



Elin Forum Hansen
Mejerivej 3
6771 Gredstedbro

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	15. juli 2026
Sagsbehandler	Precila Rose Birungi
Telefon direkte	76161510
E-mail	prbi@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/000639

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

**Vedr. : Lovliggørelse af bygninger og ændret anvendelse
garage**
Adresse : Mejerivej 3, 6771 Gredstedbro
Matr.nr. : 8m, Gredsted By, Jernved

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at beholde de eksisterende opførte bygninger, herunder overdækket terrasse ved garage på ca. 17,2 m², redskabsskur på ca. 10,9 m², brændeskur på ca. 11,65 m² samt shelter på ca. 12,87 m² og teltplads til op til tre telte.

Derudover giver vi hermed landzonetilladelse til den ansøgte ændrede anvendelse af garagen til indretning af toilet, bad og anretterkøkken.

De resterende bygninger kræver ikke landzonetilladelse jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8. Se nærmere herom nedenfor. Se afsnittet "sagens baggrund"

De ansøgte bygninger er opført i forskellige materialer og på forskellige tidspunkter: den overdækkede terrasse er opført i 2005 med facade i træ og tag af trapezplader, redskabsskuret er en Dallas-model 1012 Arrow fra Bauhaus, opført i 2010 med facade i stålpaneler og tag af trapezplader, brændeskuret er opført i 2012 med facade i træ og tag af eternit/fibercement uden asbest, mens shelteret er et originalt Oksbøl-shelter fra Oksbøl Savværk, opført i 2021 med facade i kalmarbrædder og tag af tagpap.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At bygningerne er placeret som anvist på ansøgningsmaterialet og luftfotoet, i det afgrænsede havemiljø. Flyttes bygningerne, kræves der en ny landzonetilladelse.
- At der ikke sker tilstandsændringer i diget placeret på ejendommen, nord for enfamiliehuset. Det betyder blandt andet, at der ikke må placeres nogen bygninger ved diget.

Tilladelsens gyldighed

Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet og der ikke er indkommet klager. I bliver underrettet, hvis der klages over tilladelsen.

Det ansøgte kræver ligeledes byggetilladelse og landzonetilladelsen kan derfor ikke udnyttes før byggetilladelsen er givet. Se afsnittet "Byggesagsbehandling"

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside, den **15. juli 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 12. august 2026 ved midnat.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, kan den først udnyttes, når Planklagenævnet har truffet afgørelse og givet kommunen medhold i afgørelsen.

Tilladelsen er gyldig i 5 år. Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år regnet fra datoen for offentliggørelsen.

Sagens baggrund

Der er ansøgt om lovliggørelse af en række bygninger samt ændret anvendelse af en garage. Alle bygninger er etableret forud for denne afgørelse og skal derfor behandles ud fra, om Esbjerg Kommune ville have givet lov, hvis vi havde modtaget ansøgning om landzonetilladelse til det i dag.

Der er søgt lovliggørelse af følgende bygninger:

Overdækket terrasse ved garage, ca. 17,2 m², opført ca. 2005

Drivhus, ca. 9,9 m², opført ca. 2000

Redskabsskur, ca. 10,9 m², opført ca. 2010

Brændeskur, ca. 11,65 m², opført ca. 2012

Pavillon, ca. 10,9 m², opført ca. 2019

Shelter, ca. 12,87 m², opført ca. 2021

Cykelskur, ca. 15,28 m², opført ca. 2025

Større overdækning/pavillon, ca. 33 m², opført efter 2006

Herudover søges der lovliggørelse af indretningen af toilet, bad og anretterkøkken i den eksisterende garage, hvilket udgør en ændret anvendelse af bygningen. Den tilhørende kloakinstallation blev udført i 1993, mens selve indretningen med toilet og køkken først blev etableret i 2022.

Ansøger har oplyst, at baggrunden for indretningen af toilet, bad og grovkøkken er, at garagen er placeret i direkte tilknytning til den overdækkede terrasse og ejendommens store køkkenhave. Faciliteterne anvendes derfor som praktiske støttefunktioner i forbindelse med udendørs ophold, havearbejde samt håndtering og klargøring af afgrøder fra køkkenhaven. Toilet- og badefaciliteterne giver samtidig mulighed for at benytte disse uden at skulle gå ind i boligen efter havearbejde eller lignende.

Derudover oplyser ansøger, at de tre teltpladser og shelter lejlighedsvis skal kunne anvendes af rejsende, der kommer cyklende og gående forbi og har brug for hvile i 1-2 dage, mod et mindre vederlag.

De resterende bygninger er opført til privat brug.

Retsgrundlag og krav om landzone efter planlovens § 35 stk. 1 og 36 stk. 1 nr. 8
I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. § 35, stk. 1, i planloven.

Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves dog ikke til:

Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8.

Efter praksis er der knyttet et tilknytningskrav på 20 meter til denne undtagelse. De 20 meter måles som den faktiske, fysiske afstand mellem bygningerne, f.eks. fra enfamiliehuset til den bygning, der ønskes opført. Ifølge lovbemærkningerne vil tilknytningskravet som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er ca. 20 meter, men der skal foretages en konkret vurdering.

