



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	22. juni 2026
Sagsbehandler	Camilla Birckjær
Telefon direkte	76160651
E-mail	cambi@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/000850

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

**Vedr. : Landzone - Enfamiliehus m. integreret garage
203 m²**
Adresse : Jedsted Møllevej 9, 6771 Gredstedbro
Matr.nr. : 70, Vilslev By, Vilslev

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt énfamiliehus med integreret garage på 203 m².

Tilladelsens gyldighed

Landzonetilladelsen er først gældende når klagefristen er udløbet og der ikke er indkommet klager. I 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 **22. juni 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 20. 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 ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus med tilhørende carport og redskabsrum som erstatning for tidligere bolig på ejendommen. Det nye enfamiliehus placeres på samme placering som det tidligere hus, og der sker dermed ingen udvidelse eller spredning af bebyggelsen. Projektet fastholder den

eksisterende bebyggelsesstruktur på ejendommen. Facaderne opføres i EW2222 Rådhus tegl og tagmaterialer i tagstenene Dobbelt-S tagsten Sort | IBF Privat.

Den nye bebyggelse er mindre i omfang og med bebygget areal end den tidligere bebyggelse og udgør 205 m² bebygget areal (inkl. Carport og redskabsrum). Det tidligere hus havde et areal på 250 m² samt en fritliggende carport på 42 m². 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

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. 31-030-190. 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.

Ejendommen er tillige omfattet af landskabskarakterområde, Kongeåen, 561.10. Karakterområdet vil være sårbart overfor skovrejsning og anden tilplantning, særligt langs Kongeåen og i den østlige del af området nede i ådalen og på de tilstødende kanter til ådalen, da beplantning vil ændre den åbne oplevelse af landskabet. Karakterområdet vil være sårbart over for yderligere bebyggelse på kanterne af ådalen, da dette vil forringe oplevelsen af landsbyernes sammenhæng med engene og den særlige oplevelsesværdi af den langstrakte udsigt fra Jernvedvej ned over hedesletten og til Ribe. Samtidig vil hele karakterområdet være sårbart overfor større tekniske anlæg, da det vil bryde med områdets lille til mellem skala samt med områdets uforstyrrede udtryk. Karakterområdet vil være sårbart overfor terrænreguleringer, der vil kunne sløre det naturlige terræn. Derudover er landskabet i og omkring ådalen i øst særligt sårbar overfor intensiv dyrkning af jorden samt sammenlægning af marker, da dette vil ændre det ekstensive og naturrige udtryk området har.

Ud fra ovenstående, 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 I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

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

Med venlig hilsen

Camilla Birckjær Ditlevsen

Camilla Birckjær Ditlevsen

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@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

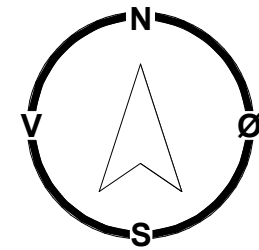
Hvis der klages rettidigt, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Domstolsafgørelse

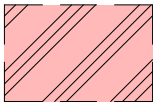
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus [her](#)





Signatur



Angivet eksisterende

Grundoplysninger:

- Adresse: Jedsted Møllevej 9, 6771 Gredstedbro
- Matrikelnummer: 70
- Matrikulært areal: 6.814 m²

Arealoplysninger:

- Bolig: 152 m²
- Carport & Redskabsrum: 53 m²
- Fradrag jf. BR/LP: - 50 m²

Bebygget areal i alt: 155 m²

Bebyggelsesprocent:

