



Lifa / Søren S. Thomsen

Landzonetilladelse, Ydre Ringvej 80

13. august 2025

Vedr.: Ansøgning om landzonetilladelse.
Matr. nr.: 1o, Egum, Fredericia Jorder

ESDHnr
25-14461

Sagsnummer
20250799

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til at udstykke ejendommen matr.nr. 1o Egum, beliggende på Ydre Ringvej 80,7000 Fredericia, som vist i bilag.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne vedhæftede tegningsmateriale.

Landzonetilladelsen skal udnyttes inden 5 år, idet den ellers bortfalder.

Sagsbeskrivelse

Ejeren af Ydre Ringvej 80, 7000 Fredericia har søgt om landzonetilladelse til udstykningen af ejendommen, som vist i bilag.

Lovhjemmel

Landzonetilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i Planloven.

Plangrundlag

Området omkring ejendommen indgår i kommuneplanrammens retningslinjer for det åbne land.

Karakter for området

Landskabet fremstår som et højtliggende område med en relativ jævn flade, der skråner ned mod Rands Fjord. Man får et flot indtryk af området fra Stallerupvej. Store dele af området indgår i fredningen omkring Rands Fjord, og området indgår i den udlagte landskabspark.

Gothersgade 20
7000 Fredericia
7210 7000
kommunen@fredericia.dk
www.fredericia.dk/byggeri

Sagsbehandler

Gorm Thor **Treu**
7210 7677
gorm.treu@fredericia.dk



Området er overordnet set præget af dets anvendelse til jordbrugsformål. Herved tilgodeses det frie udsyn og fornemmelsen af uforstyrrethed er fremtrædende flere steder.

I områdets østlige del ligger landsbyen Egum, der rummer velbevarede bygninger og landbrugs-ejendomme.

Området er i Fredericia målestok indbegrebet af et større, sammenhængende og uforstyrret landskab med hovedgården Østedgård som midtpunkt.

Gårdens placering i landskabet er traditionel, med frit udsyn over det åbne landskab og Rands Fjord. Alleen ned til gården samt den lille lund -Kokobbel- syd for gården, er med til at fortælle historien om den tidligere drift af gården.

Området er i sin helhed udlagt som værdifuldt landskab på grund af samspillet mellem kultur, natur og landskab. Østedgårds centrale bygningsanlæg med hovedbygning og avlsbygninger er sårbart over for nye tilbygninger eller forandringer, der forstyrrer stedets arkitektoniske og historiske fortælleverdi.

Omgivelserne er med alleer, diger, indhegninger og kokobbel sårbare overfor ændringer i landskabsstrukturen. Området er således sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggerier, tekniske anlæg mv. Endvidere er det sårbart overfor uhensigtsmæssig beplantning og skovrejsning og overfor terræændringer.

Områdets naturlokaliteter, såsom enge, moser og overdrev, er sårbare overfor tilstandsændringer.

Mål for området

Områdets anvendelse som jordbrugsområde skal fastholdes.

Byggeri og anlægsarbejder, beplantning, m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk eller påvirke disse i en væsentlig negativ retning, skal undgås.

Etablering af nye skovområder skal ske under hensyntagen til landskabet, så beplantningen følger landskabsformerne.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

Der kan ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse.

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene. Der kan dog gives tilladelse til ombygning af og tilbygning til eksisterende boliger mv., under forudsætning af at byggeriet tilpasses omgivelserne bedst muligt. I tilknytning til Fredericia Kommunes deponi kan der opføres bygninger og etableres anlæg mv., som er nødvendige for driften af deponiet og tilhørende aktiviteter, såsom genbrugsplads og jordhotel.

Begrundelse

Der har **ikke** forud for afgørelsen været foretaget naboorientering idet det vurderes at være af underordnet betydning for naboerne i henhold til Planlovens § 35, stk. 5.

Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, og kommunens afgørelse skal træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af



landzonebestemmelserne.

Da opdelingen er ejendommen, er for at dele transformerstationen op, vurderes det, at det ikke vil få en væsentlig indvirkning på landskabet. Dette er en del af kritisk infrastruktur og ses derfor som nødvendigt.

Offentliggørelse

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Offentliggørelse vil ske i lokalavisen og ved annoncering på kommunens hjemmeside. Annoncering på kommunens hjemmeside forventes at finde sted den 13-08-2025. Landzonetilladelsen må ikke udnyttes førend klagefristen er udløbet.

Klage

Fredericia Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra den er offentliggjort på Fredericia Kommunes hjemmeside påklages til Planklagenævnet, se klagevejledningen sidst i brevet.

Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.

I øvrigt

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen ikke må udnyttes før end klagefristen er udløbet.

Såfremt du har spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig.