Ændret anvendelse af garage, overdækket terrasse, redskabsskur, brændeskur, shelter og teltplads

En ændret anvendelse af garagen fra tidligere hønsehus og garage til nu delvist garage samt anretterkøkken, toilet og bad kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Ændringen indebærer, at en del af bygningens hidtidige anvendelse til hønsehus er erstattet af boligrelaterede faciliteter i form af anretterkøkken, toilet og bad, mens den resterende del af bygningen fortsat anvendes som garage. Der er dermed tale om en delvist ændret anvendelse af bestående bebyggelse, som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 36, hvorfor forholdet kræver landzonetilladelse.

Den overdækkede terrasse kræver landzonetilladelse, da der er tale om ny bebyggelse. Redskabsskuret og brændeskuret kræver ligeledes landzonetilladelse,

idet de er placeret ca. 40 meter fra enfamiliehuset og dermed ikke overholder det praksisbaserede tilknytningskrav på ca. 20 meter.

Derudover kræves der landzonetilladelse til shelter og teltplads, da det ikke vurderes, at disse kan betragtes som et primitivt overnatningssted i planlovens forstand. Et primitivt overnatningssted i form af en lejrplads med ganske få telte kan etableres uden landzonetilladelse, hvis der alene er tale om lejlighedsvis teltslagning af midlertidig karakter på en mindre del af en ejendom, der i øvrigt anvendes til andre formål. Ved vurderingen lægges der bl.a. vægt på arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed, antallet af telte samt opholdets varighed og faciliteter. Det forudsættes, at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlene, og at faciliteterne alene omfatter et multitoilet, enkelte shelters og mulighed for vand.

I denne sag taler flere forhold for, at shelter og teltplads kan sidestilles med et primitivt overnatningssted. Der er alene tale om tre teltpladser, og arealet anvendes kun lejlighedsvis og af et begrænset antal rejsende ad gangen. Faciliteten henvender sig primært til cyklende, og ejendommen kan tilgås af såvel cyklende som gående, hvilket i vidt omfang stemmer overens med forudsætningen om en mindre, afgrænset lejrplads. Hertil kommer, at shelter og teltplads er placeret inden for det afgrænsede havemiljø og derfor ikke fremstår spredt i det åbne land, men indgår som en del af ejendommens samlede bebyggelse.

Heroverfor står imidlertid, at ejendommen – ud over adgang for cyklende og gående – også kan tilgås kørende, hvilket ikke er foreneligt med forudsætningen om, at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlene. Hertil kommer, at der er adgang til ikke-primitive faciliteter i form af anretterkøkken, bad og toilet i garagen, hvilket rækker ud over de faciliteter, der forudsættes for et primitivt overnatningssted, hvor der alene bør forefindes et multitoilet, enkelte shelters og mulighed for vand.

Efter en samlet vurdering af disse forhold vurderes det, at shelter og teltplads i denne sag ikke kan betragtes som et primitivt overnatningssted i planlovens forstand. Selvom flere elementer – herunder det begrænsede antal teltpladser, den lejlighedsvis anvendelse og placeringen i det afgrænsede havemiljø – taler for, at der er tale om et primitivt anlæg, vejer adgangsforholdene og de ikke-primitive faciliteter tungere i den samlede vurdering. Det er derfor vurderingen, at shelter og teltplads kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Drivhus, pavillon, cykelskur og større overdækning/pavillon

Drivhus, pavillon, cykelskur og den større overdækning/pavillon kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Det skyldes, at bygningerne alle er under 50 m² og opføres i tilknytning til enfamiliehuset inden for det praksisbaserede tilknytningskrav på 20 meter. Bygningerne er desuden placeret inden for det afgrænsede havemiljø omkring boligen, hvilket understøtter, at de indgår som en naturlig del af den eksisterende bebyggelse.

Naboorientering

Ansøgningen er ikke sendt til orientering ved naboer, da kommunen har vurderet, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for de omkringboende, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at de ansøgte bygninger er af begrænset omfang og placeret samlet inden for det afgrænsede havemiljø omkring boligen, hvorved de fremstår som en naturlig del af ejendommens nære bebyggelse frem for som selvstændig bebyggelse i det åbne land. Bygningerne vurderes derfor ikke at medføre væsentlige gener i form af indbliksgener, skyggevirkning eller lignende for de omkringboende ejendomme.

Der er endvidere lagt vægt på, at flere af bygningerne har været opført i en årrække uden at have givet anledning til naboklager, samt at den ansøgte anvendelse – herunder shelter og teltplads – er af begrænset omfang og lejlighedsvis karakter, hvorfor den ikke vurderes at medføre en væsentlig ændring i områdets anvendelse eller karakter, som naboerne bør have lejlighed til at udtale sig om.

På denne baggrund er det samlet vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omboende, og at naboorientering derfor kan undlades, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 30-030-070, Område ved Præstegårdsvej nord for Kaskær.

Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter.

Garagen

Garagen, hvor der er søgt om ændret anvendelse, er indrettet med anretterkøkken, toilet og bad, hvilket udgør en ændret anvendelse af bygningen og derfor kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Flere forhold taler dog for, at der kan meddeles tilladelse hertil.

Der er tale om en indretning i en eksisterende bygning, hvor der ikke opføres ny bebyggelse, og hvor garagens ydre fremtræden forbliver uændret. Ændringen påvirker derfor hverken landskabet eller områdets jordbrugsmæssige karakter. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende, og der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter. Faciliteterne i garagen fungerer som praktiske støttefunktioner til den overdækkede terrasse og køkkenhaven og understøtter dermed den jordbrugs- og haverelaterede anvendelse af ejendommen, uden at der etableres en selvstændig bolig eller enhed. Garagen

bevarer desuden fortsat sin oprindelige funktion for den resterende del af bygningen.

På denne baggrund vurderes det, at den ændrede anvendelse hverken er i strid med de landzonemæssige hensyn eller kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser, hvorfor der kan meddeles landzonetilladelse hertil.

Overdækket terrasse, redskabsskur og brændeskur

De ansøgte bygninger – overdækket terrasse ved garage, redskabsskur og brændeskur – er sædvanlige, mindre bygninger i tilknytning til den eksisterende bolig og vurderes ikke at være i strid med kommuneplanrammens overordnede formål om at fremme jordbrugsmæssige erhverv.

Bygningerne har ikke karakter af erhvervsmæssig anvendelse og påvirker ikke mulighederne for fortsat landbrugs-, skovbrugs- eller gartnerimæssig drift i området.

Shelter og teltpladser

Shelter og teltplads vurderes at falde inden for kommuneplanrammens mulighed for etablering af friluftsfaciliteter og understøtter dermed direkte det formål, der er fastsat for området.

Bygningerne er desuden alle placeret samlet i et afgrænset havemiljø omkring boligen, hvorfor de ikke forstyrrer det omkringliggende åbne landskab eller områdets jordbrugsmæssige karakter.

Placeringen sikrer, at bebyggelsen fremstår som en naturlig del af boligens nære omgivelser frem for at fremstå som selvstændig bebyggelse i det åbne land. Samlet set vurderes det, at de ansøgte forhold ikke er i strid med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser, og at der derfor ikke er noget til hinder for, at der meddeles landzonetilladelse ud fra en planmæssig vurdering.

Det er herudover kommunens vurdering, at hverken bygningerne, shelter eller teltpladsen påvirker det omkringliggende landskab negativt. Bebyggelsen er af begrænset omfang og opført i tilknytning til den eksisterende bolig inden for det afgrænsede havemiljø, hvorfor den ikke bryder med landskabets åbne og jordbrugsprægede karakter. Der etableres ikke ny bebyggelse spredt i det åbne land, og de landskabelige og terrænæssige forhold på ejendommen vurderes derfor ikke at blive forringet som følge af det ansøgte.

Ud fra ovenstående, samt med de vilkår som er stillet i denne tilladelse, er det vurderet, at det ansøgte, ikke strider imod landzonebestemmelsernes formål.

Beskyttelsesområder

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives dispensation til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag er det vurderet, at det ansøgte, ikke kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte, ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Byggesagsbehandling

Det ansøgte kræver en byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse er modtaget. Esbjerg Kommune kan først give en byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet og der ikke er indkommet klager. Behandling af byggesagen igangsættes efter klagefristens udløb.

Anden lovgivning

Denne tilladelse fritager ikke ansøger fra at søge tilladelser, der er nødvendige efter anden lovgivning.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35, stk. 1, jfr. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 af Lov om planlægning, med senere ændringer.

Klagebestemmelser og klagefrist

Vedlagte klagevejledning forklarer, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

Hvis der er spørgsmål til tilladelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Precila Rose Birungi
Jurist

Bilag:

Klagevejledning

Luftfoto

Relevant ansøgningsmateriale

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Museum Vest kontakt@musvest.dk

DN-Esbjerg dnesbjerg-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk

DOF natur@dof.dk

DOF-Esbjerg esbjerg@dof.dk

Friluftsrådet sydvestjylland@friluftsradet.dk

SAGRO, Stine Bundgård Pedersen, sbp@sagro.dk

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet af

- Erhvervsministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, når foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over afgørelsen, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal. Klagen indgives via Nævnenes Hus hjemmeside www.naevneneshus.dk, hvor du finder et link til klageportalen. Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til kommunen.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentlig bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Klagegebyr

Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Virkning af at der klages

Hvis der klages rettidigt, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

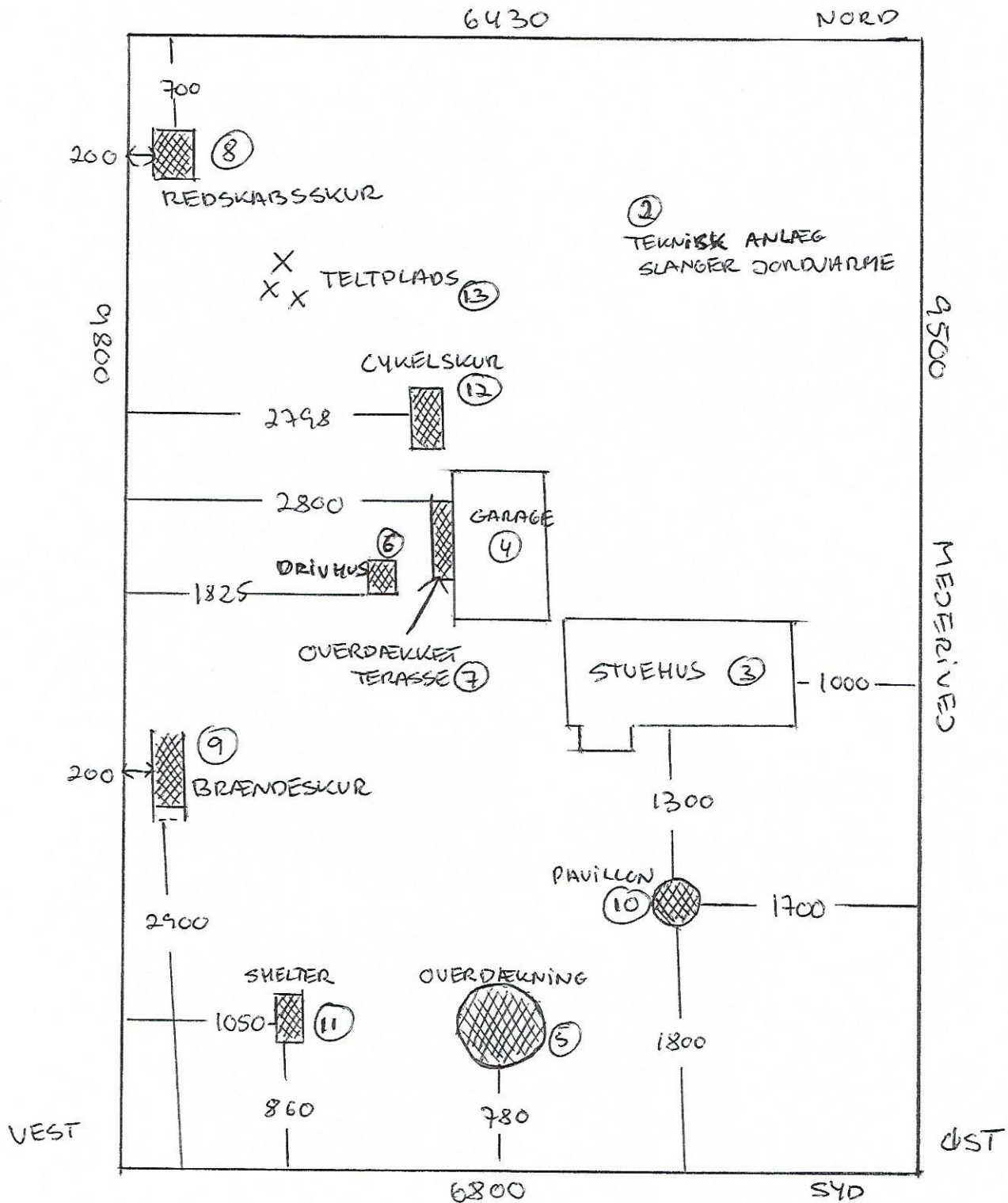
For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus [her](#)

