



Brande Motion

Enkehøj 23
7330 Brande

13. november 2025

Landzonetilladelse til opførelse af et fælleshus, Stendalvej 8, 7330 Brande

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om opførelse af et fælleshus på matr.nr. 5V, Brandlund By, Brande, beliggende Stendalvej 8, 7330 Brande, se kortudsnit.



Kortudsnit: Det nye fælleshus er skitseret med rød firkant (ej målfast).

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

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

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-P19-79-25



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 *planlovens* § 60 a.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden fem år, jævnfør *planlovens* § 56, stk. 2.

I skal også have en byggetilladelse i henhold til *byggeloven*², inden I 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*³ om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

Betingelser

Landzonetilladelsen betinges af, at følgende vilkår overholdes:

1. Når fælleshuset ikke længere skal benyttes til brug for en motionsklub, skal det fjernes uden udgifter for det offentlige, senest et år efter, at det ikke længere benyttes. Lokaliteten skal efterfølgende reetableres til samme anvendelse som før bygningen blev opført.

Ovenstående vilkår af varig interesse tinglyses på ejendommen for ejers regning, jævnfør *planlovens* § 55.

Projektet

Brande Motion ønsker at opføre et almennyttigt fælleshus, uden tekniske installationer, i tilknytning til den container de har stående samme sted. Containeren, som er til materiale, har en overdækning, som skaber et fællesområde. Derudover har Brande Motion et mountainbikespor på ca. 7 km i området.

Fælleshuset skal være et mødested til fællesmotion og samvær for klubbens medlemmer. Huset – som er en åben træpavillon med navnet Fællestaget – er doneret af Realdania og indgår i Realdanias jubilæumsindsats "Vores Sted".

² Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov (med senere ændringer).

³ Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).



Med udhæng måler huset ca. 8,8 meter X 6,4 meter, i alt ca. 57 m², og bliver ca. 4,4 meter højt i kip. Huset opføres med træbeklædning og med fibercement på taget.

Fælleshuset er illustreret nedenfor:



Illustration fra ansøgningsmaterialet.

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Nærmeste nabobeboelse (Nordlundvej 71, 7330 Brande) ligger ca. 635 meter nordøst for fælleshuset. I kraft af afstanden og husets relativt beskeden størrelse, og at det vil være afskærmet af beplantning, vurderer Ikast-Brande Kommune, at fælleshuset ikke umiddelbart vil være synligt fra de nærmeste nabobeboelser i området.



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*⁴.

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

Det nærmeste naturareal, som er registreret beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*⁵, er en hede, der ligger ca. 130 meter nordøst for fælleshuset. På grund af afstanden til heden, vurderer Ikast-Brande Kommune, at fælleshuset ikke vil påvirke den beskyttede natur.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H63 – Mose ved Karstoft Å – som ligger ca. 7,1 km syd for fælleshuset.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor fælleshuset opføres. 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*⁶ 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: damflagermus, vandflagermus, brun-flagermus, sydflagermus, troldflagermus, odder, markfirben, spidssnudet frø og grøn kølleuldsmed.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af *forvaltningsloven*.

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse.

⁶ Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (med senere ændringer).



Jævnfør Danmarks Miljøportals Naturdata er der indenfor en radius af 1 km fra fælleshuset ikke sket registreringer af bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at fælleshuset ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da det placeres på et areal, der hidtidigt har været mødested samt materialeplads og i kraft af husets relativt beskedne størrelse. 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 fælleshuset 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 fælleshuset skal opføres, ligger ikke indenfor nogen bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger⁷ på stedet.

Kommuneplanramme

Stedet, hvor fælleshuset skal opføres, er omfattet af kommuneplanramme, plan nr. 25.R3.6 – Rekreativt område, Mountainbikebane ved Nordlundvej, Det åbne land. Området er således planlagt til mountainbike- og fritidsformål med tilhørende faciliteter som klubhus, redskabsskur og parkering. Rammen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 5 (for den enkelte matrikel) og en maksimal bygningshøjde på 5 meter. Ikast-Brande Kommune vurderer, at fælleshuset kan rummes inden for kommuneplanrammen.

Kommuneplanudpegninger

Det ansøgte ligger i et område, som er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen (2025 – 2037).

De udpegede områder skal, som hovedregel, anvendes til jordbrugsformål. Udlæg af særlig værdifulde landbrugsområder til anden anvendelse

⁷ Et sten- eller jorddige, som er beskyttet jævnfør § 29a i *museumsloven* (Lovbekendtgørelse nr. 473 af 8. april 2014 af lov om museumslov (med senere ændringer)).



end dyrknings- eller naturformål skal begrænses til et minimum, jævnfør kommuneplanens retningslinjer for særlige værdifulde landbrugsområder.

Stedet, hvor fælleshuset opføres, har ikke været i landbrugsmæssig om-drift, men været et mødested for motionsklubben samt materialeplads. Ikast-Brande Kommune vurderer, at fælleshuset, som opføres i tilknytning til eksisterende container med overdækket areal, ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugs-område end før det bliver opført.

Fælleshuset opføres også i et område, som i kommuneplanen (2025 - 2037) er udpeget som et værdifuldt landskab (bevaringsværdigt land-skab). Ifølge kommuneplanens retningslinjer for de bevaringsværdige landskaber, skal disse 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 det ønskede fælleshus ikke vil for-ringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet. Der er tale om en forholdsvis lille bygning, som etableres i et område, som er plan-lagt til rekreativt område, med tilhørende faciliteter som klubhus og red-skabsskur.

Stedet, hvor fælleshuset vil blive opført, ligger uden for lokalplaner, fredskov, diverse fredninger, gas- og el-transmissionsnet, samt uden for områder, der i Kommuneplan 2025-2037 for Ikast-Brande Kommune er udpeget som større sammenhængende landskaber, værdifulde kulturmil-jøer, kirkeomgivelser, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske beva-ringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

Samlet vurdering

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at det ønskede projekt ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet torsdag den 13. november 2025 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 Planklage-nævnet. Klagefristen udløber fire uger efter offentliggørelsen – det vil sige klagen skal indgives **senest torsdag den 11. december 2025**.

Følgende kan klage:

Ansøger, ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med ret-lig 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 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 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

⁸ Lovbekendtgørelse nr. 685 af 26. maj 2023 af lov om nationalparker.



Kopi sendt til:

Ejer: Houlberg ApS, Borupvej 7, 7330 Brande

Projektejer: Ulla Thomsen – brandemotion7330@gmail.com

Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: dnikast-brande-sager@dn.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: post@sportsfiskerforbundet.dk

Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: tha@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