



TULLAMORE ApS

La Cours Vej 6 ,
7430 Ikast

16. september 2024

Landzonetilladelse til flytning af byggefelt, terrænregulering, byggeplads mv. – Remmevej 36/35, 7430 Ikast

Ikast-Brande Kommune har behandlet jeres ansøgning om flytning af byggefelt, terrænregulering, etablering af byggeplads, søer mv. på matr.nr. 14A, 17D og 7A, Grødde By, Ikast, beliggende Remmevej 36/35, 7430 Ikast, se kortudsnit.

Opførelse af ny bebyggelse samt ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*¹. Der er tale om en delvis lovliggørelse, da terrænregulering samt etablering af den ene sø er påbegyndt.

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 *bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser*².

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*³, inden I må gå i gang med byggeriet.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning –

¹ Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 af lov om planlægning.

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).

Miljø og Byggeri
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: +4599603390

Sagsbehandler:
Kristine Bollerup
E-mail:
krbol@ikast-brande.dk
Direkte telefon:
Tlf.: +4599603372
Sagsnr.:
01.03.03-P19-47-24



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

Det ansøgte kræver også en dispensation fra lokalplan nr. 421 – Rekreativt område, golfbane, Ikast § 3.7, 5,7, 6.1, 7.3, 8.10. **Landzonetilladelsen er betinget af, at der opnås dispensation fra lokalplanens § 3.7, 5,7, 6.1, 7.3, 8.10.**

Betingelser

Landzonetilladelsen betinges af, at følgende vilkår overholdes:

1. Skrænten mod øst skal tilplantes med større løvtræer. Der skal holdes minimum 10 meters afstand fra træerne til arealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Beplantningen skal være foretaget senest 1 år efter, huset er færdigmeldt og skal løbende vedligeholdes, så terrænregulering og bygninger sløres set fra Remmevej.

Ansøgning

Der er via lokalplanen givet tilladelse til at etablere et større bolig- og erhvervsbyggeri på ejendommen. Der er bonusvirkning i lokalplanen, men byggeriet ønskes ændret i forhold til byggeriet angivet i lokalplanen.

Der søges derfor om landzonetilladelse til, at:

- Opføre bebyggelse uden for det i lokalplanen fastsatte bygningsfelt C og dermed rykke byggeriet længere mod øst ud over skrænten.
- Opføre mere end de tilladte 900 m² etageareal bolig- og erhvervsbebyggelse, idet de tilladte 100 m² til garage ønskes konverteret til etagearealet for bolig- og erhvervsbygningen.
- Etablering af parkeringspladser øst for byggefelt C.
- Etablering af midlertidig parkering, samt byggeplads syd for byggeriet.
- Etablering af byggeplads øst for byggefelt C med dertilhørende skuer, containere mv.
- ændring af bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen har anført byggeriet skulle opføres med træ, i stedet ønskes en mørk, brunlig alubeklædning.
- terrænregulere med op til 14 meter. Der vil ske terrænregulering i forbindelse med bebyggelse, haveanlæg, parkering, midlertidig byggeplads og de to søer. En del af bebyggelsen bliver placeret på skrånningen øst for byggefelt C, til dette ønskes enkelte steder terrænregulering på op til et par meter. Til den østligste del af haveanlægget på skrånningen mod øst ønskes nogle steder terrænregulering på op til 14 m. Til anlæg af to nye søer ønskes terrænregulering på op til 14 m.