Luftfoto 2025 - Forår



ELIN OG PAUL HANSEN
MEJERIVED 3
6771 GREDSTEDBRO
MATRIKEL 8 M GREDSTED

SITUATIONSPLAN 1:500

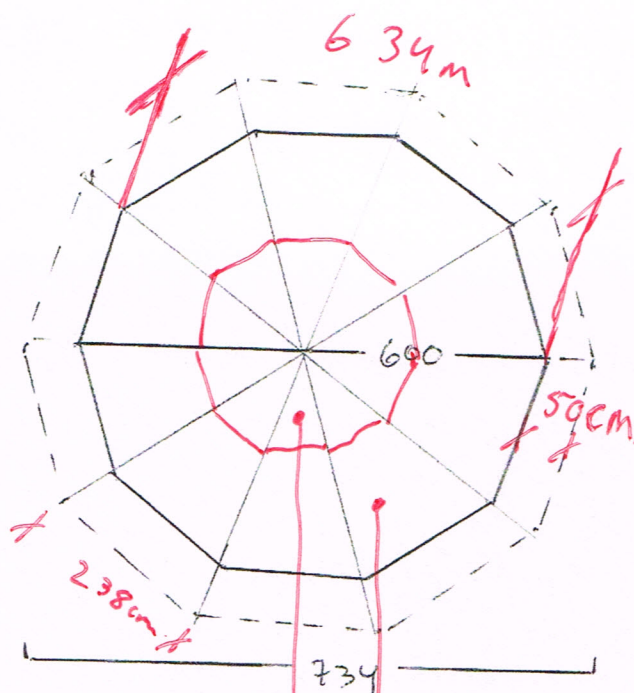


MEDERIVED 3

6771 GREDSTEDBRO

MATRIKEL 8 M, GREDSTED

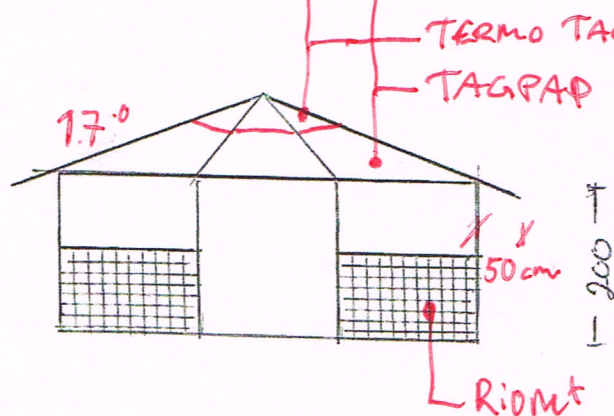
BILAG 5

OVERDÆKKET TERRASSE/PAUVILLON~~39 m²~~ (5)PLANTEGNING:44m² TAGAREAL33m² "YDERVÆLS TIL YDERVÆLS AREAL"

BYGGEÅR: 2008

MATERIALER:

FACADE: TRÆ + RIVERNET

TAG: TAGPAP
+ POLYCARBONATFACADETEGNING

TAGFLADE AREAL

$$\frac{10}{4} \cdot d^2 \cdot \tan(18^\circ)$$

$$2,5 \cdot 7,34^2 \cdot 0,3247$$

$$2,5 \cdot 53,98 \cdot 0,3247 = 43,8m^2$$

SPÆR 50x100mm

L/C 92cm kilet med kip
til L/C 0cm

BJÆLNER 100x150mm

STOLPER 100x100mm

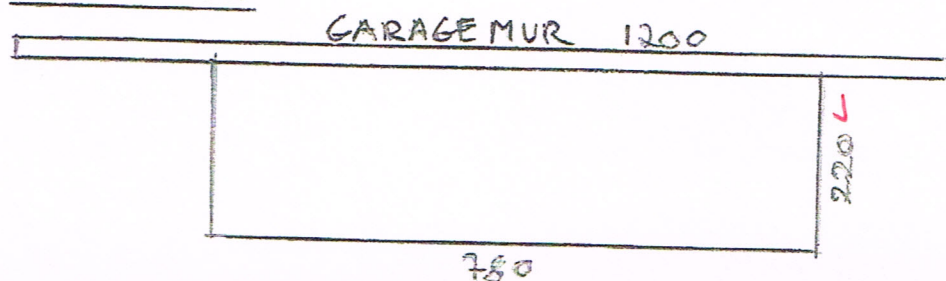
ELIN OG PALLE HANSEN
MEDERIVED 3
6771 GREDSTEDBRO
MATRIKEL 8M, GREDSTED

BILAG 7

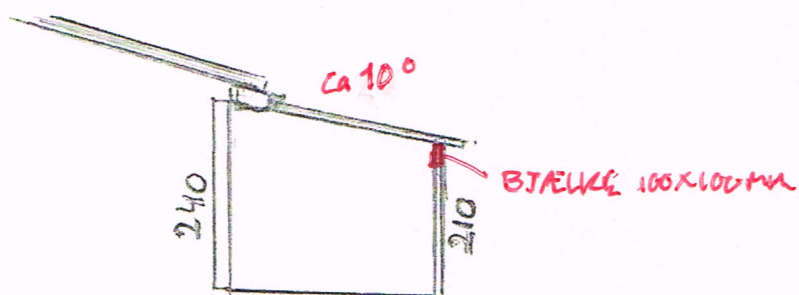
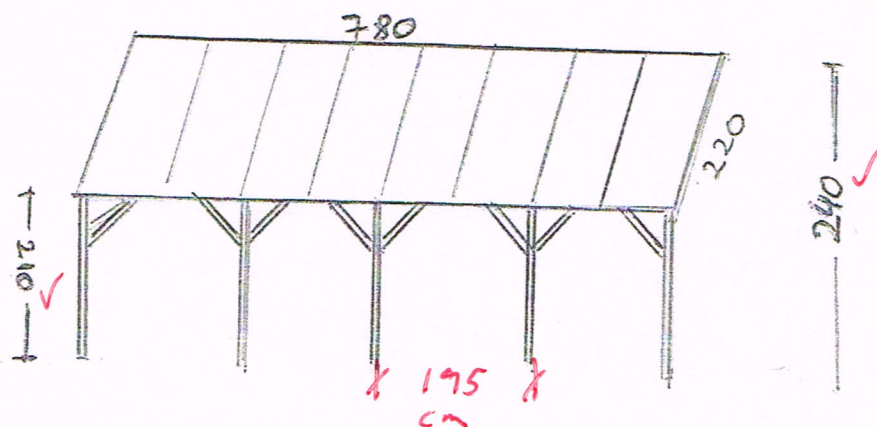
OVER DÆKKET TERRASSE : 17,2m²



