[redacted]

16. november 2026

Landzonetilladelse til indretning af en beboelse i en overflødiggjort bygning, Gribstrupvej 7, Gribstrup, 8765 Klovborg

Ikast-Brande Kommune har behandlet din ansøgning om indretning af en beboelse i en overflødiggjort bygning på matr.nr. 5g, Gribstrup By, Klovborg, beliggende Gribstrupvej 7, Gribstrup, 8765 Klovborg, se kortudsnit.



Kortudsnit: Bygningen, der indrettes som beboelse, er markeret med en rød firkant (ej målfast).

Ændret anvendelse af bestående bebyggelse i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*[1].

Jævnfør *planlovens* § 37, stk. 2, kan en overflødiggjort bygning tages i brug til én bolig, uden landzonetilladelse, hvis bygningen ikke om- eller tilbygges i væsentlig omgang, bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år, og bygningen ikke er beliggende inden

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

Miljø og Byggeri
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: +4599603370

Sagsbehandler:
Helle Bech Nielsen
E-mail:
helbeni@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603386
Sagsnr.:
01.03.03-P19-101-26

for klitfredningens- og standsbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

I nærværende sag ændres der på bygningens facade og placeringen af vinduer og døre, hvorfor Ikast-Brande Kommune vurderer, at sagen ikke er omfattet af ovennævnte undtagelse.

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.

Du skal søge om og have en byggetilladelse, i henhold til *byggeloven*[2], inden du må gå i gang med indretning af beboelse i den eksisterende bygning.

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.

Projektet
Ansøger ønsker at ændre anvendelsen af en eksisterende bygning, der tidligere har været anvendt til hundekennel, til helårsbeboelse.

Bygningen er i god teknisk og håndværksmæssig stand og er allerede indrettet som en isoleret bygning med badeværelse. Projektet omfatter en indvendig ombygning, udvendigt ønskes facaden fornyet, så den harmonerer med ejendommens eksisterende stuehus. Der udføres desuden den nødvendige efterisolering, og der etableres nye vindues- og dørpartier.

Bygningen har et grundareal på ca. 117 m² og måler ca. 13 x 9 meter med en højde på ca. 4,8 meter. Den er placeret i tilknytning til - ca. 16 meter sydvest for - ejendommens eksisterende stuehus.

---

[2] *Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov* (med senere ændringer).
[3] *Lovbekendtgørelse nr. 1017 af 7. juli 2025 af museumsloven* (med senere ændringer).

Projektet indebærer en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, som gennem en begrænset udvendig og indvendig ombygning tilpasses til beboelse, uden at bygningens eksisterende volumen eller placering ændres.

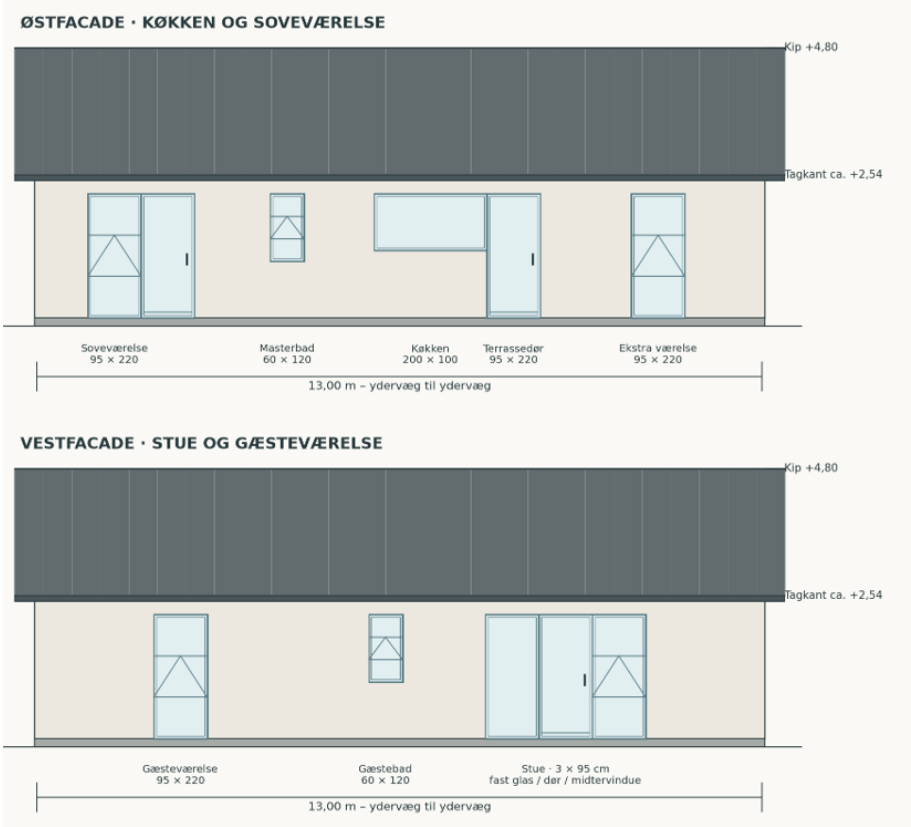


Illustration af den indrettede beboelse fra ansøgningsmaterialet.

