



HusCompagniet Danmark A/S
Platinvej 1

**Landzonetil-
ladelse, Kol-
ding Landevej
33**

8700 Horsens

Vedr.:

Nyt enfamiliehus

Matr. nr.: 17i, Erritsø by, Erritsø

7. november 2025

ESDHnr
25-16274

Sagsnummer
20250891

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til at opføre nyt enfamiliehus på 298,3 m², heraf 17,2 m² overdækning og 68,6 m² garage på ejendommen matr.nr. 17i Erritsø by, beliggende på Kolding Landevej 33, 7000 Fredericia.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne vedhæftede tegningsmateriale.

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

Sagsbeskrivelse

Ejeren af Kolding Landevej 33, 7000 Fredericia har søgt om landzonetilladelse til etablering af enfamiliehus på 298,3 m², heraf 17,2 m² overdækning og 68,6 m² garage.

Lovhjemmel

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

Plangrundlag

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

Kommuneplan

E.B.17 - Boligområde ved Sønderskov

Anvendelse:

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, daginstitutioner

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimalt etageantal er 2

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

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

Sagsbehandler

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



Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimalt etageantal er 2

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er 3

Landskabsområde

Områdets samspil mellem skovområderne, de ekstensive landbrugsarealer langs kysten og det åbne landskab på de højtliggende jorde skal beskyttes. Kystforlandets uforstyrrede karakter skal beskyttes, og kystforlandet skal friholdes for ændringer såsom ny bebyggelse og anlæg, der kan forstyrre oplevelsen af udsigter til modstående kyster, oplevelsen af indkig fra vandsiden og oplevelsen af det kystnære landskabs variation mellem skov og ekstensive dyrknings- og græsningsarealer. Karakterområdets aktive kystprocesser ved kystklinerne ved Børup og Hagenør skal som udgangspunkt bevares.

Muligheden for at styrke formidlingen af områdets kulturhistorie skal sikres. Spor, der knytter sig til Kystkulturen og Høneborg Slotsbanke har særlig kulturhistorisk værdi.

Skovrejsning: Karakterområdet skal overvejende friholdes for skovrejsning. Det er vigtigt at sikre oplevelsen af karakterområdets eksisterende skovpræg ved at friholde skovbrynene for nye skove og ligeledes at sikre de åbne kig over vandet. Der er udpeget et skovrejsningsområde beliggende omkring Kolding Landevej, hvor der med fordel kan rejses skov, navnlig nord for vejen. Det vil kunne afgrænse karakterområdet harmonisk mod bykanten og skærme visuelt mod motorvejen.

Bebyggelse og byudvikling: De kystnære områder skal overvejende friholdes for ny bebyggelse. Ved byudvikling skal der tages hensyn til oplevelsen af karakterområdets markante skovbryn og levende hegn. Karakterområdets struktur af levende hegn kan medvirke til at tilpasse den nye bebyggelse til landskabets karakter. Der skal sikres landskabelig sammenhæng gennem de udlagte bebyggelser, fx gennem grønne kiler. De nye bykanter skal indpasses i landskabet, så der skabes en harmonisk overgang mellem landskab og bebyggelse. Ny bebyggelse skal som hovedregel ikke kunne ses fra modstående kyster og fra vandsiden.

Landbrug: Nyt landbrugsbyggeri skal som udgangspunkt opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse og i materialevalg og farver, der er i tråd med den eksisterende bebyggelse. Bygningerne skal tilpasses terrænet. Der kan med fordel etableres en grøn afgrænsning omkring landbrugsejendommene for at indpasse bygningerne i landskabet.

Tekniske anlæg: Kystforlandet skal, af hensyn til det karakteristiske kystnære landskab, friholdes for tekniske anlæg. Etablering af tekniske anlæg på de højtliggende jorde skal bero på en landskabelig vurdering, hvor der tages særligt hensyn til den samlede påvirkning fra tekniske anlæg - så der tages stilling til tilstedeværelsen af eksisterende tekniske anlæg og samspillet mellem evt. nye og eksisterende tekniske anlæg.

Begrundelse

Der har **ikke** forud for afgørelsen været foretaget naboorientering idet det vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, da det er over 100 meter fra nærmeste nabo og ligger i område som i kommuneplanen er udlagt til boliger 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 projektet ligger inden for kommuneplan E.B.17 - Boligområde ved Sønderskov er projektet inden for hvad som kan forventes til fremtidig planlægning. Huset som opføres er ikke af usædvanligt omfang og vurderes derfor ikke 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 07-11-2025. 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: Tegninger – Kolding Landevej 33

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 videresender 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).