



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	13. april 2026
Sagsbehandler	Camilla Birckjær
Telefon direkte	76160651
E-mail	cambi@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-25/000540

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr. : Landzone – Garage på 150 m² med udnyttet tagetage 48 m².
Adresse : Guldagervej 61, 6710 Esbjerg V
Matr.nr. : 8a, Tobøl By, Guldager

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre en garage på 150 m² og med 48 m² udnyttet tagetage/depotrum.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- Garagen kun må anvendes til privat brug

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 **13. april 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 11. maj 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

Ansøger har ansøgt om at opføre en ny garage med en grundplan på 150 m² med 48 m² udnyttet tagetage/depotrum. Garagen opføres ca. 5 m fra eksisterende stuehus (bygning 1). Den nye garagebygning skal anvendes til opbevaring af maskiner samt biler/samleobjekter. Bygningen må alene anvendes til privat brug og ikke få erhvervsmæssig karakter.

Garagen opføres med 45 garders taghældning i listetag med tagpap samt opsætning af solceller. Facaderne opføres med halvforbandt naturskiffer. Vinduer/døre bliver i alu/træ i farven sort. Der isættes 3 porte.

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.

Naboorientering

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

Skovbyggelinje

Det ansøgte er omfattet af en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, skal der ikke gives en dispensation fra § 17 i naturbeskyttelsesloven, da der meddeles en tilladelse efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning. Landzonetilladelsen varetager de hensyn til natur og landskab som er formålet i § 17 i naturbeskyttelsesloven.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 05-020-150, område nord for Matrosvænget. Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter.

Ejendommen er beliggende indenfor bevaringsværdigt landskab, hvor området beskrives som et karakterområde der meget sårbart overfor ny, større og tættere bebyggelse på kanten af området eller inde i karakterområdet, da bebyggelse vil ændre den landskabelige karakter til mere bymæssig karakter. Desuden vil større tekniske anlæg såsom antennemaster, gadebelysning mm. kunne påvirke uhensigtsmæssigt ind i karakterområdet, såfremt de placeres uhensigtsmæssigt på naboarealerne. De tekniske anlæg vil kunne virke skæmmende i karakterområdets kiler. Karakterområdet er sårbart overfor plantning af skov som kan dominere og sløre de visuelle sammenhænge og åbne landskabsrum i karakterområdet. Karakterområdet er sårbart overfor ændringer i dyrkningsform såsom omlægning af arealer til intensiv dyrkning, hvilket vil ændre nøglekarakteren for området. Samtidig har særligt Ådalen og Nørreskoven en lang regenererings tid. Områderne i Ådalen og de vandløbsnære arealer er sårbare overfor tilgroning af buske og anden beplantning, da dette vil udviske de langstrakte rum skabt i karakterområdets kiler af de åbne flader og den omkransende beplantning. Da karakterområdets terræn er meget varierende inden for korte afstande, er karakterområdet ikke sårbart overfor mindre terrænændringer.

De bevaringsværdige landskaber udgør de mest sårbare og unikke landskaber i kommunen og er landskaber, der i særlig grad skal beskyttes og bevares. De umiddelbart smukkeste landskaber er ofte knyttet til ådalene, kysterne og andre

vidtstrakte landskaber. Det ansøgte projekt ligger ikke i nær tilknytning disse områder, da ejendommen er beliggende forholdsvis på et tæt bebygget område.

Det fremgår af Esbjerg Kommunes redegørelse, at kan der tillades byggeri og anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse inden for de bevaringsværdige landskaber, hvis det er vurderet, at anlægget ikke kan placeres uden for de beskyttede landskaber. Ved byggeri og anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse forstås eksempelvis større infrastrukturprojekter og anlæg til sikring af forsyningssikkerheden, beredskabet eller statens sikkerhed. Endelig kan der gives tilladelse til mindre byggerier i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvis det vurderes at være af underordnet betydning for oplevelsen af landskabet.

Ud fra ovenstående, samt med de vilkår som er stillet i denne tilladelse, er det vurderet, at det ansøgte ikke strider imod landzonebestemmelsernes formål, da projektet er placeret helt i yderkanten af landskabet og ikke vurderes at påvirke området væsentligt. Dette vurderes da ejendommen ikke er beliggende inde i karakterområdet tæt ved ådale og vandløbsnære områder eller vil ændre på områdets karakter af landbrugsmarker. Der er ikke tale om ændring af dyrkningsformer eller skovrejsning, men en tilladelse til opførelse af en garage på en ejendom som allerede er bebygget samt har været yderligere bebygget end nærværende projekt. Opførelsen vurderes derfor ikke at ændre landskabsbilledet væsentligt.

