



**Maria Justesen**

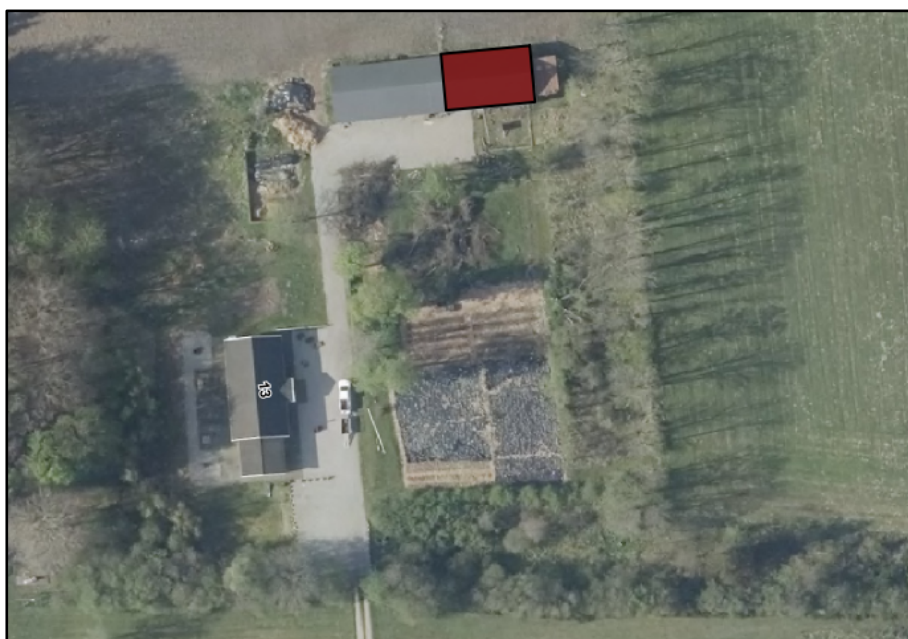
Christianshedevej 13

7441 Bording

**6. maj 2025**

**Landzonetilladelse til indretning af et træningsrum i en del af en eksisterende lade, Christianshedevej 13, 7441 Bording**

Ikast-Brande Kommune har behandlet din ansøgning om indretning af et træningsrum i en eksisterende lade, på matr.nr. 5A, Christianshede By, Bording, beliggende Christianshedevej 13, 7441 Bording, se kortudsnit.



**Kortudsnit:** Den del af laden, som indrettes til et træningsrum er skitseret med rød firkant (ej målfast.)

Ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse, i henhold til *planloven*<sup>1</sup>.

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

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-P19-31-25

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning.



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 også have en byggetilladelse i henhold til *byggeloven*<sup>2</sup>, inden du må gå i gang med indretningen/byggeriet.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning – eksempelvis efter bestemmelserne i *museumsloven*<sup>3</sup> om fund af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde.

### **Projektet**

Ansøger ønsker at udvide det på ejendommen eksisterende træningskoncept – Roots Farm Fitness – ved at indrette et træningsrum på ca. 140 m<sup>2</sup> i den østlige ende af en eksisterende ladebygning. Det vil blive lukket af ind til den øvrige del af laden.

### **Begrundelse**

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

#### Nabobeboelser

Træningsrummet bliver indrettet ca. 167 meter nordøst for nærmeste nabobeboelse (Vejlevej 21, 7441 Bording). Ikast-Brande Kommune vurderer, at indretningen af træningsrummet ikke vil være synlig fra de nærmeste nabobeboelser, da indretningen sker i en eksisterende lade og da ejendommen er omgivet af læbælter og træer. Desuden er der forholdsvis langt til naboer.

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*<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggelov (med senere ændringer).

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven (med senere ændringer).

<sup>4</sup> Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven.



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*<sup>5</sup>, er et overdrev, der ligger ca. 415 meter vestnordvest for træningsrummet. På grund af afstanden til overdrevet, vurderer Ikast-Brande Kommune, at indretningen af et træningsrum i en ensisterende bygning ikke vil påvirke den beskyttede natur.

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. 1,1 km sydvest for træningslokalet.

