



Michael Braa Nielsen
Sjølborg Strandvej 19A
6710 Esbjerg V

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	10. juli 2026
Sagsbehandler	Camilla Birkkjær
Telefon direkte	76160651
E-mail	cambi@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-24/000265

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr. : Landzone - Nyt fritidshus
Adresse : Sanatorievej 26, 6710 Esbjerg V
Matr.nr. : 62b, Hjerting By, Guldager

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt fritidshus på 200 m² samt overdækning på 80 m². Dertil opføres en kælder på 343 m².

Tilladelsens gyldighed

Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet og der ikke er indkommet klager. Du 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 **10. juli 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 7. 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 ansøges om opførelse af et nyt fritidshus på 200 m² samt overdækning på 80 m² som erstatning for det eksisterende fritidshus på 117 m². Dertil er der ansøgt om at etablere en kælder på 343 m².

Det nye fritidshus ønskes opført på samme placering, men med en anden udformning, hvor byggeriet fremadrettet vil fremstå som et étplanshus set fra vest. Det eksisterende fritidshus er i 2 plan.

Bygningens facade vil delvist være synlig fra øst, hvor indgangen til fritidshuset og garageporten er placeret. Mod nord og syd vil bygningen fremstå som en bakke med sedumbeplantning og ovenlysvinduer. Mod vest vil facaden fremstå helt.

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

Der er foretaget naboorientering, jf. § 35, stk. 4. Der er i den forbindelse modtaget følgende bemærkninger.

”Det er vigtigt for os, at byggeriet ikke flyttes nærmere skel og tættere på kystlinjen, så vores udsigt kompromitteres.

- Vi ser ikke, at der er objektive grunde til at regler vedrørende byggehøjde etc. dispenseres. Sådanne dispensationer bliver ofte øget fra gang til gang, og som de nyere byggerier i Hjerting langs kysten fremstår, er højere byggelinjer bestemt ikke at foretrække og ofte ganske beskæmmende for området”

Det er Esbjerg Kommunes vurdering, at bemærkninger ikke ændrer på vurderingen for tilladelsen, idet byggeriet ikke kommer væsentlig nærmere kystlinjen samt ikke tager udsigt fra genboen, idet deres ejendom ligger nærmere kysten end den pågældende ansøgningsejendom. Derudover vil dispensation fra BR18 blive varetaget i byggesagen. Der er i kommunens vurdering lagt vægt på det samlede byggeprojekt i forhold til landskabet i området. Det er vurderet at tilladelsen gives på baggrund af, at byggeriet er tilpasset naturen i særdeleshed og ikke vil syne i landskabet på en sådan måde, som hvis der opførtes en almindelig fritidsbolig, hvor alle facader var synlige. Dertil kommer det, at ejendommen er beplantet og dermed allerede skærmer mellem ejendommen og landskabet, på nær mod vest hvor kysten er beliggende.

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.

Kystnærhedszone

Planlovens § 35, stk. 3, fastsætter, at der for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder kun må meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Bestemmelsen hindrer ikke, at der kan meddeles landzonetilladelse til en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bebyggede ejendomme, hvor det kan ske uden at tilsidesætte de nationale kystinteresser, f.eks. til turistmæssige formål samt ferie- og fritidsformål.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 05-010-020, Naturområde ved Marbækstien. Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.

Det ansøgte fritidshus vurderes, på trods af sin særlige udformning og sit samlede omfang, at kunne indpasses i landskabet uden at fremstå som et traditionelt fritliggende byggeri. Bygningen er udformet, så den mod nord og syd samt delvist mod øst fremstår som et terrænformet landskabselement. Dette opnås ved, at tag- og facadeflader er udført med grønt tag med sedumbepantning, hvorved bygningen visuelt opleves som en bakke og i høj grad integreres i det omgivende terræn.

Den særlige udformning medfører, at fritidshuset, selv med et boligareal på ca. 200 m² og ca. 80 m² overdækning, ikke fremstår med den visuelle volumen, som et byggeri af tilsvarende størrelse og traditionel udformning normalt ville have. En væsentlig del af bygningsvolumen er integreret i terrænuformningen, hvilket reducerer den landskabelige påvirkning. Overdækningerne indgår ligeledes som en integreret del af den samlede arkitektur og bidrager derfor ikke til en tilsvarende oplevelse af bygningsmæssig volumen i landskabet.

Det nye fritidshus opføres på det eksisterende fritidshus' fodaftryk og dermed i samme placering som den nuværende bebyggelse. Der inddrages således ikke nye, ubebyggede arealer til bebyggelse, hvilket indgår som et væsentligt forhold i kommunens vurdering af projektets landskabelige påvirkning og indpasning.

Mod vest, der vender mod vandet, er facaden frilagt og vil være synlig i landskabet. Mod øst fremstår bygningen dels som et terrænformet element, dels med en træbeklædt facade under et udhæng, der ligeledes indgår i den terrænformede udformning. Træbeklædningen bidrager med et naturligt materialevalg, som understøtter bygningens indpasning i landskabet.

Grøntaget etableres med sedumbepantning. Tagfladerne vil indeholde ovenlysvinduer, som vurderes at være underordnede i forhold til bygningens samlede udtryk og derfor ikke ændrer vurderingen af bygningens landskabelige indpasning.

