



Ejner Eg Rahbek

Bøllingsøgårdvej 11 A

8600 Silkeborg

10. januar 2022

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med overdækning og dobbelt carport med redskabsrum, Remmevej 24A, 7430 Ikast

Ikast-Brande Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af et enfamiliehus med overdækning og dobbeltcarport med redskabsrum på matr. nr. 1LC, Højris Gde., Ikast, beliggende Remmevej 24 A, 7430 Ikast, se kortudsnit.



Kortudsnit: Det ønskede byggeri er skitseret med rødt, indkørsel er skitseret ved stiplede linje. Ej målfast.

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

Sagsbehandler:
Lis Paakjær
E-mail:
lipaa@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603376
Sagsnr.:
01.03.03-P19-83-21

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

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 7. december 2021, at der kunne meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, hvis der ikke indkom væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen. Kopi af udskriften fra Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen er vedlagt.

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

Projektet

Der ønskes opført et parcelhus i mursten på i alt ca. 189 m². Boligen opføres i ét plan og med tag med ensidigt fald (pulttag). Ligeledes ønskes der opført en dobbelt carport med udhus, på i alt ca. 73 m².

Begrundelse

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

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).

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

Nabobeboelser

Huset skal ligge ca. 32 meter nordvest for nærmeste nabobeboelse (Remmevej 24B, 7430 Ikast). Der er ikke nogen eksisterende beplantning på grunden, hvorfor Ikast-Brande Kommune vurderer, at byggeriet vil være synligt for flere af 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, 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. Ingen af de hørte kom med bemærkninger til projektet.

Natur

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*⁶ er en eng, der ligger ca. 265 meter nordøst for byggeriet.

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H64 – Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 6,7 km syd for byggeriet. Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden fra byggeriet til nærmeste Natura 2000-område, at projektet 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-områders tilstande nås og opretholdes.

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.

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

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 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).

Kun en del af de arter, der er anført i bilag IV, findes i regionen, men sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv findes i området. I kraft af at ejendommen i dag er et bart stykke jord vurderer Ikast-Brande Kommune, at arealet ikke er egnet yngle eller rasteområde for bilag IV-arter, og at byggeriet i øvrigt ikke vil påvirke bilag IV-arter i området på grund af dets begrænsede størrelse og placering. 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 det ansøgte byggeri 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 skovbyggelinje. *Naturbeskyttelseslovens* § 17 om skovbyggelinjer og *planlovens* landzonebestemmelser er tilpasset hinanden således, at forbuddet i *naturbeskyttelsesloven* § 17 ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse efter *planlovens* §, 35 stk. 1, til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. Dette skyldes, at hensynene til natur og landskab, som er formålet i *naturbeskyttelsesloven* § 17 generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I nærværende tilfælde vil det ansøgte byggeri således ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Skoven, som kaster en skovbyggelinje, ligger sydsydvest for ejendommen. Ikast-Brande Kommune vurderer, at det ansøgte ikke påvirker den nært beliggende skovs værdi som landskabselement, da etablering af det ansøgte kun marginalt vil hindre det frie udsyn til skoven fra omgivelserne.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at skovbrynene i den nært beliggende skov fortsat vil være værdifulde levesteder for planter og dyr efter etableringen af det ansøgte. Dette begrundes især med, at skrænten og beplantningen mellem ejendommen og skoven ikke ændres, hvorfor bygge-

riet ikke forventes at påvirke skovbrynenes værdi som levested for planter og dyr.

Det ansøgte ligger også i et område, som er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen (2021 – 2033).

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.

Ejendommen ligger tæt på seks andre beboelser – som også ligger i landzone – hvorfor det ansøgte kan betragtes som at indgå i en helhed med disse (hul udfyldelse).

Jævnfør luftfotos, har arealet ligget ubebygget hen i en del år, men har tidligere været en fabriksgrund. Ejer af ejendommen har tidligere fået landzonetilladelse til at bebygge grunden, men har ikke nået at udnytte tilladelsen inden for udnyttelsesfristen. Ejendommen har ikke været anvendt til jordbrugsformål, hvorfor Ikast-Brande Kommune vurderer, at byggeriet ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde end før huset m.m. bliver opført.

Ejendommen ligger også i et område, som i kommuneplanen er udpeget som et værdifuldt landskab (bevaringsværdigt landskab). Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal sådanne 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.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at da det ønskede byggeri placeres omgivet af beboelsesejendomme til to sider og en beplantet skrænt til en tredje side, vil det ansøgte ikke forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet væsentligt.

Stedet, hvor byggeriet 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 omfattet af kommuneplanrammer og/eller udpeget som større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser, værdifulde kulturmiljøer, kulturhistoriske bevaringsværdier, 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

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede byggeri ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt, da byggeriet/ejendommen mere eller mindre er omgivet af byggeri, og derved vil indgå som en helhed med områdets øvrige beboelsesejendommen.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet mandag den 10. januar 2022 og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside <https://ikast-brande.dk/offentliggoerelser-og-hoeringer>, tirsdag den 11. januar 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 8. 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

⁸ 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 videregiver 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

Vedlagt:

- Udskrift fra Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen

Kopi sendt til:

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@friluftsraadet.dk

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

Erhvervsstyrelsen – e-mail: planloven@bpst.dk