PLANTEGNING



FACADETEGNING



BYGGEÅR : 2005

MATERIALER :

FACADE : TRÆ

TAG : TRAPEZ PLAOKER

SPÆR 45x120 C/C 90 cm

BJÆLKE 100x100 C/C 195 cm

ELIN OG PALLE HANSEN

MEJERIVEJ 3

6771 GREDSTEDBRO

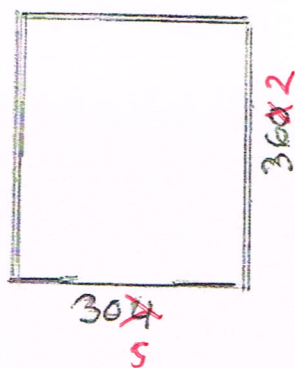
MATRIKEL 8M, GREDSTED

BILAG 8

11 m²

RED SKABS SKUR : 10,94 m² (8)

PLANTEGNING



BYGGEÅR: 2010

MATERIALER

FACADE: STÅL PANELE

TAG : TRAPEZ

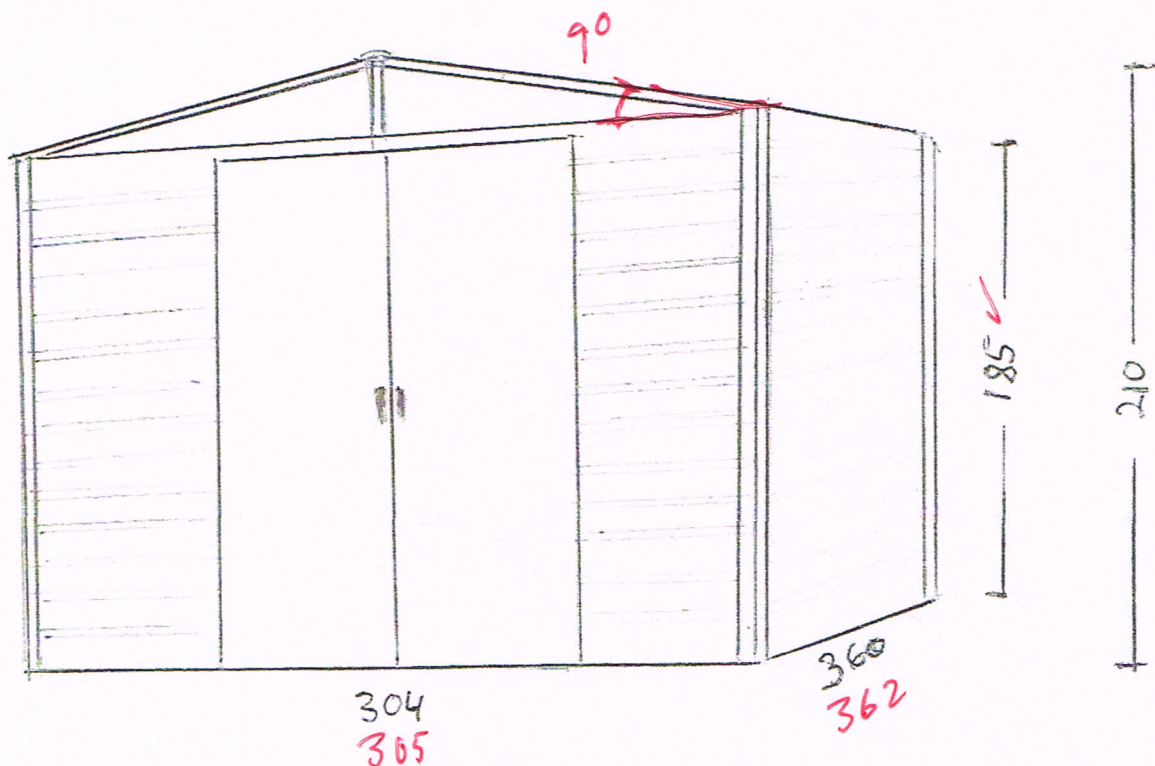
DALLAS MODEL 1012

ARROW

KØBT I BAUHAUS

SE VEDHÆFTET

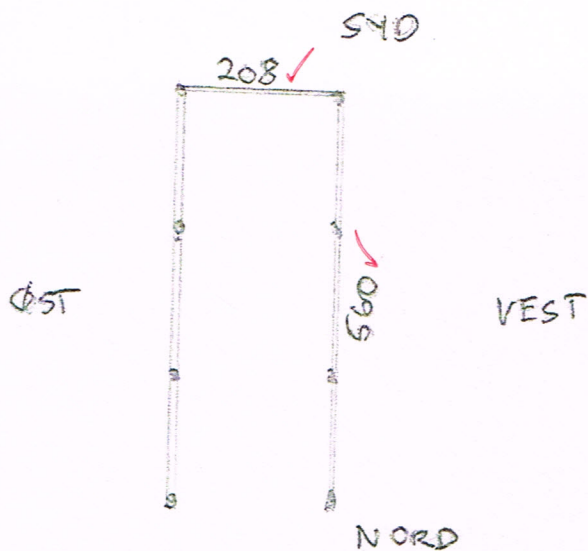
FACADE TEGNING



ELIN OG PALLE HANSEN
MEJERIEJ 3
6771 GREDESTED BRO
MATRIKEL 8 M GRESTED

BILAG 9

12 m^2
BRÆNDE SKUR : 11.65 m^2 (9)
PLANTEGNING : 1:100



BYGGE ÅR: 2012

MATERIALE

