrug ikke er relevante i denne sag, da der ikke er tale om et husdyrbrug.

Stedet, hvor huset 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 omfattet af kommuneplanrammer og/eller udpeget som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser, værdifulde kulturmiljøer, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

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

### **Samlet vurdering**

Ifølge planlovens § 36 stk. 1, pkt. 14, har ejeren af en ejendom på mere end 30 ha ret til - uden landzonetilladelse - at etablere en bolig i forbindelse med et generationsskifte på landbrugsejendommen. I vejledningen til landzonebestemmelserne er det en forudsætning, at ejendommen i forvejen er forsynet med en bolig, så der således er tale om yderligere en bolig. Vejledningen forskriver desuden, at hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves der en landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygningen. I dette konkrete tilfælde, bliver der efter sammenlægningen af Fredborgvej 23 og 25 tale om en ejendom på over 30 ha forsynet med en bolig. Ejendommen er derfor berettigede til en aftægtsbolig. Pga. af placeringen på over 40 meter fra det eksisterende stuehus kræver placeringen af huset en landzonetilladelse.

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede byggeri ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt, da byggeriet er placeret i et område uden landskabelige værdier, langt fra natur og langt fra nærmeste nabo, men forholdsvis tæt på det eksisterende byggeri på den sammenlagte ejendom.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet tirsdag den 22. november 2022 og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside <https://ikast-brande.dk/offentliggoerelser-og-hoeringer>, tirsdag den 22. november 2022.

### **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 tirsdag den 20. december 2022**.

Følgende kan klage:

Ansøger, erhvervsministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter *lov om nationalparker*<sup>8</sup>. 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](http://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](http://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**

Kristine Bollerup  
Landbrug og Landzone

---

<sup>8</sup> Lovbekendtgørelse nr. 120 af 26. januar 2017 af lov om nationalparker.

**Kopi sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: [dnikast-brande-sager@dn.dk](mailto:dnikast-brande-sager@dn.dk)

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [lbt@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:lbt@sportsfiskerforbundet.dk)

Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus – e-mail: [miljoudvalg@kano-kajak.dk](mailto:miljoudvalg@kano-kajak.dk)

Dansk Ornitologisk Forening – e-mail: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, DOF Ikast-Brande – e-mail: [ikast-brande@dof.dk](mailto:ikast-brande@dof.dk)

Energinet.dk – e-mail: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto:ledningsinfo@energinet.dk)

Friluftsrådet Midtvestjylland – e-mail: [midtvestjylland@friluftsradet.dk](mailto:midtvestjylland@friluftsradet.dk)

Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: [yjp@museummidtjylland.dk](mailto:yjp@museummidtjylland.dk)

Erhvervsstyrelsen – e-mail: [planloven@bpst.dk](mailto:planloven@bpst.dk)