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

<u>Nabobeboelser</u>
Beboelsen bliver indrettet ca. 134 meter nordnordvest for nærmeste nabobeboelse (Gribstrupvej 5, 8765 Klovborg). Ikast-Brande Kommune vurderer, at beboelsen ikke umiddelbart vil være synlig fra de nærmeste nabobeboelser, da der er beplantning eller bygninger mellem den ansøgte beboelse og nabobeboelserne og på grund af afstanden. Desuden indrettes den nye bolig i en eksisterende bygning.

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 sø, der ligger ca. 187 meter nordøst for beboelsen. På grund af afstanden til søen, vurderer Ikast-Brande Kommune, at indretningen af beboelsen ikke vil påvirke den beskyttede natur

Det nærmeste terrestriske naturareal[6] er en eng, som ligger ca. 700 meter nordøst for beboelsen og en mose, som ligger ca. 700 meter sydvest for beboelsen. På grund af afstanden til henholdsvis engen og mosen vurderer Ikast-Brande Kommune, at indretningen af beboelsen heller ikke vil påvirke hverken den beskyttede eng eller den beskyttede mose.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H49 – Sepstrup Sande, Vrads Sande, Velling Skov og Palsgård Skov – og Fuglebeskyttelsesområde F34 - Skovområde syd for Silkeborg – som ligger ca. 3,7 km nordnordøst for beboelsen.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor beboelsen indrettes. 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.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at stedet, hvor beboelsen indrettes, ikke er et egnet levested, yngle- og rasteområde for fuglearterne på fuglebeskyttelsesområdets udregningsgrundlag. Ikast-Brande Kommune vurderer, at beboelsen udelukkende vil have en lokal påvirkning, og ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – væsentlig vil påvirke levesteder, yngle- og rasteområder for fuglearterne på udpegningsgrundlaget.

---

[4] *Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven*.
[5] *Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse*.
[6] Terrestriske naturarealer omhandler typisk naturtyper som heder, moser, enge og overdrev.

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.

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, pipistrelflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø.

Jævnfør Danmarks Miljøportals Naturdata er der indenfor en radius af 840 meter fra beboelsen ikke sket registreringer af bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at beboelsen ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da beboelsen indrettes i en eksisterende bygning, der hidtidigt har været anvendt til hundekennel, og i kraft af bygningens relativt beskedne størrelse. Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at inddragelsen af det areal, der er omfattet 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 indretningen af 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).

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

Bygge- og beskyttelseslinjer samt beskyttede sten- og jorddiger
Ejendommen ligger ikke indenfor nogen bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger[8] på stedet.

Kommuneplanudpegninger
Det ansøgte ligger i et område, som er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplanen (2025 – 2037). Området er også udpeget til udvikling af store husdyrbrug.

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

Beboelsen indrettes i en eksisterende bygning og har derfor ikke været i landbrugsmæssig omdrift. Ikast-Brande Kommune vurderer, at indretningen af en beboelse i den eksisterende bygning ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde end før beboelsen bliver indrettet.

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.

Endelig ligger ejendommen, hvor beboelsen vil blive indrettet, i et område, som i kommuneplanen er udpeget som havende geologiske bevaringsværdier – Søhøjlandet, National.

Jævnfør retningslinjerne i kommuneplanen, skal de geologiske værdier i Ikast-Brande Kommune bevares, og de skal være synlige i landskabet. Byggeri, gravning, anlægsarbejde, tekniske anlæg, beplantning og lignende, som slører de karakteristiske overgange og træk i landskabet, skal undgås, med mindre det tilsidesætter andre hensyn og beskyttelser. Kun i ubetydeligt omfang kan der etableres anlæg i disse områder, og kun i det omfang, at det ikke tilsidesætter interesserne i at beskytte de geologiske værdier.

Der er tale om indretning af en beboelse i en forholdsvis lille eksisterende bygning. Ikast-Brande Kommune vurderer, at oplevelsen af de geologiske træk (udpegningerne) ikke vil blive forringet.

---

[8] Et sten- eller jorddige, som er beskyttet jævnfør § 29a i *museumsloven* (*Lovbekendtgørelse nr. 1017 af 7. juli 2025 af lov om museumslov* (med senere ændringer)).

Stedet, hvor beboelsen vil blive indrettet, 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 omfattet af kommuneplanrammer og/eller udpeget som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, værdifulde kulturmiljøer, kirkeomgivelser, kulturhistoriske bevaringsværdier, 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, da helårsbeboelsen indrettes i en mindre, eksisterende bygning, der tidligere har været anvendt til hundekennel. Bygningens placering, højde og ydre volumen bevares uændret og projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige ændringer i ejendommens fremtræden eller påvirkning af de omkringliggende omgivelser.

Offentliggørelse
Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet mandag den 16. november 2026 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 14. december 2026**.

Følgende kan klage:
Ansøger, ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt 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

[9] *Lovbekendtgørelse nr. 685 af 26. maj 2023 af lov om nationalparker.*

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

Helle Bech Nielsen
Landbrug og Landzone

Kopi sendt til:
Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: dnikast-brande-sager@dn.dk
Danmarks Sportsfiskerforbund, hovedpostkasse – e-mail: post@sportsfiskerforbundet.dk
Danmarks Sportsfiskerforbund, lokalpostkasse – e-mail: vestjylland@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@friluftsraadet.dk
Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: lokalraad@friluftsraadet.dk
Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: vjp@museum-midtjylland.dk