



Brian Herløv Sørensen
Elbokrogen 17
Pjedsted
7000 Fredericia

Landzonetilladelse, Spangvej 35

30. oktober 2024

Vedr.: **Ansøgning om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus og beboelsesvogn.**
Matr. nr.: **13g,**

ESDHnr
24-21170

Sagsnummer
20241101

Afgørelse

Fredericia Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til at opføre nyt enfamiliehus på 293 m² og en beboelsesvogn som midlertidigt mens huset opføres på ejendommen matr.nr. 13g , beliggende på Spangvej 35,7000 Fredericia.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne vedhæftede tegningsmateriale.

Tilladelsen er givet med følgende vilkår:

- At huset ikke kommer til at ligge på udlagte vejareal på grunden
- At beboelsesvognen fjernes, når byggeriet står færdigt
- Eksisterende hus er fjernet senest 3 måneder efter det nye er færdigt.

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

Sagsbeskrivelse

Ejeren af Spangvej 35, 7000 Fredericia har søgt om landzonetilladelse til etablering af nyt enfamiliehus på 293 m², som vist på tegningerne og en beboelsesvogn som midlertidigt mens huset opføres

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

Lovhjemmel

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

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



Plangrundlag

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

Karakter for området

Elbodalen er et stort sammenhængende, markant og forholdsvis utilgængeligt naturområde, der rummer store geologiske, landskabsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser. Området indgår i den udlagte landskabspark.

Elbodalen er en karakteristisk del af et større dalstrøg, en såkaldt tunneldal, der kan følges fra Odder syd for Århus til Kolding Fjord. I Fredericia Kommune gennemskærer dalen landskabet fra Rands Fjord til Gudsø Vig. De to markante øst-vestgående sidedale nord og syd for Herslev (Øsdal og Mølleådal) munder begge ud i Elbodalen og er dannet i tilknytning til denne.

Elbodalens retlinede forløb er karakteristisk for daltypen. Dalens sider er stejle og står med samme hældning, som da dalen blev dannet af strømmende smeltevand i slutningen af sidste istid.

I stenalderen var Rands Fjord en fjordarm til Vejle Fjord og der er fundet en del sten- og jernalderbopladser i området. Forbindelsen til fjorden er siden blevet afsnøret som følge af tilsanding og landhævning.

Spang Å har sit forløb i Elbodalen og er knap 15 km lang med et samlet opland på 145 km².

Spang Å modtager vand fra en række tilløb, herunder Højrup Bæk, Tårup Bæk, Øsdal Bæk, Gammelby Mølleå, Skærup Å, Egum Møllebæk, Fårbækken og Egeskov Bæk før sit udløb i Vejle Fjord. Vandløbene er målsatte. Det betyder, at de enten er gydested for ørreder og andre laksefisk, eller at de huser ål, aborrer, gedder og karper.

Rands Fjord er den eneste større sø i Fredericia Kommune. Søen er ca. 140 ha og ret lavvandet med en middeldybde på ca. 1 meter og en maksimal vanddybde på ca. 2 meter. Rands Fjords miljøtilstand er dårlig. Sigtdybden er om sommeren ned til 30-50 cm. Fiskebestanden er præget af store mængder skaller og brasen samt få rovfisk.

Der er i ådalen etableret et vådområde på ca. 60 ha ved Bredstrup og Pjedsted. Vådområdet opstemmes delvist om vinteren, hvorved vandmiljøet forbedres. Om sommeren fjernes opstemningen, og de lavtliggende engarealer kan afgræsses.

Fjorden og vandløbene omkranses af en mosaik af enge, rørsump, moser, småskove, overdrev og landbrugsjord. Naturområderne varierer en del i botanisk kvalitet, men udgør en artsmæssig spændende mosaik.

Elbodalen er omgivet af landsbyerne Kongsted, Tolstrup, Bredstrup, Bredstruplund og Pjedsted, der ligger naturskønt på kanten af dalen.

Adgangsforholdene til området er i dag relativt begrænsede, idet der er relativt få stier og veje. Rands Fjord er omfattet af en landskabsfredning, som omfatter mere end 1000 hektar omkring søen. Fredningen har indflydelse på mulighederne for at opføre bygninger og lignende på arealer omkring søen.

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

Området er sårbart overfor visuelle påvirkninger i form af byggerier, tekniske anlæg mv. Endvidere er det sårbart overfor uhensigtsmæssig beplantning og skovrejsning samt overfor terrændringer.



Mål for området

Det primære formål er at sikre og forbedre naturområderne og de rekreative muligheder i Elbodalen.

Bygninger og anlæg m.v., som kan sløre de værdifulde landskabstræk, skal undgås.

Dallandskabet er præget af tilgroning og tilplantning af dalsiderne. Områdets landskabskarakter skal derfor forbedres ved planlagt rydning af tilgroede dalsider og ekstensiv naturpleje af de lysåbne arealer, herunder engene. Landskabeligt set vil dette forbedre indtrykket af dalområdet.

Områdets særlige drikkevandsinteresser skal beskyttes.

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.

Begrundelse

Der har forud for afgørelsen været foretaget naboorientering efter Planlovens § 35 stk. 4. Der er indkommet 1 høringsvar.

Høringsvaret går på at naboen, som ejer skoven nord for ejendommen ikke ønske en skovhytte eller at de i forbindelse med byggeriet skal fældes træer i deres skov.

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 der i forvejen ligger et hus på ejendommen og dette nedrives, vurderes det, at det ikke vil få en væsentlig indvirkning på landskabet. Huset flyttes mindre end 20 meter og ligger derfor i tilknytning til.

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 30-10-2024. 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 arbejdet ikke må påbegyndes, før Byg og BBR i Fredericia Kommune har givet en byggetilladelse.

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: Tegninger – Spangvej 35

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



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).