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. Det er Esbjerg Kommunes vurdering er nærmeste registrerede arter (flagermus) er konstateret mere end 1 km væk fra projektet og ikke ville kunne blive påvirket heraf. Denne vurdering understreges yderligere af ejendommen har nedrevet flere bygninger for at nærværende projekt ønskes opført på samme placering.

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

Camilla Birkkjær
Byggesagsbehandler

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@friluftsraadet.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

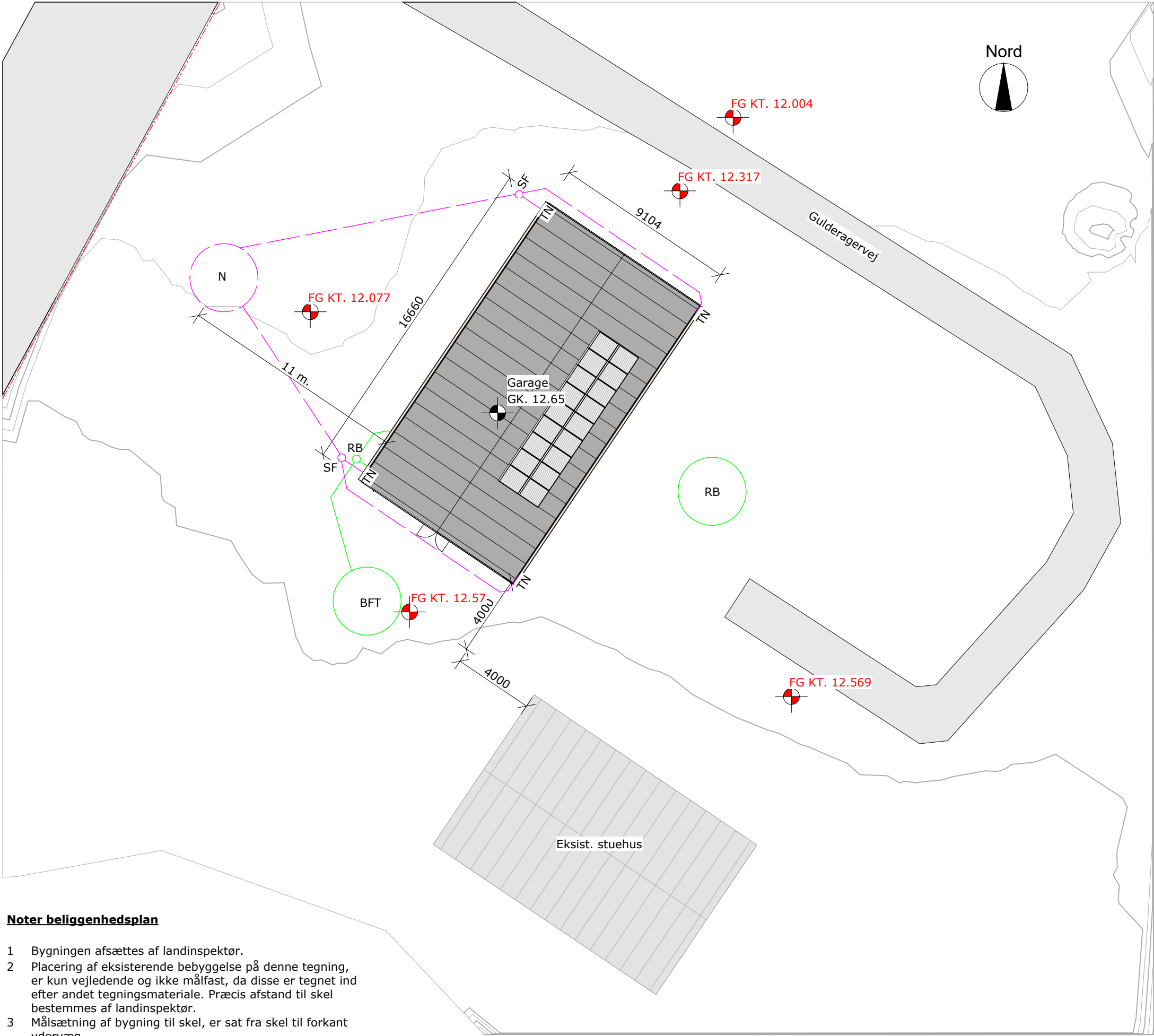
Hvis der klages rettidigt, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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](#)





Noter beliggenhedsplan

- 1 Bygningen afsættes af landinspektør.
- 2 Placering af eksisterende bebyggelse på denne tegning, er kun vejledende og ikke målfast, da disse er tegnet ind efter andet tegningsmateriale. Præcis afstand til skel bestemmes af landinspektør.
- 3 Målsætning af bygning til skel, er sat fra skel til forkant ydervæg.

