



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	26. maj 2026
Sagsbehandler	Diana Hovborg Hansen
Telefon direkte	7616 3289
E-mail	diaha@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/000499

Landzonetilladelse

Vi har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr. : Udvide oplagsplads til byggematerialer
Adresse : Skads Byvej 28, 6705 Esbjerg Ø
Matr.nr. : 2a, Skads, Esbjerg Jorder

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at udvide oplagspladsen med 480 m² til byggemateriale i forbindelse med at bygningerne på ejendommen tages i brug af byggevirksomheden IVERSEN & ALSTED ApS.

Oplaget består af byggematerialer, som ventilationsrør, paller, mursten, stillads og lignende.

Der er den 22. december 2025 givet en accept efter planloven § 38, stk. 1 til at tage ejendommens overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til lager- og kontorformål samt at etablere et mindre oplagsareal på 150 m².

Med denne tilladelse bliver oplagspladsen fremadrettet i alt 630 m².

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At oplaget maks. må få en højde på 3 meter.
- At eksisterende læhegnsbeplantning i skel mod nord og vest beholdes, så længe oplagspladsen består. Herved sikres en sløring af oplaget.

Tilladelsens gyldighed

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

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside, den **26. juni 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 24. juli 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 søgt om at udvide tidligere tilladte oplagspladsen med 480 m². Oplagspladsen skal bruges til byggemateriale i forbindelse med at bygningerne på ejendommen tages i brug af byggevirksomheden IVERSEN & ALSTED ApS. Oplaget består af byggematerialer, som ventilationsrør, paller, mursten, stillads og lignende.

Virksomheden er et mindre byggefirma, der hovedsageligt bygger på Sjælland, men blot har hovedsæde i Jylland. Nuværende hovedsæde er placeret i Ribe, men ønskes udskiftet til mindre. Virksomheden har 10-12 ansatte, 2 der sidder på kontoret jævnligt, 2 byggeledere og 6 håndværkere.

Bygningerne på ejendommen anvendes til kontor og lager til værktøj og eventuelt mindre overskudsmaterialer fra byggepladser. Der kan ligeledes være tale om mindre materiel, herunder stillads.

Oplagspladsen placeres mellem eksisterende bygninger, ud mod Skads Byvej, og læhegnsbeplantning mod nord og vest.

Der er den 22. december 2025 givet en accept efter planloven § 38, stk. 1 til at tage ejendommens overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til lager- og kontorformål samt at etablere et mindre oplagsareal på 150 m².

Med denne tilladelse bliver oplagspladsen fremadrettet i alt 630 m².

Det er kommunens vurdering at et oplag på i alt 640 m² ikke kan vurderes som et mindre ikke skæmmende oplag, jf. § 37, stk. 3 og kræver derfor landzonetilladelse.

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.

Etablering af oplag betragtes som ændret anvendelse af et areal, og når det samtidig etableres i forbindelse med en virksomhed, betragtes det ligeledes som en udvidelse af virksomhedens erhvervsaktiviteter.

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.

Oplagspladsen placeres gemt bag ved eksisterende bygninger og læhegn, og højden er begrænset jf. vilkår i denne tilladelse.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 10-030-150 – Briksbølvej, hvor anvendelsen er fastlagt til følgende:

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

Ejendommen er en beboelsesejendom i landzone med et areal på 7432 m². På ejendommen er bl.a. overflødiggjorte landbrugsbygninger og et enfamiliehus.

Der er givet accept efter planloven § 38, stk. 1 til at tage ejendommens overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til lager- og kontorformål samt at etablere et mindre oplagsareal på 150 m².

Ansøgte oplagsplads er gemt bag ved eksisterende bebyggelse, og læhegn, så synligheden fra Skads Byvej er meget begrænset. Arealet er i dag et græsområde, og vil fremadrettet indeholde oplag af byggematerialer, som ventilationsrør, paller, mursten, stillads og lignende, i en højde på maks. 3 meter.

Skads Byvej er en større vej, der godt kan håndtere den mængde trafik oplagspladen vil generere, herudover skal benyttes eksisterende overkørsel til ejendommen.

Det vurderes ikke at oplagspladen ændrer på opfattelse af land og by, pladsen er placeret optimal i forhold til synlighed og har en størrelse der er tilpasset ejendommen indretning og bygningsmasse.

Det er derfor kommunens vurdering, at ansøgte oplagsplads ikke tilsidesætter planlægningen for området eller de landskabelige hensyn som landzonebestemmelserne har til hensigt at beskytte.

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

Fremtidige forhold og vurdering

Der gøres opmærksom på, at det ikke kan forventes, at der kan gives lov til flere udvidelser af oplagspladsen, da det også betragtes som udvidelse af et ikke-primært erhverv i landzone.

