



Landsyd I/S –
Att.: Søren Persson
Kronprinsensgade 68
6700 Esbjerg

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	26. marts 2026
Sagsbehandler	Diana Hovborg Hansen
Telefon direkte	7616 3289
E-mail	diaha@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/000131

Landzonetilladelse

Vi har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr. : Udstykning
Adresse : Mulvadvej 53C, 6740 Bramming
Matr.nr. : 1æ, Mulvad By, Bramming

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at udstykke matr.nr. 1æ, Mulvad By, Bramming med et areal på 11.007 m².

Matr.nr. 1æ, Mulvad By, Bramming er en del af landbrugsejendommen Mulvadvej 53A. Matr.nr. 1æ, Mulvad By, Bramming ønskes udstykket, da ejer befinder sig i en helt særlig situation, hvor stuehuset kan sælges, men ejer skal beholde ejerskabet af minkfarmen, for at få minkerstatningen udbetalt.

Landbrugsstyrelsen har den 19. januar 2026 truffet afgørelse i sagen.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At betingelserne i Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø afgørelse af den 19. januar 2026 overholdes.

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 **27. marts 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 24. april 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 udstykke matr.nr. 1æ, Mulvad By, Bramming, beliggende Mulvadvej 53C, 6740 Bramming, der har et areal på 11.007 m².

Ejer befinder sig i helt særlig situation, hvor stuehuset kan sælges, men ejer skal beholde ejerskabet af minkfarmen, for at få minkerstatningen udbetalt.

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.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

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.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. Landområde omkring Højagervej - 21-050-260, 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."

Efter hidtidig praksis gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land.

Særligt i områder omkring eksisterende byzoner er Esbjerg Kommune opmærksom på hensynet om klar grænse mellem land og by. Ud fra hensynet om at sikre en klar grænse mellem by og land, kan der på ejendomme som er beliggende tæt på byzone og lige uden for landsbyer, som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til udstykning og bebyggelse, herunder opførelse af byggeri.

Esbjerg Kommune har i den konkrete sag lagt vægt på at der er tale om en helt særlig situation, hvor stuehuset der er beliggende på matr.nr. 1æ, Mulvad By, beliggende Mulvadvej 53A, kan sælges, men ejer skal beholde ejerskabet af minkfarmen, for at få minkerstatningen udbetalt.

Herudover har Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø i sin afgørelse af den 19. januar 2026 blandt andet gjort tilladelsen betinget af, at når

erstatningssagen omkring nedlæggelsen af minkerhvervet er afsluttet, så er der krav om at ejendommen skal tilbageføres til landbrugspligt og afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har desuden i sin afgørelse fastlagt en tidsfrist for tilbageførsel til landbrugspligt og hvornår ejendommen skal afhændes til en anden landbrugsejendom.

Der er derfor efter Esbjerg Kommunes vurdering ikke tale om et areal som der kan omsættes frit eller at der kan opføres ny bebyggelse på.

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.

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

Diana H. Hansen

Diana Hovborg Hansen
Byggesagsbehandler

Bilag:

Klagevejledning
Luftfoto

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](#)