(Bebygget areal i alt x 100) / Matrikulært areal

(155 m² x 100) / 6.814 m² =

2,28 %

Villa Snaptun Ejendom

Jedsted Møllevej 9, 6771 Gredstedbro

Beliggenhedsplan

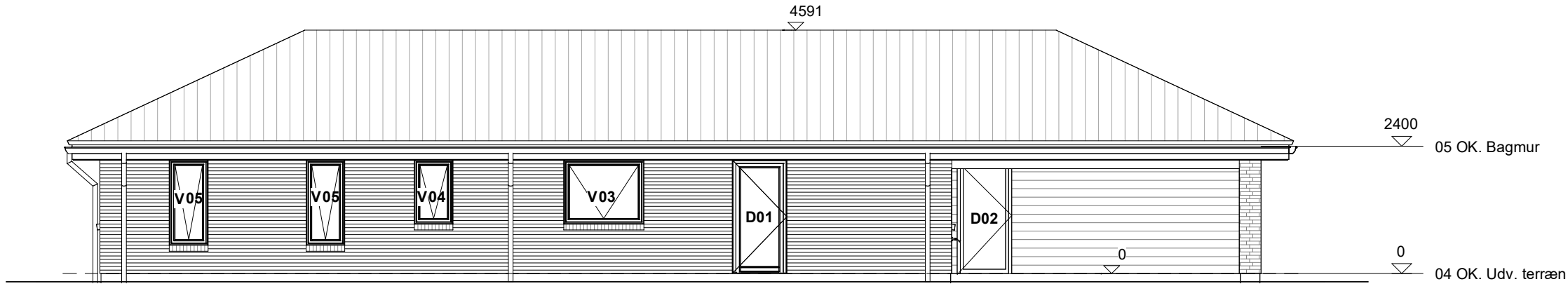
Projektnummer:	Tegnet af:	Dato:
ASN20251045	RSA	17-04-2026



Alterna Huse A/S

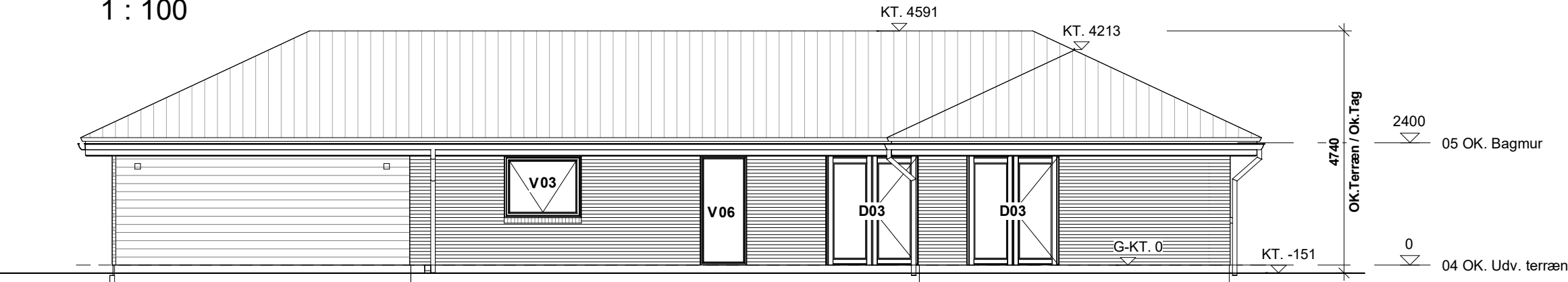
Skånevej 19
DK-6230 Rødekro
Tlf.: 7469 3434
E-mail: info@alterna-huse.dk
CVR: 2689 3089

