Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
Byggeri

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	20. august 2026
Sagsbehandler	Camilla Birkkjær Ditlevsen
Telefon direkte	76160651
E-mail	cambi@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/001041

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr.	**:**	**Landzone – Lovliggørelse af udhus 93 m² og ændret anvendelse til ridehal 335 m² (bygning 7)**
Adresse	**:**	**Seemvej 17, 6760 Ribe**
Matr.nr.	**:**	**4a, Seem By, Seem**

Afgørelse
Vi giver hermed landzonetilladelse til, at ændre anvendelse af bygning 7/maskinhus til en ridehal på 335 m² og lovliggørelse af udhus på 93 m².

Der er foruden søgt landzonetilladelse til at ændre anvendelse af bygning 3 og 4, hvor der opføres to staldbokse og gildesal i eksisterende stalde. Denne ændring er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 7, idet bygninger hænger sammen og er integreret med eksisterende bolig (bygning 1)

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 **20. august 2026** under ”høringsportal”.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 17. september 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 etablere en gildesal i eksisterende staldbygning. Denne anvendelsesændring kræver som ovenfor nævnt ikke landzonetilladelse.

Modsat, kræver anvendelsesændringen af eksisterende maskinhal til ridehal landzonetilladelse samt lovliggørelse af udhuset på 93 m². Tilladelse kræves, idet lovliggørelse, som anses som ny bebyggelse og anvendelsesændringen ikke at omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 36, idet der er tale om en arealændring samt et udhus over 50 m². De ansøgte bygninger er placeret i tilknytning til stuehuset mod nord/øst.

Ridehallen er eksisterende maskinhus (bygning 7) og har et areal på 335 m². Udhuset har et samlet areal på 93 m². Facaderne består af stålplader, rødlig/bordeaux farvet og taget af sorte bølgeplader.

Ejendommen har et samlet areal på 1,5 ha.

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/evt. partshøring
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.

Vurdering
Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 35-010-030, Seem, Seemvej. Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter.

Ejendommen er i øvrigt beliggende i et kulturmiljø (14.2 Seem), herunder kulturmiljøkernen. Området ved kirken er sårbart overfor ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal indpasses. Den karakteristiske bebyggelsesstruktur med enkeltgårde på kanten af ådalen bør bevares. Sårbart over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning mv., der kan sløre sammenhængen til engene. Man bør specielt undgå bebyggelse og beplantning, der kan hindre det frie udsyn til og fra kirken, men også de åbne kig mellem
bebyggelsesklyngerne ud over ådalen bør bevares.

Ud fra ovenstående, er det vurderet, at det ansøgte ikke strider imod landzonebestemmelsernes formål, idet bebyggelsen er indpasset i landskabet og i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det er dog kommunens vurdering, at der på ejendommen ikke vil kunne etableres flere m² til sekundær bebyggelse fremover, idet der nu er 428 m² fritliggende bygninger som udhus og ridehal.

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 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@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


Haderslevvej
Seemgårdsvej
Seemvej
Seem Kirkevej
Spillebjergvej



Seemvej 17, 6760 Ribe matrikel nr. 4a

Grund størrelse	*15000 m²*
B1: Bolig	241 kvm
Uudnyttet 1. sal	315 kvm
Opvarmet gildesal	49 kvm
Opvarmet toilet v. gildesal	3 kvm
Hestestald (inkl. bokse)	80 kvm
Gl. svinestald (ikke i brug)	124 kvm
Skur	13 kvm
Udhus	93 kvm
B7: Ridehal	335 kvm
I alt	1253 kvm
- fradrag 50 kvm	1203 kvm
Bebyggelsesprocent:	8,02 %

Skal behandles efter BR18

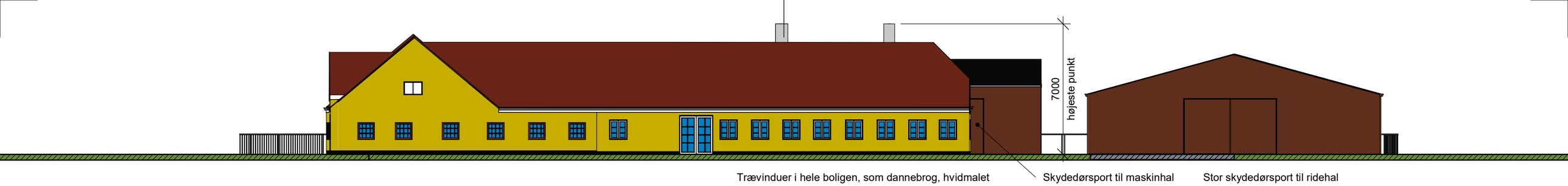
Lines TEGNESTUE

Projekt
Lone og Per
Seemvej 17, 6760 Ribe

Sag	4250110
Format	A3
Dato	04/12/24
Skala	1 : 500

Emne
Beliggenhedsplan

Tegning nr.
01



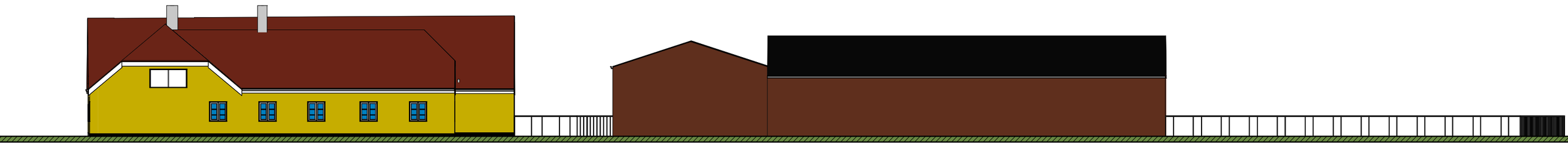
Trævinduer i hele boligen, som dannebrog, hvidmalet