Da ejendommen allerede er bebygget, og det nye fritidshus opføres på den eksisterende bebyggelses placering, vurderes projektet ikke at medføre en væsentlig ændring af de eksisterende naturforhold. Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil have en væsentlig påvirkning af plante- og dyrelivet.

Samlet vurderes fritidshusets særlige udformning, materialevalg og beplantede tagflader at medføre, at bygningen fremstår som et integreret landskabselement. Det er på den baggrund kommunens vurdering, at projektets samlede omfang ikke medfører en landskabelig påvirkning, der svarer til et fritidshus af tilsvarende størrelse med en traditionel udformning.

Kommunen vurderer endvidere, at tilladelsen ikke vil danne præcedens for tilsvarende projekter. Vurderingen er begrundet i projektets helt særlige arkitektoniske udformning og dets konkrete indpasning i landskabet, hvor bygningen gennem sin terrænintegrerede udformning og sine materialer adskiller sig væsentligt fra traditionelt udformede fritidshuse.

Ud fra ovenstående, er det vurderet, at det ansøgte ikke strider imod

landzonebestemmelsernes formål, hvorfor der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt fritidshus på ovenstående adresse.

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, inden byggeriet må påbegyndes. Der skal fremsendes en ansøgning om byggetilladelse. Esbjerg Kommune kan først give en byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet og der ikke er indkommet klager.

Når der skal søges om byggetilladelse skal du anvende den digitale portal Byg & Miljø [her](#)

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. lovebekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 af Lov om planlægning, med senere ændringer.

Klagebestemmelser og klagefrist

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

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

Med venlig hilsen

Camilla Birkkjær Ditlevsen

Camilla Birkkjær Ditlevsen
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](#)



Vejledende arealopgørelse.
Der er medtaget 300mm ekstra ved ydervægge for isolering/opbygning.
Areal for stueplan og udhæng er skitseret ind med blå og røde streger.

Matrikel 62b, Hjerling By, Guldager	7.620 m ²
Stueplan	200 m ²
Tagudhæng	80 m ²
Kælder	343 m ²
Bebyggelsesprocent	3,7 %
280 / 7.620 x 100	

Bygning og vej tilpasses generelt til eksisterende terræn.

× xx.xx = Eksisterende kote iht. LandSyds opmåling



FORELØBGT TRYK

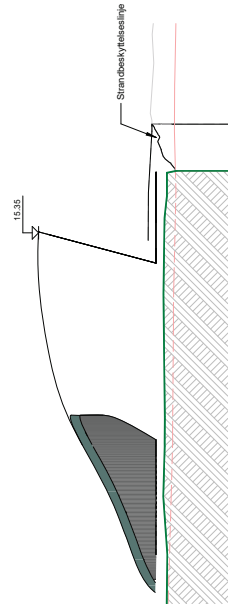
12-03-2026 10:01:00

Villa Braa

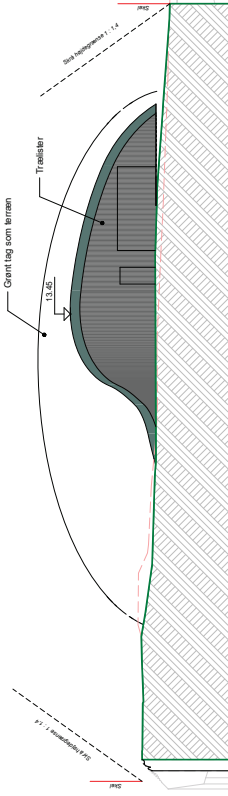
Situationsplan, Fremtidig

Norconsult

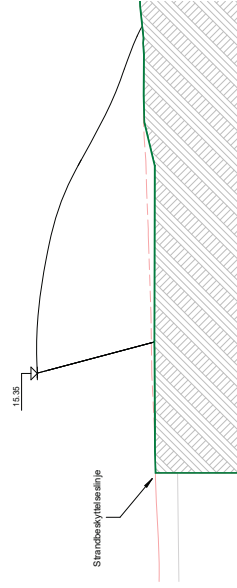
Sag nr.:	Dato:	Rev. dato:	Mål:	Tegnet:	Rev. nr.:
2023.1559	-	-	1 : 500	JONKNU	M02



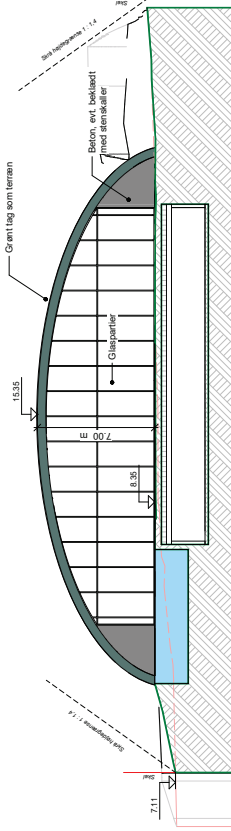
Nord 1 : 200



Øst 1 : 200



Syd 1 : 200



Vest 1 : 200

FORELØBIGT TRYK

Villa Braa
Facader

Norconsult

Side: 12-03-2026 10:00:00
Dato: 2023-10-09
Rev: 000
Mål: 1 : 200
Tegnet: JONNU
Rev: 000
M03