A5H101



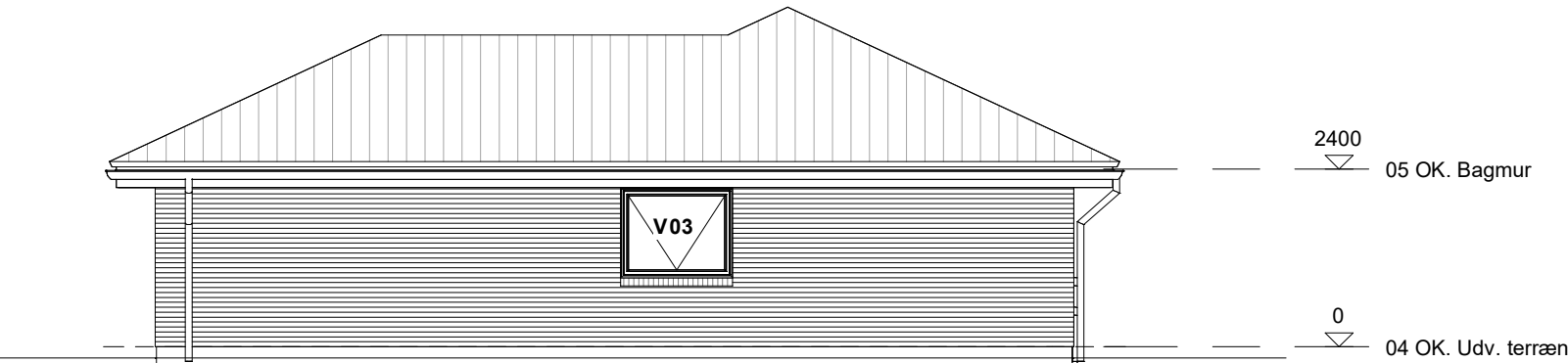
Facade mod nord

1 : 100



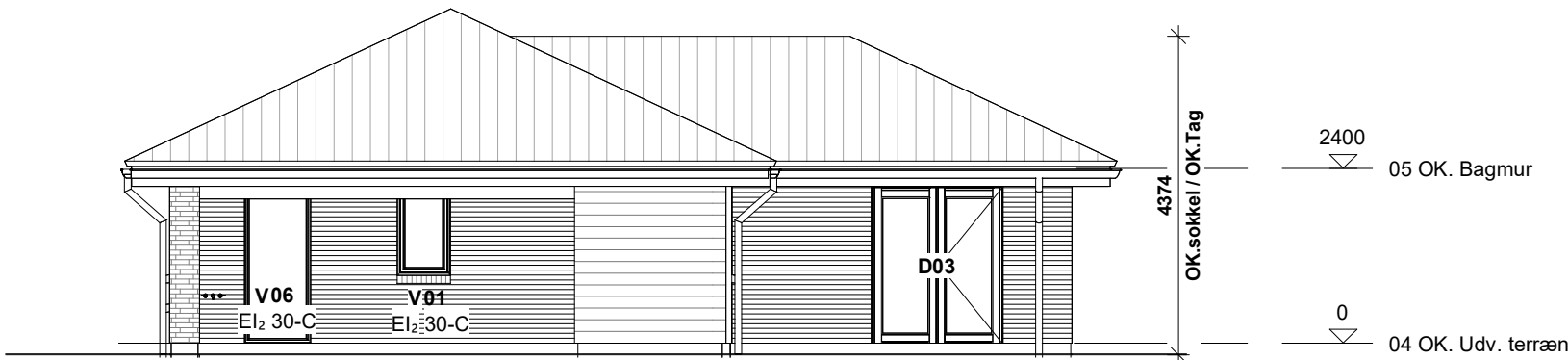
Facade mod syd

1 : 100



Facade mod øst

1 : 100



Facade mod vest

1 : 100

Overflader:

Tagbeklædning:
Cementsten iht. materialebeskrivelse.

Facader og gavle:
Måsteklædning iht. materialebeskrivelse.

Vinduer og døre:
Træ-/aluinduer og døre iht. materialebeskrivelse.

Energiklasse:
2018

Ventilation:
Tilsluttes mekanisk ventilation.

Varmekilde:
Luft til vand.

Vandforsyning:
Privat alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold:
Afløbskode 5

Forkortelser:

OK	Angiver overkant.
UK	Angiver underkant.
FT	Angiver færdigt terræn.
GK	Angiver gulvkote.

Signaturforklaring:

	Angiver fremtidige koter.
	Angiver eksisterende koter.
	Angiver skel.
	Angiver eksisterende terræn.
	Angiver byggelinjer

**Bygherregodkendelse:**

Villa Snaptun Ejendom

Jedsted Møllevej 9, 6771 Gredstedbro

Facader	Projektnummer:	Tegnet af:	Dato:
	ASN20251045	RSA	15-04-2026

**Alterna Huse A/S**

Skånevej 19
DK-6230 Rødekro
Tlf.: 7469 3434
E-mail: info@alterna-huse.dk
CVR: 2689 3089

A5103