



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Dato            | 24. juni 2026        |
| Sagsbehandler   | Precila Rose Birungi |
| Telefon direkte | 76161510             |
| E-mail          | prbi@esbjerg.dk      |
| Sagsid          | BYG-26/000516        |

## Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

**Vedr. : Hobbyværksted/opbevaring på 100 m<sup>2</sup>**  
**Adresse : Roagervej 281, 6760 Ribe**  
**Matr.nr. : 423, Ø. Åbølling, Roager**

### Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et hobbyværksted på 100 m<sup>2</sup> til privat brug.

Hobbyværkstedet placeres i tilknytning til den eksisterende bolig med en afstand på 4 meter fra skel mod ejendommen matr.nr. 464g, Ø. Åbølling, Roager, samt 2,5 meter fra skel mod ejendommen matr.nr. 242, Ø. Åbølling, Roager. Værkstedet har en højde på 2,07 meter på den lave side og stiger til 4,05 meter på den høje side. Derudover har værkstedet en længde og bredde på 7 x 14,25 meter og udgør i alt maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

Værkstedet opføres i 1 plan med fast sokkel. Facadebeklædning: Walltec-plader i koksgrå. Taghældningen bliver ensidig med et fald på 10 grader og sort ståltag. Bunden bliver betongulv. Væggene isoleres med 200 mm og taget med 300 mm.

Esbjerg Kommune gør opmærksom på, at der med denne tilladelse alene er meddelt tilladelse til at opføre et hobbyværksted på maksimalt 100 m<sup>2</sup>. Denne tilladelse forudsætter, at de angivne afstande til skel mod nabomatriklerne overholdes.

### 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 **24. juni 2026** under "høringsportal".

**Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 22.junli 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 tilladelse til at opføre et værksted på maksimalt 100 m<sup>2</sup>. Bygningen skal anvendes til hobby- og opbevaringsformål og indrettes til opbevaring af båd, knallerter, plæneklipper, havemøbler, grill og haveredskaber. Værkstedet placeres i tilknytning til den eksisterende bolig.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås

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.

I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræver nye udhuse, garager, carporte og lignende bygninger ikke landzonetilladelse, hvis de er højst 50 m<sup>2</sup> og opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

I det konkrete tilfælde er der ansøgt om at opføre et værksted på 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, finder ikke anvendelse

på sekundær bebyggelse over 50 m<sup>2</sup>. Opførelse af værkstedet kræver derfor landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk.1

I forbindelse med sagsbehandlingen er det konstateret, at der på ejendommen findes to bygninger, som ikke er registreret i BBR.

Ansøger oplyser, at ejendommen er nyligt erhvervet, og at den ene af de uregistrerede bygninger, udkanten af (bygning 2) allerede er nedrevet. Den anden uregistrerede bygning vil ligeledes blive nedrevet, når der meddeles tilladelse til opførelse af det ansøgte.

Esbjerg Kommune vurderer på den baggrund, at der ikke i forbindelse med denne tilladelse ikke skal ske lovliggørelse af de to nævnte bygninger.

### **Naboorientering**

Der er foretaget naboorientering, jf. § 35, stk. 4. Der er i den forbindelse ikke modtaget nogle bemærkninger fra ejerne af matriklerne: matr.nr. 464g, Ø. Åbølling Roager og matr.nr. 242 Ø. Åbølling Roager.

### **Vurdering**

Ejendommen er beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanens rammeområde nr. 37-010-010 – Roager Syd.

Anvendelsen er fastlagt til landsbyområde, hvilket omfatter landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser, små butikker på maksimalt 200 m<sup>2</sup>, friluftsfaciliteter, håndværkserhverv, kontor- og serviceerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme.

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet opførelsen af et værksted på maksimalt 100m<sup>2</sup> udelukkende er til privat brug og anses som en naturlig del af landsbybebyggelsen på ejendommens grund.

På ejendommen findes et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 120 m<sup>2</sup>, samt en garage på 34 m<sup>2</sup>.

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 du skal gøre, hvis du ønsker at klage.

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

Med venlig hilsen

Precila Rose Birungi  
Byggesagsbehandler – Cand.jur.

### **Bilag:**

Klagevejledning

Luftfoto

Relevant ansøgningsmateriale

### **Kopi af afgørelsen er sendt til:**

Museum Vest [kontakt@musvest.dk](mailto:kontakt@musvest.dk)

DN-Esbjerg [dnesbjerg-sager@dn.dk](mailto:dnesbjerg-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforening [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

DOF [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

DOF-Esbjerg [esbjerg@dof.dk](mailto:esbjerg@dof.dk)

Friluftsrådet [sydvestjylland@friluftsradet.dk](mailto:sydvestjylland@friluftsradet.dk)

SAGRO, Stine Bundgård Pedersen, [sbp@sagro.dk](mailto: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](http://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](#)