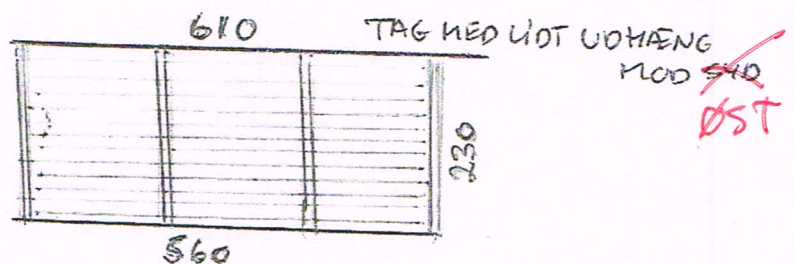
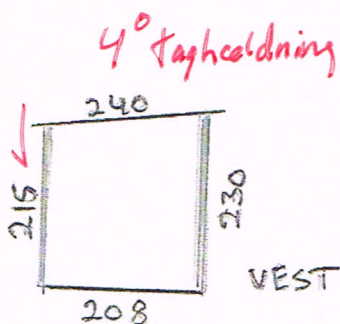
FACADE: TRÆ

TAG: ETERNIT UDEN ASBEST ✓

FIBERCEMENT

UDEN ASBEST

FACADE TEGNING



TAG DRYP MOD ØST
= VÆK FRA SKEL PÅ Egen grund

LEIN OG TALL HANDEL

MEDEKVED 3

67H GREDSTEDBRO

MATRIKEL 8 M, GREDSTED

BILAG 11

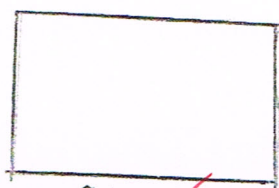
SHELTER

13m²

12,87 m²

11

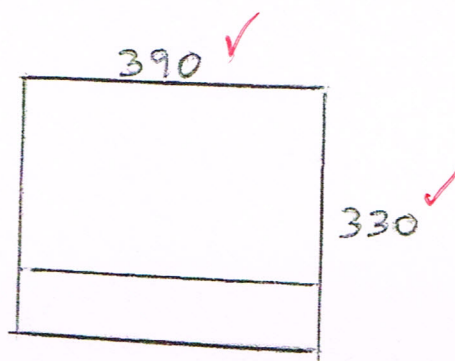
PLANTEGNING



210 ✓

340 ✓

LIGGEAREAL

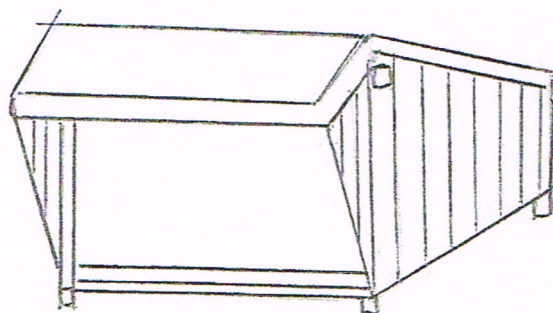


390 ✓

330 ✓

UDVENDIG DIMENSION (TAG)

FACADETEGNING



HOJDE

193 ✓

BYGGE ÅR: 2021

MATERIALER:

FACADE: KALMARBRÆDDER

TAG: TAGPAP

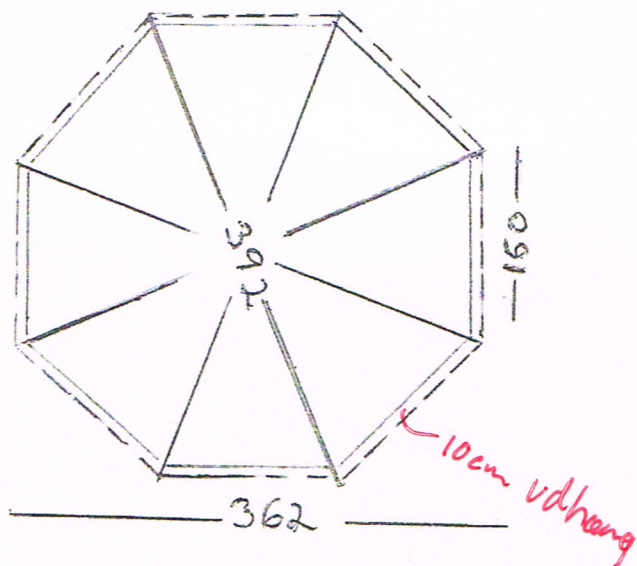
ORIGINAL OKSBØL SHELTER
FRA OKSBØL SÅVVÆRK

