



Søren Nikolai Kyndi

Havnevej 18

6990 Ulfborg

19. august 2025

**Landzonetilladelse til opførelse af et stuehus, en dobbelt garage
samt opsætning af to containere og en pavillon med overdækning,
Femhøje 2, 7430 Ikast**

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om opførelse af et stuehus, en dobbelt garage samt opsætning af to containere og en pavillon med en overdækning på matr.nr. 9c, Hesselbjerg, Ikast, beliggende Femhøje 2, 7430 Ikast, se kortudsnit.



Kortudsnit: Stuehuset er skitseret med rødt, den dobbelte garage med grønt og den ene container med blå. Den gule firkant skitserer endnu en container og en pavillon, samt et overdækket areal imellem de to (ej målfast).

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-P19-45-25



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

Ikast-Brande Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte, i henhold til *planlovens* § 35, stk. 1.

Der er den 27. september 2024 meddelt landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus og et maskinhus/garage på femhøje 2, 7430 Ikast. Denne nye landzonetilladelse erstatter tilladelsen fra september 2024, som bortfalder med denne landzonetilladelse.

Denne nye landzonetilladelse 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 søge om og have en byggetilladelse, i henhold til *byggeloven*², inden I må gå i gang med byggeriet. I har indsendt en byggeansøgning til opførelse af container med pavillon og overdækning.

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 opføre et stuehus og en dobbeltgarage, samt opsætte en container plus en container og en pavillon, der sammenbygges med et overdækket areal.

Stuehus (markeret med rød på kortudsnittet) bliver ca. 252 m² med en maksimal bredde på 9 meter, en maksimal længde på 28 meter og en maksimal højde på 8,5 meter. Huset bygges i mursten.

Dobbeltgaragen (markeret med grøn på kortudsnittet) bliver ca. 42 m² - ca. 6 meter bred og 7 meter lang. Den beklædes med træ og holdes i naturfarver eller sort.

Containeren (markeret med blå på kortudsnittet) bliver 39 m² - ca. 13 meter lang og 3 meter bred. Den beklædes med træ og holdes i naturfarver eller sort. Containeren skal bruges til bl.a. slyngning af honning.

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

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).



Endnu en container og en pavillon opsættes med et mellemrum, der overdækkes (markeret med gul på kortudsnittet). Det samlede areal under tag bliver ca. 104 m² - ca. 8 meter bred og 13 meter lang. Siderne på containeren og pavillonen isoleres og beklædes med træ i naturfarver eller sort. Pavillonen vil blive indrettet med mulighed for midlertidig overnatning i forbindelse med, at beboelsen opføres. Når boligen er opført, vil pavillon, container og overdækning blive anvendt til værksted og maskinopbevaring.

Det ansøgte skal erstatte den tidligere ejendoms bygningsmasse – ca. 800 m² bygninger – som for nyligt er revet ned og fjernet.

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Projektet bliver opført ca. 296 meter nordøst for nærmeste nabobeboelse (Femhøje 7, 7430 Ikast). Ikast-Brande Kommune vurderer, at det ansøgte ikke umiddelbart vil være synligt fra de nærmeste nabobeboelser, da bygningerne m.m. er delvist afskærmet af beplantning og på grund af afstanden.

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. 162 meter østsydøst for den ønskede bebyggelse. På grund af afstanden til søen, vurderer Ikast-Brande Kommune, at det ansøgte ikke vil påvirke den beskyttede natur.

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

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



Det nærmeste terrestriske naturareal⁶ er en hede, som ligger ca. 630 meter sydsydvest for stuehuset. På grund af afstanden til heden vurderer Ikast-Brande Kommune, at projektet heller ikke vil påvirke heden.

Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområdenummer H64 – Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, som ligger ca. 5,7 km sydøst for stuehuset.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor bebyggelsen m.m. opføres/opsættes. 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*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: sydflagermus, odder, markfirben, spidssnudet frø og ulv.

Jævnfør Danmarks Miljøportals Naturdata er der indenfor en radius af 1 km fra byggeriet fundet strandtudse og stor vandsalamander. Der er inden for en radius af 160 meter ikke sket registreringer af bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at byggeriet og opsætningen af containere og pavillon ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da det ansøgte placeres på et areal, der ligger højt i terrænet og da det er fladt og åbent uden skjulemuligheder. Stedet, hvor der bygges, er ikke egnet som raste- eller yngleplads for strandtudsens og stor vandsalamander. Strandtudsens raster i skrænterne i den tidligere råstofgrav østsydøst for det ansøgte. Stor vandsalamander er også registreret i den tidligere råstofgrav.

⁶ Terrestriske naturarealer omhandler typisk de forskellige tørre naturtyper som heder, enge og overdrev.

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



Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- at inddragelsen af det areal, der er omfattet af byggeri m.m. 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/opsætningen af bygninger, container og pavillon 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 heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger⁸ på stedet.

El-transmissionsnet

Stedet, hvor bygningssættet skal opføres, ligger inden for en afstand på 200 meter fra el-transmissionsnettets jordkabler. Ikast-Brande Kommune har derfor haft sagen sendt i høring hos Energinet. Energinet har ingen bemærkninger til ansøgningen.

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

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.

Stedet, hvor det ansøgte opføres/opsættes, har ikke været i landbrugs-mæssig omdrift, men har været bebygget med en del af ejendommens tidligere bygningsmasse eller været inden for en beplantning, der afgrænsede ejendommens udenomsarealer. Ikast-Brande Kommune vurderer, at stuehuset m.m. ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde end før det ansøgte bliver opført/opsat.

⁸ 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)).



Stedet, hvor stuehuset og dobbeltgarage vil blive opført samt containere og pavillon med overdækning vil blive opsat, ligger uden for lokalplaner, fredskov, diverse fredninger, gastransmissionsnet, 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, værdifulde kulturmiljøer, kirkeomgivelser, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske 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 der indtil for nylig har været ca. 800 m² bygningsmasse inden for samme beplantningsafgrænsning.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet tirsdag den 19. august 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 Planklagenævnet. Klagefristen udløber fire uger efter offentliggørelsen – det vil sige klagen skal indgives **senest onsdag den 17. september 2025**.

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 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-

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



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:

Medejer: Kirsten Werner Kyndi, Havnevej 18, 6990 Ulfborg

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, lokalt – e-mail: ikast-brande@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: lokalraad@friluftsradet.dk

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