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

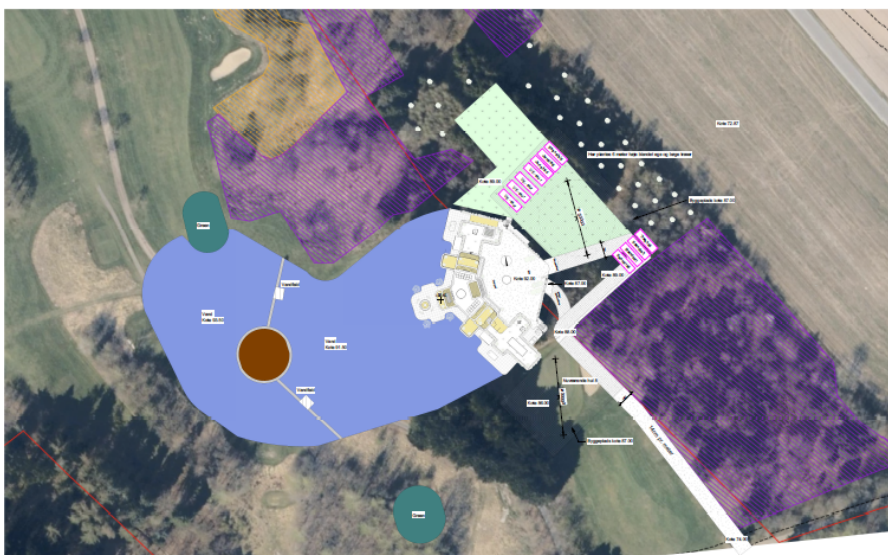


lering på op til 2,5 m. Den jord, der bliver gravet af til søen og boligen, bliver lagt ud over skråningen til haveanlæg.

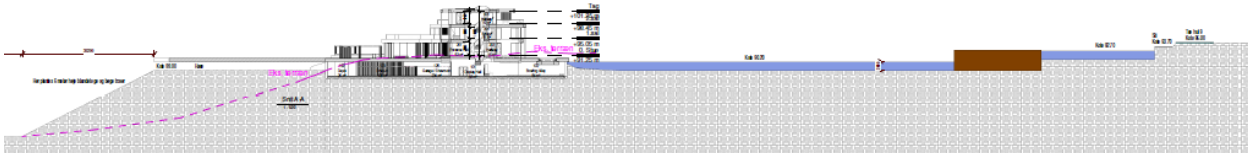
- Etablering af en sø i to plan på i alt 8.500 m² umiddelbart vest for den kommende bolig- og erhvervsbygning. Vandet vil blive pumpet op i en mindre sø, og derefter falde tilbage i den større sø via en metaltrappe. Der vil blive etableret en ø i søen. Søen vil blive op til 2,5 meter dyb og blive foret med bentonit.
- Etablering af en sø på 4.200 m² længere mod syd, søen vil blive op til 2,5 meter dyb og foret med bentonit.



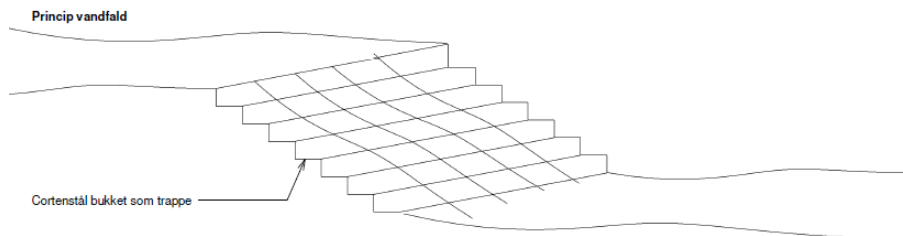
Kortudsnit: Luftfotoet fra 2024 viser lokalplanens byggefelt C efter udtyndning af træerne på skråningen mod Remmevej



Kortudsnit: Placering af søer, hus, byggeplads mv. (fra ansøgning, se også bilag 1)



Tværsnit af byggeriet: Princip tegning over ansøgte fremtidige terræn forhold (fra ansøgning, se også bilag 2)



Tegning: Princip skitse over vandfald imellem de to søer ved bolig- og erhvervsbyggeriet (fra ansøgning).



Kortudsnit: Placering af ny sø mod syd.

Begrundelse

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

Nabobeboelser

Byggeriet og den østlige terrænregulering vil blive etableret ca. 260 meter vest for nærmeste nabobeboelse (Remmevej 37, 7430 Ikast). Ikast-



Brande Kommune vurderer, at byggeriet og terrænreguleringen vil være synligt for nærmeste nabo, men synligheden vil blive sløret i forbindelse med tilplantningen.

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*⁵.

Ikast-Brande Kommune skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte ikke er af underordnet betydning for naboerne, som kommune har skønnet at være part i sagen. Ikast-Brande Kommune har derfor hørt de nærmeste naboer, hvilket ikke resulterede i nogen bemærkninger til projektet.