Projektoplysninger

Adresse:	Guldagervej 6, 6710 Esbjerg V
Kommune:	Esbjerg Kommune
Mat. nr.:	8a
Ejerlav:	Tobøl By, Guldager (ejerlavskode 1350659)
Lokalplan nr.:	Esbjerg Kommuneplan 2026-38
Opvarmningsform	Centralvarme med én fyringsenhed
Kloakering	Privat spildevands anlæg

Bebyggelsesprocent

Matrikulært areal iht BBR: 51.524 m²

Eksist. Bolig areal:	
Stueplan:	112 m²
1. sal:	30 m²
I alt:	142 m²

Tilbygning Garage:	
Stueplan:	150 m²
1. sal:	41 m²
I alt:	191 m²

Fradrag jf. beregningsregler -50 m²

Bolig areal i alt:	142 m²
Fodafttryk i alt:	333 m²

Bebyggelsesprocent:
333-50= $\frac{283 \times 100}{51.524} = 0,54 \%$

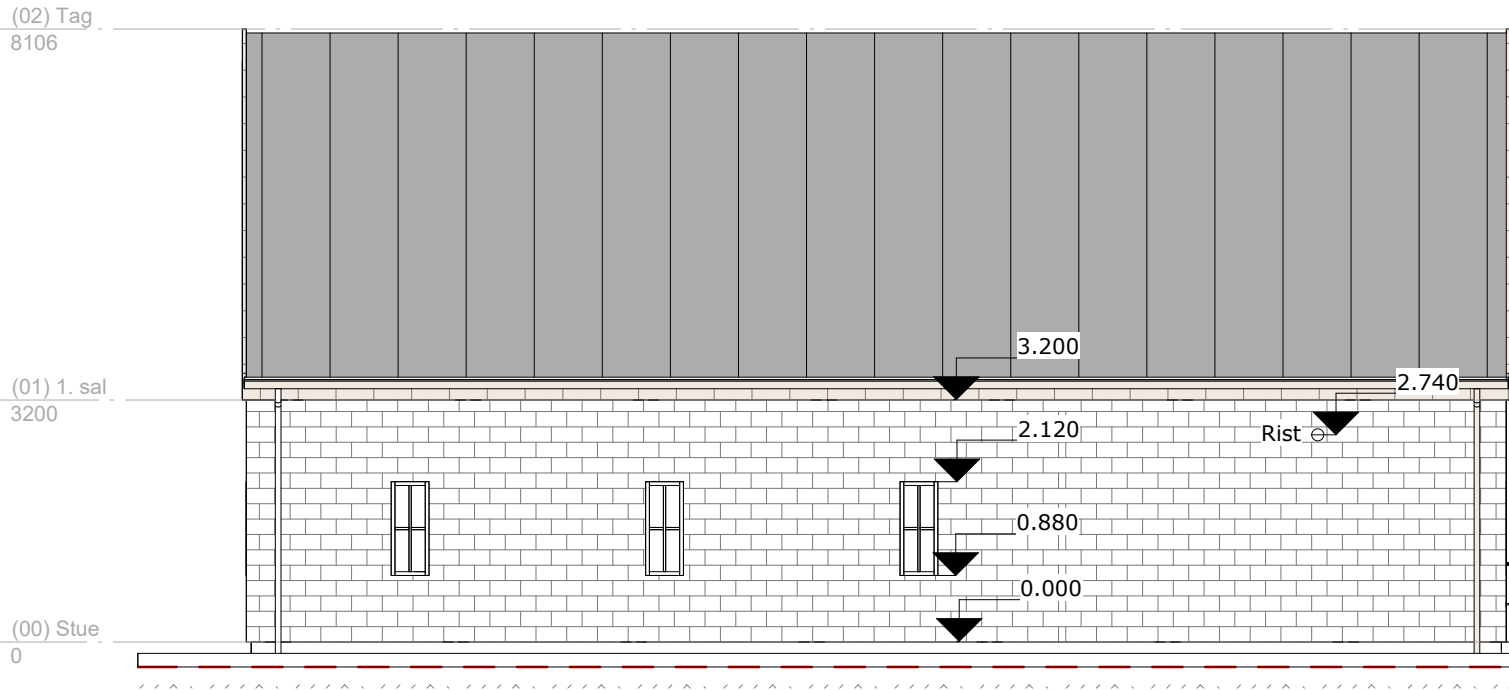
Signaturforklaring

-----	Skellinje for matrikkel
-----	Byggelinje grænse
-----	Spildevandsledning
-----	Regnvandsledning
⊙	Faktiske kote
⊙	Faktisk kote eksisterende
RB	Rensebrønd
BFT	Bundfældningstank
N	Nedsivning

