



Arkitekt Hans Jacobsen
Søren Krogs Vej 19
6091 Bjert

Landzonetilladelse, Sdr. Vilstrupvej 201

24. juni 2025

Vedr.: Lovliggørelse af sekundær bebyggelse
Matr. nr.: 9e, Gudsø by, Taulov

ESDHnr
24-13377

Sagsnummer
20240684

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til at opføre 57 m² drivhus på ejendommen matr.nr. 9e Gudsø By, Taulov, beliggende på Sdr. Vilstrupvej 201, 7000 Fredericia.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne vedhæftede tegningsmateriale.

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

Sagsbeskrivelse

Ejeren af Sdr. Vilstrupvej 201, 7000 Fredericia har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af 57 m² drivhus. Drivhuset var originalt placeret uden tilknytning til eksisterende enfamiliehus (mere end 20 m fra boligen), men flyttes så det står 3,5 m fra enfamiliehuset.

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

Området syd for Oddersted fremstår som et bakkelandskab med mange levende hegn. Hegnene udgør et markant landskabeligt element, idet de sammen med veje og jorddiger afspejler en stjerneudstykning af markerne omkring landsbyen. De levende hegn udgøres af

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

Sagsbehandler

Peter Christensen
7210 7116
peter.christensen@fredericia.dk



arter, der er karakteristiske for den østjyske egn (eg, hassel, hvidtjørn mv.).

Det kystnære landskab karakteriseres af et fliget forløb, hvor Gudsø Mølleå, Gudsø Bæk og Studsdal Bæk har deres udløb. Kystlandskabet præges af brede strandenge, overdrev og rørsumpe.

Alle vandløb er målsatte. Det betyder, at de alle er gydested for ørreder og andre laksefisk, foruden at de huser ål, aborrer, gedder og karper.

Fra den nordligste del af området ved Studsdal Huse er der storslået udsigt over Gudsø Vig.

De lavt liggende områder nord for Kohavevej karakteriseres af eng, mose og overdrev.

Ved munden til Gudsø Vig ligger Kidholmene, der er fredet. Kidholmene er to småøer, der er blevet forbundet via tilsanding. Kidholmene huser en skarvkoloni. Desuden er en bro fredet.

Landskabet omkring Gudsø Vig er rigt på fortidsminder (bopladser) fra sten- og jernalderen. De fleste gravhøje er dog overpløjede. Ved Bredhøjgård nær Kraftværksvej findes en fredet høj.

Hele området er udlagt som værdifuldt landskab. Et stort område syd for Oddersted er udlagt som værdifuldt kulturmiljø.

Området rummer drikkevandsinteresser, og den østlige del er indvindingsopland til vandværker.

Områdets naturlokaliteter, såsom enge, moser, rørsumpe 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

Området har i sin helhed en stor værdi som følge af de betydelige landskabsvariationer, de forskellige kulturmiljøer og naturen. Det skal fastholdes som jordbrugsområde under hensyntagen til de betydelige natur- og landskabsmæssige og kulturhistoriske interesser.

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

Offentlighedens adgang og de rekreative anvendelsesmuligheder skal forbedres under nøje hensyntagen til de naturmæssige, landskabsmæssige og kulturhistoriske interesser. Et sammenhængende stinet i den sydvestlige del af området omkring Gudsø Vig skal udbygges.

Områdets drikkevandsinteresser skal beskyttes.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

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 **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 drivhuset vil ligge i tilknytning til boligen og er den eneste fritstående sekundære bebyggelse over 50 m² på ejendommen, vurderes det, at det ikke vil få en væsentlig indvirkning på landskabet.

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 26-06-2025. 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 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: tegn. 10 (situationsplan)

Kopi sendt til følgende:

Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling
Friluftsrådet
Friluftsrådet lokalafdeling
Naturstyrelsen

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

KS: gt135



Med venlig hilsen

Peter Christensen
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 offentligt 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).