ELIN OG PALLE HANSEN
MEJERIVEJ 3
6771 GREDESTEDBRO
MATRIKEL 8 M GRESTED

BILAG 10

PAVILLON: 11 m^2 ✓ (10)

PLAN TEGNING



BYGGEÅR: 2019

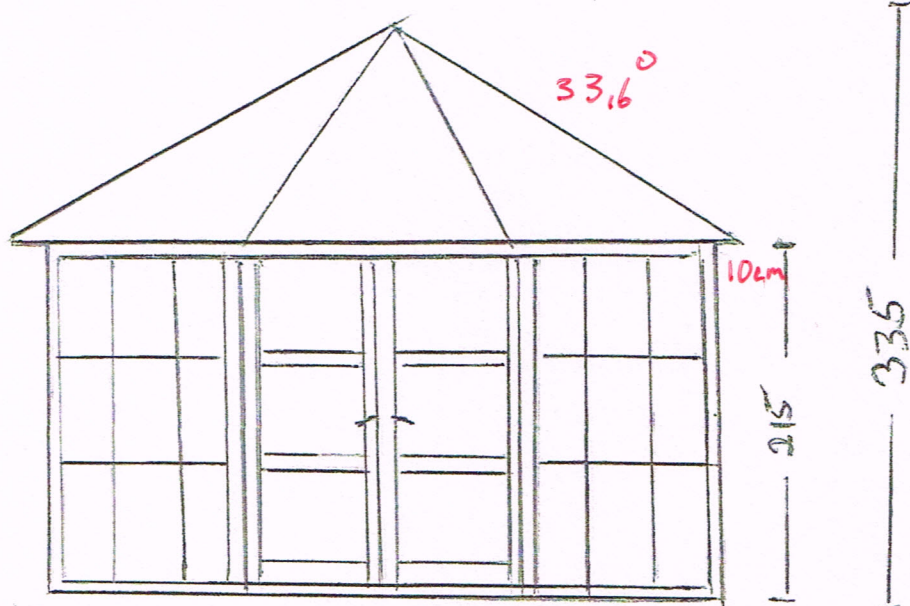
MATERIALER:

FACADE: TRÆ + GLAS

TAG: TAGPAP

KØBT OG OPSAT AF
SH - PAVILLION
NYKØBING MORS

FACADE TEGNING



LUN OG PALLE HANSEN

MODERIVED 3

6771 GREDSTEDBRO

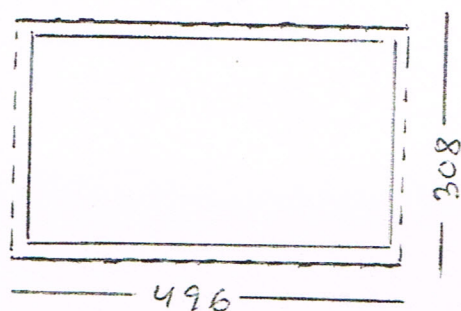
MATRIKEL 8 M, GREDSTED

BILAG 12

CYKEL SKUR ^{15m²} 15,28 m²

(12)

PLANTEGNING



BYGGEÅR 2025

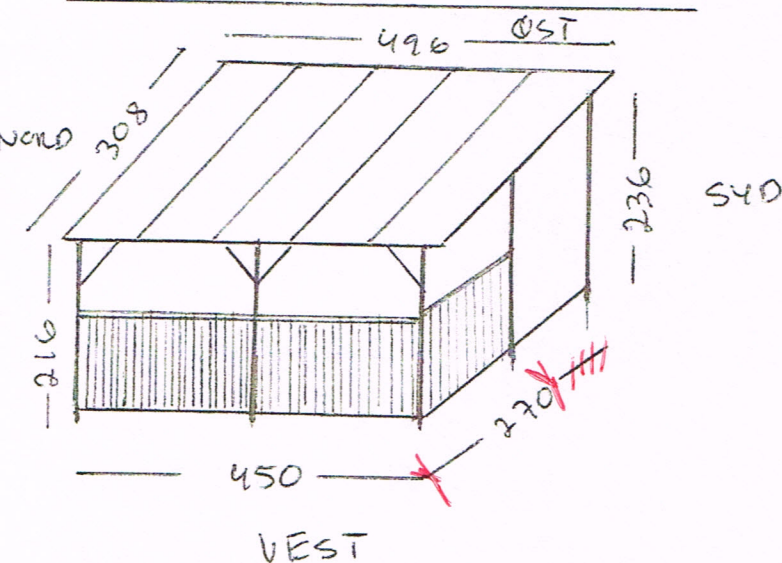
MATERIALER:

FACADE : TRÆ

TAG : TRAPEZ

TAGHOLDNING 4°

FACADETEGNING



SPAR 45X145mm
BJÆLKE 75X150mm