Skydedørsport til maskinhal

Stor skydedørsport til ridehal

Facade mod syd

1 : 200



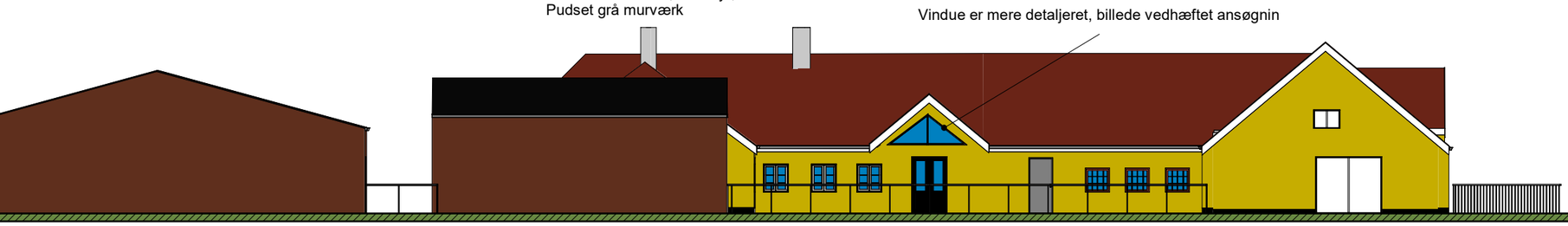
Hvid trælem

Facade mod vest

1 : 200

2 aktive skorstene, en til fyr, en til brændeovn.
Pudset grå murværk

Vindue er mere detaljeret, billede vedhæftet ansøgnin

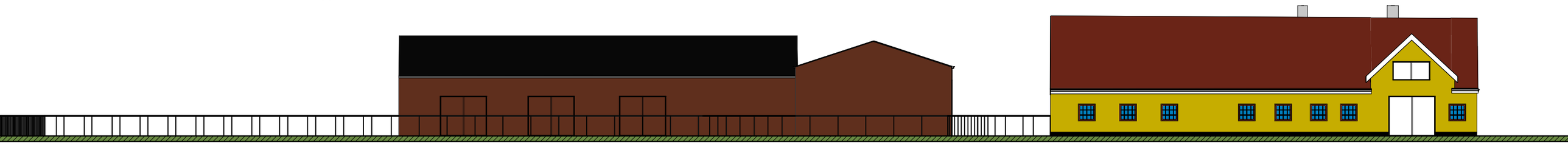


Sort fyldningshoveddør

Hvid træport
Hvid trælem

Facade mod nord

1 : 200



Staldvinduer rødmalet stål/jern

Hvid træport
Hvid trælem

Facade mod øst

1 : 200

Materialer
Bolig/stald:
Tag: Metalplader teglorange farvet
Væg: Opmuret, pudset gul med sort sokkel

Ridehus/Udhus
Tag: Bølgeplader sort
Væg: Stålplader, rødlig/bordeaux farvet

Behandles efter BR18.
Alt overfladevand holdes på egen grund.

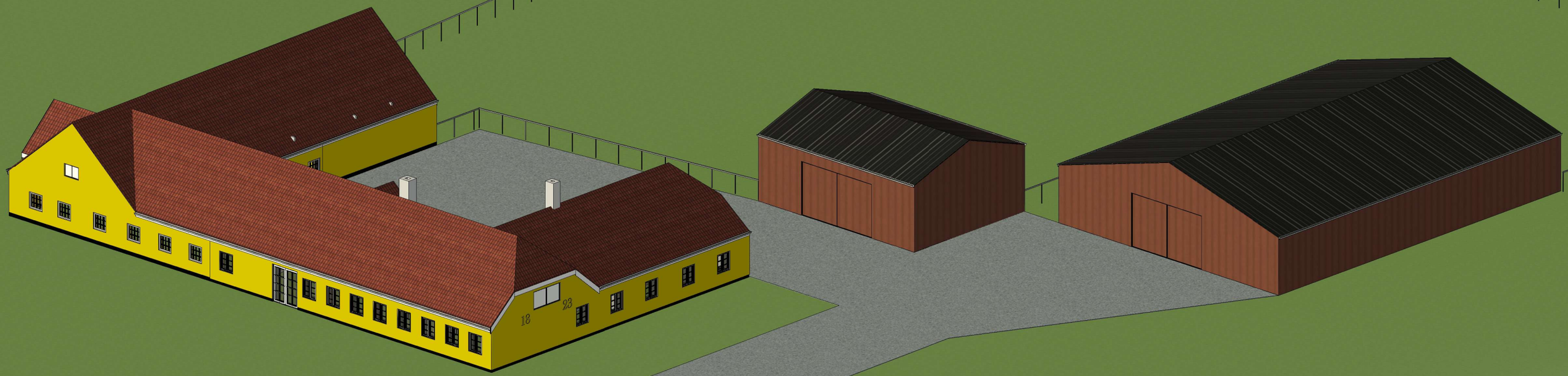
Lines TEGNESTUE

Projekt
Lone og Per
Seemvej 17, 6760 Ribe

Sag	4250110
Format	A3
Dato	04/12/24
Skala	1 :1:50

Emne
Facader

Tegning nr.
03



Lines TEGNESTUE

Projekt
Lone og Per
Seemvej 17, 6760 Ribe

Sag 4250110
Format A3
Dato 16.06.26
Skala 3D

Emne
3D mod vej

Tegning nr.
04



Lines TEGNESTUE

Projekt
Lone og Per
Seemvej 17, 6760 Ribe

Sag 4250110
Format A3
Dato 06/16/26
Skala 3D

Emne
3D ved indgang

Tegning nr.
05