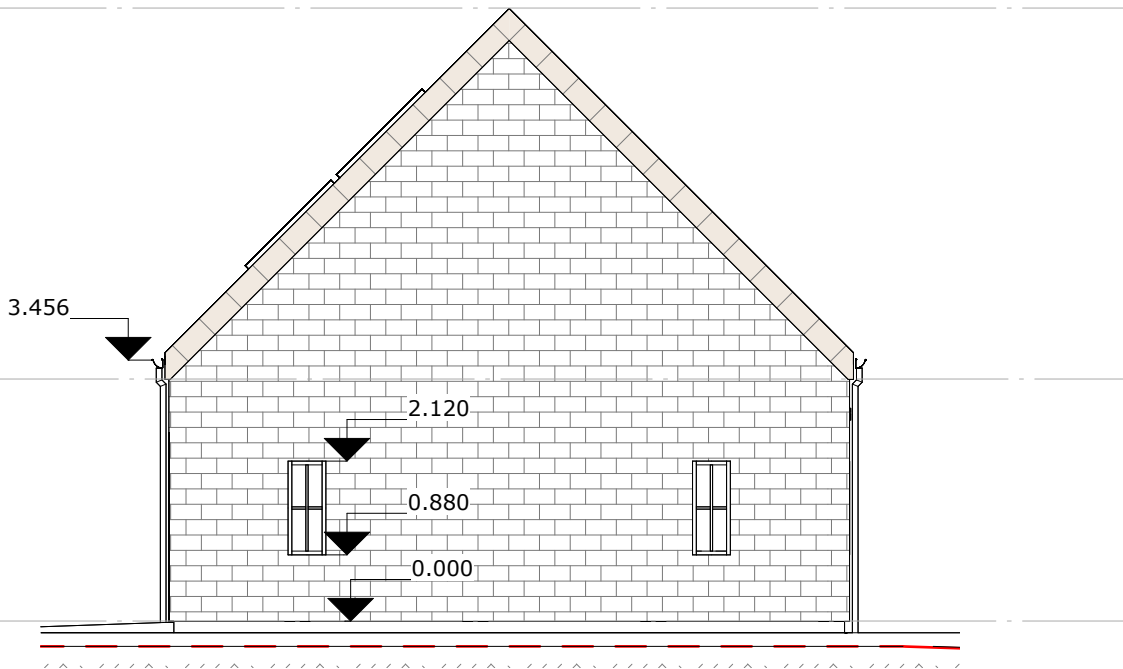


Udbudsprojekt

Projekt	Sag	103
Jakob Nielsen	Version	1.0
Garage	Tegn	MLH
Matr. nr. 8a	Kontrol	JN
Emne	Dato	2025.03.11
Situationsplan	Skala	1 : 200