Vedhæftede bilag: billede

Kopi sendt til følgende:

Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling
Friluftsrådet
Friluftsrådet lokalafdeling
Naturstyrelsen

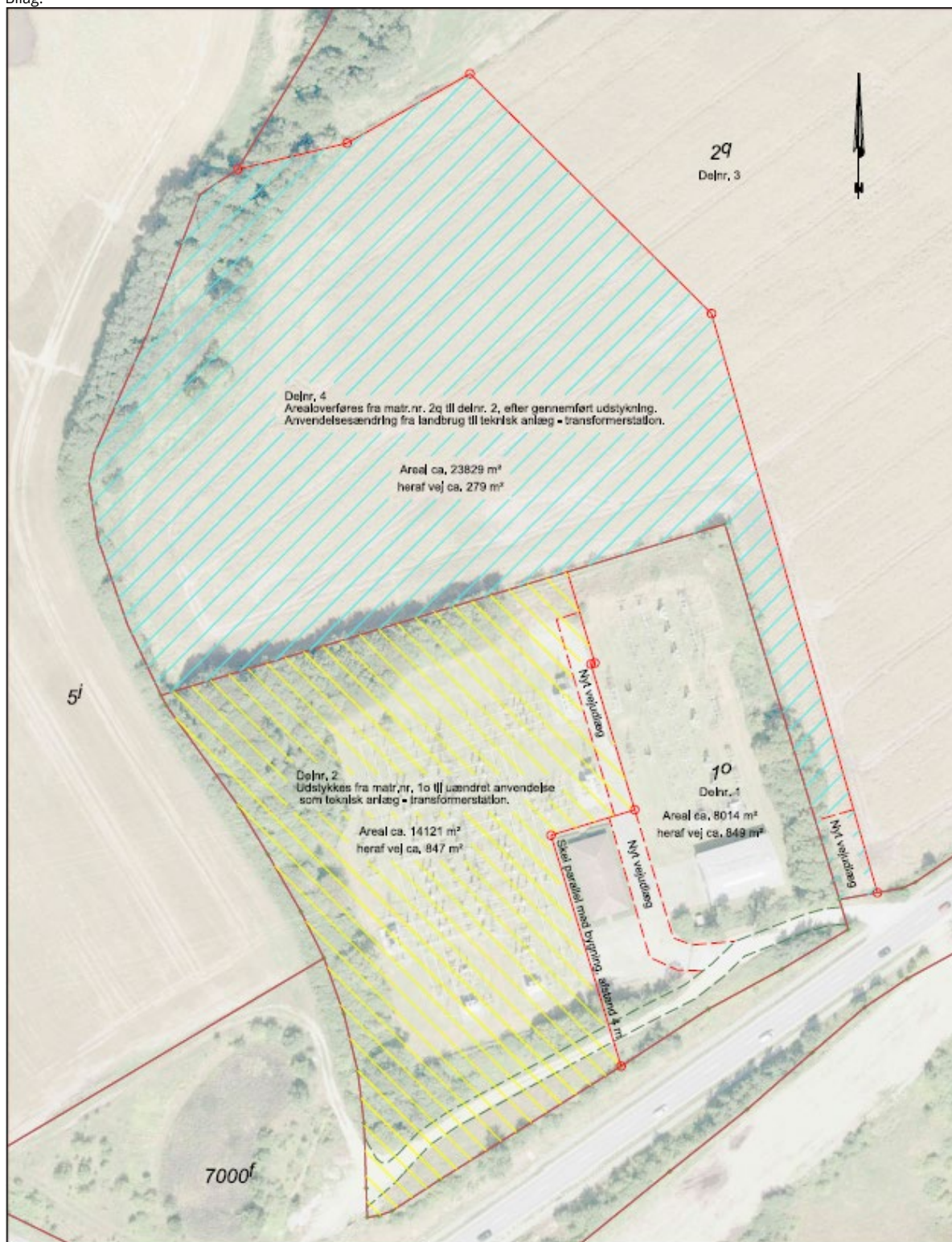
dnfredericia-sager@dn.dk
fredericia@dn.dk
fredericia@friluftsradet.dk
lokalraad@friluftsradet.dk
nst@nst.dk

Med venlig hilsen

Gorm Thor Treu
Byggesagsbehandler



Bilag:





Klagevejledning

Afgørelser truffet efter Planlovens § 35 stk. 1 kan påklages til Planklagenævnet, jf. lovens § 58-62.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

For så vidt angår afgørelser efter § 35, stk. 1 kan du klage over retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Det er fx et retligt spørgsmål, om betingelserne i loven¹ er overholdt, eller hvis du fx mener, at kommunen har truffet en forkert afgørelse i forbindelse med din ansøgning om landzonetilladelse.

Derudover kan landsdækkende foreninger og organisationer, der har til formål at beskytte natur og miljø, også klage.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen til Planklagenævnet, klager du via Klageportalen, du finder et link til vejledning på planklagenævnets side <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres alt efter om du er borger eller virksomhed/organisation. Borgere skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1800 kr. Gebyret opkræves af Planklagenævnet og betales ved elektronisk overførsel.

Fredericia Kommune vil herefter via Klageportalen komme med eventuelle bemærkninger til klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Fredericia Kommune. Fredericia Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil anlægge klagesagen² ved domstolen, skal du gøre det inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, der er offentlig bekendtgjort regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

¹ Hermed menes planlovens § 35 – 37.

² Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, skal være anlagt *inden 6 måneder* efter, at afgørelsen er meddelt (jf. § 62, stk. 1, i lov om planlægning).