Natur

Det nærmeste naturareal, som er registreret beskyttet efter § 3 i *naturbeskyttelsesloven*⁶, er en hede, der ligger ca. 10 meter fra byggeri og terrænregulering. På grund af afstanden, samt placeringen på en skråning, vurderer Ikast-Brande Kommune, at projektet ikke vil påvirke den beskyttede natur. De beskyttede naturområder fremgår af nedenstående kortudsnit:



Det nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområder) er habitatområdenummer H64 – Harrild Hede, Ulvemose og heder i Nørlund Plantage – som ligger ca. 4,6 km syd for projektet.

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

⁶ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse.



Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor projektet gennemføres. 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, Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø. Der ud over er der fundet bæver, strandtudse nær Ikast.

Arealet hvor projektet gennemføres, har ind til nu være tæt bevoksning (krat eller større nåletræer) eller golfbane, og vurderes derfor ikke at indeholde strukturer, som kan være yngle- eller rasteområde for ovenstående arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, derfor at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter i området. 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 projektet 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 projektet vil blive etableret, ligger inden for en skovbygge- linje. *Naturbeskyttelseslovens* § 17 om skovbyggelinjer og *planlovens*

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



landzonebestemmelser er tilpasset hinanden så forbuddet i *naturbeskyttelsesloven* ikke gælder, når der meddeles landzonetilladelse efter *planloven* til bebyggelse m.v. på arealer inden for en skovbyggelinje. I nærværende tilfælde kræver det ansøgte byggeri altså ikke en dispensation fra skovbyggelinjen.

Skoven, som udløser skovbyggelinjen, ligger vest for projektet. Ca. 130 meter fra byggeriet. 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 skovbrynet fortsat vil være værdifulde levesteder for planter og dyr efter etableringen af det ansøgte, på grund afstanden til skoven.

Ejendommen ligger ikke indenfor øvrige bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger⁸ på stedet.

Lokalplan

Ejendommen ligger inden for lokalplan nr. 421 – Rekreativt område, golfbane, Ikast. Byggeriet kræver en dispensation fra § 3.7, 5,7, 6.1, 7.3, 8.10 i lokalplanen.

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme, plan nr. 1.R3.7 Rekreativt område, Golfbanen syd for motorvejen, Ikast og Rekreativt område, Remmevej, Ikast. Området er således planlagt til blandt andet golfbane og blandet bolig og erhverv. Projektet vurderes at ligge inden for kommuneplanrammen.

Kommuneplanudpegninger

Projektet er placeret indenfor 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 finder, at det værdifulde landskab ikke ville blive væsentlig påvirket, da bygherre har oplyst, at der på skråningen neden for haveanlægget og i kanten af haveanlægget bliver plantet 6 m høje

⁸ Et sten- eller jorddige, som er beskyttet jævnfør § 19a i *museumsloven* (*Lovbekendtgørelse nr. 473 af 8. april 2014 af lov om museumslov* (med senere ændringer)).



træer (blandede eg og bøg). Beplantningen vil sløre byggeriet set fra Remmevej. Træerne vil desuden sløre terrænreguleringen.

Dele af projektet ligger indenfor et område som er udpeget som spredningsvej for dyr og planter. Udpegningen skyldes, at dele af arealet tidligere har været omfattet af §3 i naturbeskyttelsesloven. Arealet blev besigtiget i foråret 2024 og på baggrund af besigtigelsen vurderes en del af arealet have være groet ud af beskyttelsen og blev derfor afregisteret.

Stedet, hvor projektet vil blive gennemført ligger uden for 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 særligt værdifulde landbrugsområder, større sammenhængende landskaber, kirkeomgivelser, værdifulde kulturmiljøer, kulturhistoriske bevaringsværdier, geologiske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

Samlet vurdering

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet set, at det ønskede projekt ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt, da byggeriet sløres med beplantning, og der holdes afstand til beskyttet natur.

Offentliggørelse

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet mandag den 16. september 2024 og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside <https://ikast-brande.dk/offentliggørelser-og-hoeringer>, tirsdag den 17. september 2024.

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 15. oktober 2024**.

Følgende kan klage:

Ansøger, erhvervsministeren og 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 Kla-

⁹ Lovbekendtgørelse nr. 120 af 26. januar 2017 af lov om nationalparker.



geportalen. 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

Kristine Bollerup
Landbrug og Landzone

Vedlagt:

- Kortbilag 1 - placering af projekt
- Kortbilag 2 - tværsnit igennem projektet

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

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

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