Habitatområdet har ingen hydrologisk eller økologisk sammenhæng med arealet, hvor træningsrummet bliver indrettet. 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 ligeledes, at stedet, hvor træningsrummet indrettes, ikke er et egnet levested, yngle- og rasteområde for fuglearterne på fuglebeskyttelsesområdets udregningsgrundlag. Ikast-Brande Kommune vurderer, at træningsrummet 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.

Af bilag IV til *EF-habitatdirektivet*<sup>6</sup> 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: vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv.

<sup>5</sup> Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse.

<sup>6</sup> 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 træningsrummet ikke sket registreringer af bilag IV-arter.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at indretningen af træningsrummet ikke vil påvirke bilag IV-arter i området, da indretningen sker i en eksisterende bygning. Sammenfattende vurderer Ikast-Brande Kommune:

- 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 et træningsrum i en eksisterende lade 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 træningsrummet indrettes, ligger inden for en skovbygge-linje. Da der ikke opføres nyt byggeri, er det ansøgte ikke relevant i forhold til skovbyggelinjen.

Ejendommen ligger ikke indenfor øvrige bygge- og beskyttelseslinjer. Der er heller ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger<sup>7</sup> på stedet.

#### Kommuneplanudpegninger

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.

Det ansøgte træningsrum indrettes i en eksisterende ladebygning, hvorfor Ikast-Brande Kommune vurderer, at projektet ikke vil have en væsentlig anderledes indvirkning på udpegningen af særlig værdifuldt landbrugsområde end før træningsrummet bliver etableret.

Ejendommen, hvor træningsrummet vil blive indrettet, ligger også i et område, som i kommuneplanen er udpeget som havende geologiske bevaringsværdier – Søhøjlandet.

---

<sup>7</sup> 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)).



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.

Da der ikke er tale om opførelse af nyt byggeri, vil indretningen af træningslokalet ikke slører de geologiske landskabsformer. Ikast-Brande Kommune vurderer, at oplevelsen af de geologiske træk (udpegningerne) ikke vil blive forringet.

Stedet, hvor træningsrummet vil blive indrettet, ligger uden for lokalplaner, 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 bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, værdifulde kulturmiljøer, kirkeomgivelser, kulturhistoriske bevaringsværdier, råstofinteresse- og graveområder og fremtidig natur.

### **Samlet vurdering**

Ikast-Brande Kommune vurderer samlet, at indretningen af et træningslokal i en del af en eksisterende lade ikke vil påvirke naboer, landskab eller natur negativt.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen om landzonetilladelse er truffet tirsdag den 6. maj 2025 og bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside <https://ikast-brande.dk/offentliggørelser-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 tirsdag den 3. juni 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<sup>8</sup>. 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,

---

<sup>8</sup> Lovbekendtgørelse nr. 685 af 26. maj 2023 af lov om nationalparker.



som dokumenterer dens formål, og hvis den repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder via klagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://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](http://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

### **Kopi sendt til:**

Medejjer: Bjarke Jensen Brink, Christianshedevej 13, 7441 Bording  
Danmarks Naturfredningsforening – e-mail: [dnikast-brande-sager@dn.dk](mailto:dnikast-brande-sager@dn.dk)  
Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)  
Danmarks Sportsfiskerforbund – e-mail: [lbt@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:lbt@sportsfiskerforbundet.dk)  
Dansk Kano og Kajak Forbund, Idrættens Hus – e-mail: [miljoudvalg@kano-kajak.dk](mailto:miljoudvalg@kano-kajak.dk)  
Dansk Ornitologisk Forening – e-mail: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)  
Dansk Ornitologisk Forening, DOF Ikast-Brande – e-mail: [ikast-brande@dof.dk](mailto:ikast-brande@dof.dk)  
Energinet.dk – e-mail: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto:ledningsinfo@energinet.dk)  
Friluftsrådet, lokalt – e-mail: [ikast-brande@friluftsradet.dk](mailto:ikast-brande@friluftsradet.dk)  
Friluftsrådet, landsdækkende – e-mail: [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)  
Administrationen for Museum Midtjylland – e-mail: [vjp@museummidtjylland.dk](mailto:vjp@museummidtjylland.dk)