Ejendommen er første ejendom på kanten af byzonen og landzonebestemmelserne skal sikre en klar grænse mellem by og land, og dette betyder bl.a. at vi ikke skal lave erhvervsudvikling lige udenfor byerne.

Det er vurderet at den ansøgte oplagsplads, har en størrelse der er tilpasset eksisterende bebyggelse, typen af virksomhed og en placering der er optimal i forhold til synligheden i landskabet.

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.

Anden lovgivning

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

Der er samtidig med denne tilladelse, givet en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til oplagspladsen.

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

Diana H. Hansen

Diana Hovborg Hansen
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@friluftsradaet.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](#)





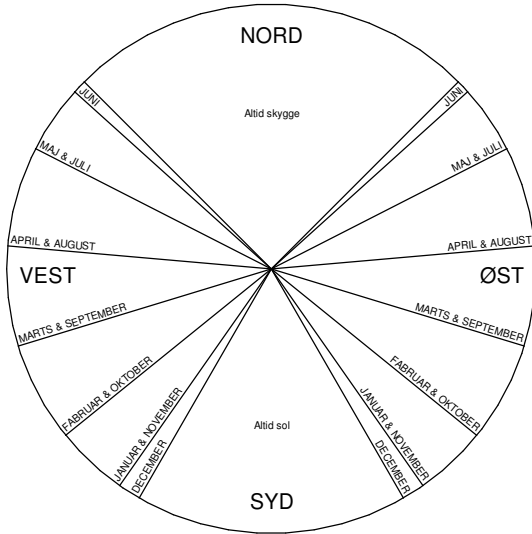
Bygherre:	Iversen & Alsted
Byggeadresse:	Skads Byvej 28 6705 Esbjerg Ø
Matrikel betegnelse:	2a Skads, Esbjerg Jorder
Grundareal:	7.432 m²
- Heraf vej:	120 m²
Lokalplan + Bygningsregl.:	BR18 + Landzone

EKSISTERENDE FORHOLD:

Boligareal:	171,0	m²
Boligareal stue:	104,0	m²
Boligareal 1. sal:	67,0	m²
Staldbygning / Gildesal:	200,0	m²
Lade:	160,0	m²
Maskinhus inkl. overdækning:	285,0	m²

FORHOLD DER ÆNDRES:

Staldbygning / Gildesal → Erhverv:	200,0	m²
Lade: → Lagerhal til opbevaring:	160,0	m²
Maskinhus inkl. overdækning: → Lagerhal til opbevaring:	285,0	m²



Signaturforklaring

EL SIGNATURFORKLARING:

- K** Kamera
- ⊗** Strøm til robotstøvsuger
- ⊗** Strøm til pylon skilt + 2 x lys på pylon
- ▶** Lys over port, inkl. sensor. Type?

TO DO LISTE:

- Opsætning af trafik-spejl ved vej?

GAMMEL MØDDING

- Betonbund bankes op. Undlades indenfor 50 cm af vægge.
- Front-væg bankes væg.

STATISK REDEGØRELSE – KK1

Projektet omfatter ændret anvendelse af eksisterende staldbygning til kontor (erhverv), ca. 200 m², samt anvendelse af tilstødende bygninger til lager. Eksisterende bolig opretholdes uændret.

Eksisterende bærende konstruktioner i murværk og tagkonstruktion bibeholdes, og der foretages ikke væsentlige ændringer i det statiske system.

Bygningerne er opført med traditionelle og velkendte konstruktionsprincipper, og belastningerne ændres ikke væsentligt i forhold til eksisterende forhold, jf. BR18 kap. 15 (§§ 344–350).

Byggeriet henføres til konsekvensklasse CC2 (normal konsekvens) i henhold til EN 1990, da der er tale om almindeligt erhverv med begrænset personbelastning.

Stabilitet sikres via eksisterende vægge og tagkonstruktion, og der foretages ikke indgreb i det stabiliserende system.

Projektet vurderes som simpelt byggeri i henhold til BR18 kap. 26 (§ 489).

- Projektet klassificeres i Konstruktionsklasse KK1 iht. BR18.



Denne tegning er ophavsretligt beskyttet. Kopiering og videregivelse må ikke foretages uden samtykke fra IA

Bygherre:	Iversen & Alsted	Kontraktdato:	00-00-0000	Sagsnr.:	9006	Tegningsnr.:	(00) 02
Byggeadresse:	Skads Byvej 28	Tegningsnavn:	Situationsplan	Målestok:	1 : 500	Opbevaring 1, m²:	285,0
Postnr. & By:	6705 Esbjerg Ø	Erhverv m²:	160,0	Opbevaring 2, m²:	285,0	1. sal m²:	67,0
Revision Nummer:	Revision Dato:	Revision Beskrivelse:	Beboelse m²:	Stue m²:	1. sal m²:		
C	13-03-2026	Skitseoplæg nr. 2 - Revideret iht. gennemgang!	171,0	104,0	67,0		