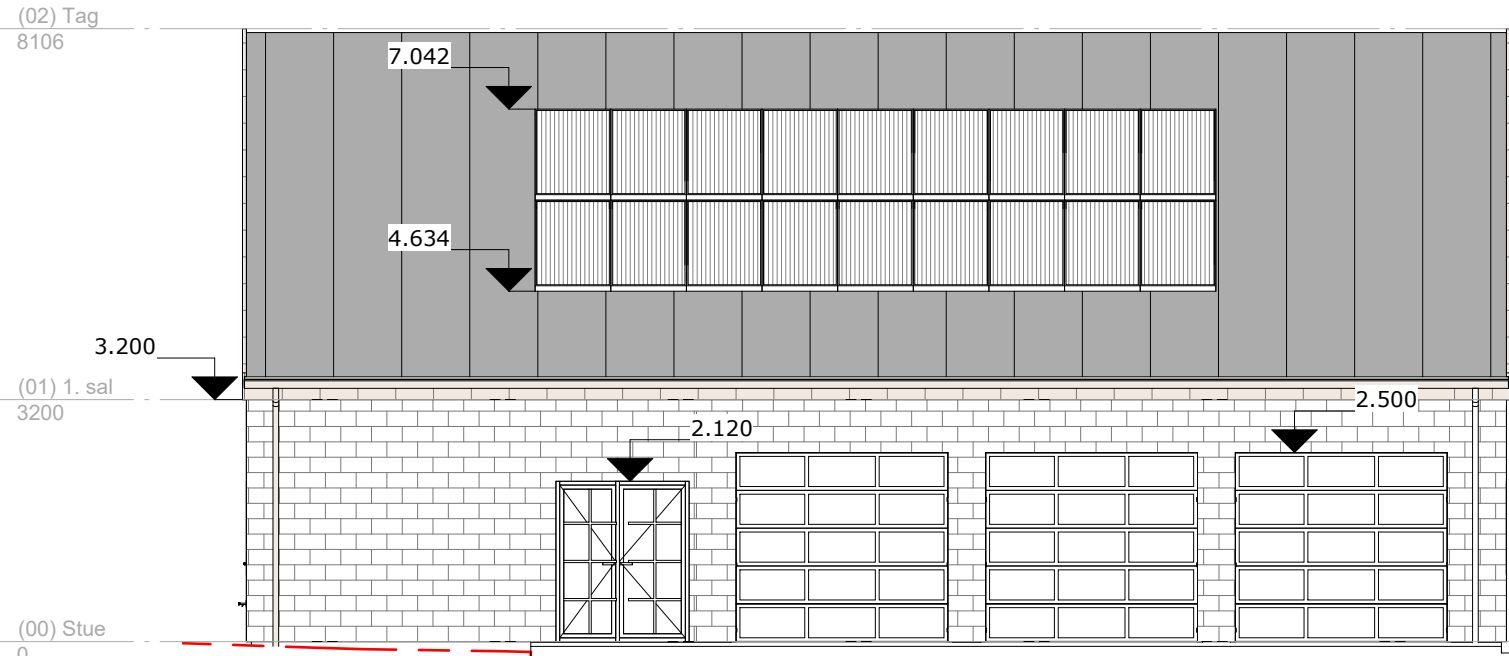
Nord 1 : 100



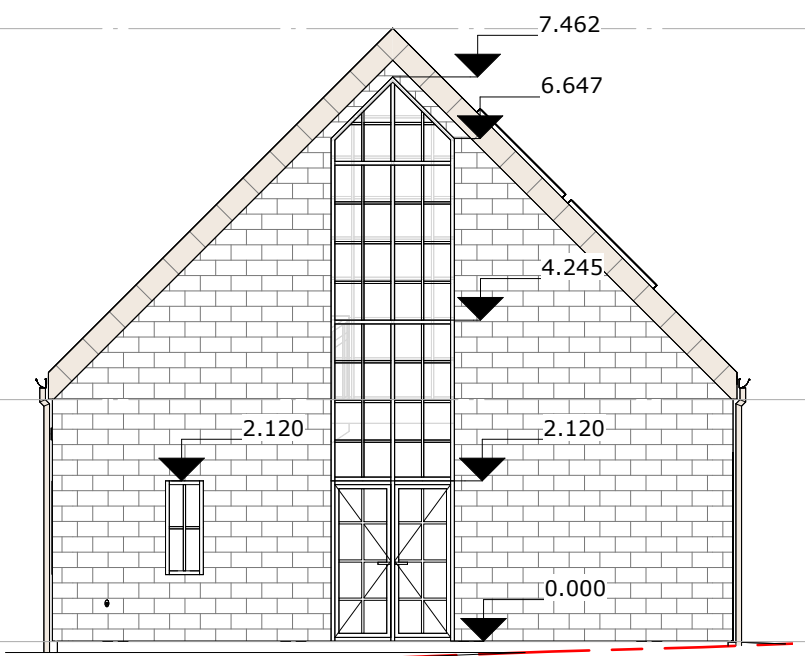
Øst 1 : 100

Materialer på udv. overflader

Tagbeklædning:	Listedækning Tagpap
Ydervægge:	Naturskifer halvforbandt
Stern & vindsheder:	Kobber
Vinduer & døre:	Træ/alu, sort
Tagrender & nedløb:	Kobber
Sokkel:	Sokkelpuds, lys grå



Syd 1 : 100



Vest 1 : 100

Signaturforklaring

	Eksisterende terræn
	Fremtidig terræn
	Relative koter
	Faktiske koter
	Faktiske koter (eksisterende)

Bilag til landzonetilladelse af 13. april 2026
Sagsid: BYG-25/000540
Liphardt & Hansen
DIN TEGNESTUE

Udbudsprojekt

Projekt
Jakob Nielsen
Garage
Matr. nr. 8a
Emne
Facader

Sag	103
Version	1.0
Tegn	MLH
Kontrol	JN
Dato	2025.03.11
Skala	1 : 100

Teanina nr.
K01_H2_N01