



Landinspektørfirmaet
8200 Århus N

Landzonetilladelse, Vestre Kobbelvej 11

14. juli 2026

**Vedr.: Landsonetilladelse matr. 18d (OBS! FIKTIV
ADRESSE)**
Matr. nr.: 18b, Egum, Fredericia Jorder

ESDHnr
26-13110

Sagsnummer
20260698

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til at udstykke jord som ændre anvendelse fra mark til elektrificering af jernbane på ejendommen matr.nr. 18b, Egum, Fredericia Jorder, beliggende på Vestre Kobbelvej 11,7000 Fredericia.

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne vedhæftede tegningsmateriale.

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

Sagsbeskrivelse

Ejeren af matr.nr. 18b, Egum, Fredericia Jorder, 7000 Fredericia har søgt om landzonetilladelse til at udstykke jord som ændrer anvendelse fra mark til elektrificering af jernbane.

Lovhjemmel

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

Plangrundlag

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

Kommuneplan

V.R.2 - Rekreativt område, Fredericia Golf Club

Anvendelse:

Generel anvendelse er rekreativt område

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

Sagsbehandler

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



Specifik anvendelse er angivet til større rekreativt område, golfbaneanlæg, naturområde

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

Maksimalt etageantal er 2

Landskabsområde

1 Fredericia Landbrugslandskab

Kriterier for vurdering af landskabshensynet

Landskabets karakter med åbne vidder skal understøttes og styrkes - både ude på de større åbne flader og helt tæt på Fredericia by. Vigtige indkig til områdets kirker skal friholdes. Områder, der grænser op til Elbodalen, skal friholdes for byggeri og anlæg, så de åbne kig til skovbrynnene bevares.

Der skal udvælges nogle steder, hvor landskabet friholdes for byggeri, så oplevelsen af den åbne karakter sikres - også tæt på Fredericias bykant. Områderne, der skal friholdes, skal tænkes sammen med udpegninger til potentielle økologiske forbindelser og lavninger omkring rørlagte vandløb, eksempelvis vest for Ullerup Bæk. Herved sikres samtidig muligheden for at genskabe naturlig hydrologi, og der kan opnås en synergieffekt mellem landskabs- og naturhensyn.

- **Skovrejsning:** Ved planlægning for ny skov skal der tages hensyn til oplevelsen af Elbodalsens skovkant. Der skal holdes afstand til eksisterende skov, så de eksisterende skvområders kant fortsat kan opleves i landskabet. Der skal så vidt muligt sikres mulighed for at etablere et sammenhængende rekreativt skovbånd fra Hannerupskovene og ud til Elbodalen. Der skal friholdes store sammenhængende landbrugsarealer for skov inden for karakterområdet, så det højtliggende landskab med vide udsigter fortsat kan opleves.
- **Bebyggelse og byudvikling:** De grønne kiler i Fredericia bykant skal friholdes for ny bebyggelse. Ved etablering af ny bebyggelse ud til de grønne kiler skal overgangen mellem bebyggelse og landskab bearbejdes, bl.a. ved at bebyggelsen tilpasses terrænet, for at oplevelsen af landskabet bevares bedst muligt.
- **Landbrug:** Nyt landbrugsbyggeri skal som hovedregel placeres i tilknytning til eksisterende landbrugsbyggeri, indpasset i terrænet og afgrænset af levende hegn.
- **Tekniske anlæg:** Ved etablering af nye tekniske anlæg skal der tænkes i den samlede påvirkning, som eksisterende og nye tekniske anlæg til sammen giver, så området ikke mister sin åbne karakter.

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 projektet er af meget småt omfang og er til national infrastruktur, 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 ved annoncering på kommunens hjemmeside. Annoncering forventes at finde sted den 09-07-2026. 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.

Særligt vedrørende beskyttede arter:

I henhold til § 5 og 7 i planhabitatbekendtgørelsen, skal der foretages en vurdering af, om et projekt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, eller ødelægge de plantearter, der er optaget på Habitatsdirektivets bilag IV. Der er ikke kendskab til nogle af disse arter i umiddelbar nærhed af ejendommen. Fredericia Kommune vurderer derfor, at det ønskede ikke vil dræbe, beskadige, ødelægge, forstyrre eller påvirke dyre- eller plantearter opført på habitatsdirektivets bilag IV eller disses yngle- eller rasteområder.

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

Vedhæftede bilag: se nedenfor

Kopi sendt til følgende:

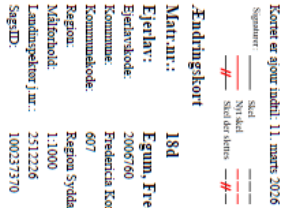
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling
Friluftsrådet
Friluftsrådet lokalafdeling
Naturstyrelsen

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

Med venlig hilsen



Gorm Thor Treu
Byggesagsbehandler





Anvendte forkortelser for
Beregningsmåde: k = efter kortet, s = efter konstruktion i større målførhold, o = efter opmåling
Hovednotering: L = Landbrugsejendom, U = Landbrugsejendom uden beboelse

GST sags id: 100237370
Landinspektør j.nr: 2512226

BFE-nr.	Ejerlavs-kode	Matr.Nr.	Dejnr.	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Hoved-notering	Beregn-måde	Areal (m²)					
							Total	Heraf vej	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf kilt	Vand
	2006760	18d		Notering om fredskov på en del af matrikelnummeret foretages				66354				
	2006760	18d	2	Arealoverføres til matr.nr 19a Egum, Fredericia Jorder jernbaneareal		k	641	0				
100443256	2006762	4o	1	Herefter udgør: Fredericia Kommune CVR: 69116418 Landbrugsejendom uden beboelse	U	k	57743	0	57743			
	2006762	20b				k	7956	0				
	2006760	6b				k	57754	2569	40007			
	2006762	4n				k	78310	0				
	2006760	4u				k	6101	0	6101			
	2006762	20a				k	70161	0				
	2006760	18d				k	66354	0	66354			
	2006760	4h				k	25122	560				
	2006762	4k				k	10718	56				
							380219	3185	170205			
8581565	2006760	19a	2	Banedamark CVR: 18632276 jernbaneareal		k	30061	0				
	2006760	19b				k	23300	0				
							53361					



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 Kom-

¹ Hermed menes planlovens § 35 – 37.



mune 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.

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).