



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	30. juli 2026
Sagsbehandler	Diana Hovborg Hansen
Telefon direkte	7616 3289
E-mail	diaha@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-26/001081

Landzonetilladelse

Vi har behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse.

**Vedr. : Om- og tilbygning af bolig der etableres i
overflødiggjort bygning**
Adresse : Gl Skolevej 29, 6731 Tjæreborg
Matr.nr. : 7f, Opsneum By, Sneum

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til at anvende tidligere skolebygning (bygning nr. 2 iht. BBR) til én bolig, som samtidig om- og tilbygges.

Der gives tilladelse til at ændre 4 eksisterende kviste til 4 større kviste, fjerne to kviste samt isætning af vinduespartier. Herudover gives lov til at lave en tilbygning som skal bruges som indgangsparti der er åben til tagetagen.

Boligen får et areal på 287 m² (stueetagen 152 m² og tagetagen 135 m²) og herudover er der 137 m² bygning som har gulv under terræn (høj kælder).

Tilbygningen ved indgangspartiet har et areal på 5 m² og de 4 kviste øger boligarealet med 9 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 **30. juli 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 27. august 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 ændre anvendelse af tidligere skolebygning (bygning nr. 2 iht. BBR) til én bolig, som samtidig om- og tilbygges.

Der gives tilladelse til at ændre 4 eksisterende kviste til 4 større kviste, fjerne to kviste samt isætning af vinduespartier. Herudover gives lov til at lave en tilbygning som skal bruges som indgangsparti der er åben til tagetagen.

Boligen får et areal på 287 m² (stueetagen 152 m² og tagetagen 135 m²) og herudover er der 137 m² bygning som har gulv under terræn (høj kælder). Bygningens samlede areal er herefter 424 m².

Tilbygningen ved indgangspartiet har et areal på 5 m² og de 4 kviste øger boligarealet med 9 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.

Efter planlovens § 37, stk. 2, kan andre overflødiggjorte bygninger (end landbrugsbygninger) tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v.

Det er dog en betingelse at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Vurderingen af om en eksisterende bygning om- eller tilbygges i væsentligt omfang, skal betragtes ud fra om bygningens ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige, set i forhold til bygningens samlede værdi.

I den konkrete sag, ændres eksisterende tagkviste til nogle større, der isættes flere og større vinduespartier og der etableres en tilbygning ved indgangen som ændrer bygningens ydre fremtræden markant. Derfor kræver det ansøgte landzonetilladelse og kan ikke ske ved en anmeldelse efter planlovens § 38, stk. 1.

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.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er omfattet af en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, skal der ikke gives en dispensation fra § 17 i naturbeskyttelsesloven, da der meddeles en tilladelse efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning. Landzonetilladelsen varetager de hensyn til natur og landskab

som er formålet i § 17 i naturbeskyttelsesloven.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme del nr. 12-030-050 - Opsneum Fritidscenters Idrætsanlæg 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 på ca. 4,5 hektar, som tidligere har været anvendt til skole, Opsneum Skole.

På ejendommen er findes allerede en lejlighed (tidligere lærerbolig) og foreningslokale i den anden eksisterende bygning (bygning 1 iht. BBR), samt en garage på 19 m² (bygning 3 iht. BBR). Herudover er man ved at ombygge et tidligere cykelskur til hestestald samt etablere en ridebane.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil påvirke omgivelserne eller det omkringliggende landskab på en sådan måde, at det er i strid med de hensyn landzonebestemmelserne skal varetage.

Om- og tilbygningen er tilpasset eksisterende bebyggelse, og der er kun tale om at udvide bygningsmassen samlet med 14 m².

Ud fra ovenstående, er det vurderet, at det ansøgte, ikke strider imod landzonebestemmelsernes formål.

Fremtidige forhold

Der gøres opmærksom på, at der som udgangspunkt ikke kan ske en udstykning af den ansøgte bolig, da det som udgangspunkt er i strid med landzonebestemmelserne.

Boligen er tilladt med landzonetilladelse, da der i forbindelse med indretningen af boligen, sker en væsentlig om- og tilbygning der gør at anmelde bestemmelserne i § 38, stk. 1 jf. stk. 37, stk. 2 ikke kan anvendes.

Kommunen har forholdt sig til at der fremover kan ske en tilbygning af den samlede bygningsmasse på 424 m², på op til 500 m² uden landzonetilladelse.

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

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@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](#)





	bolig
	lav kælder
	lejebolig
	udlejet til billiardforening
	tilbygning til cykelskur/garage
	ridebane

Bygning 1:	
- bolig.....	115,3m ²
- billiard.....	121,5m ²
i alt.....	236,8m ²

Bygning 2:	
- lav kælder.....	137,0m ²
- stueetage.....	151,5m ²
- tagetage.....	134,7m ²
bolig i alt.....	286,2m ²

her af tilbygning	
- stueetage.....	4,7m ²
- tagetage.....	9,0m ²

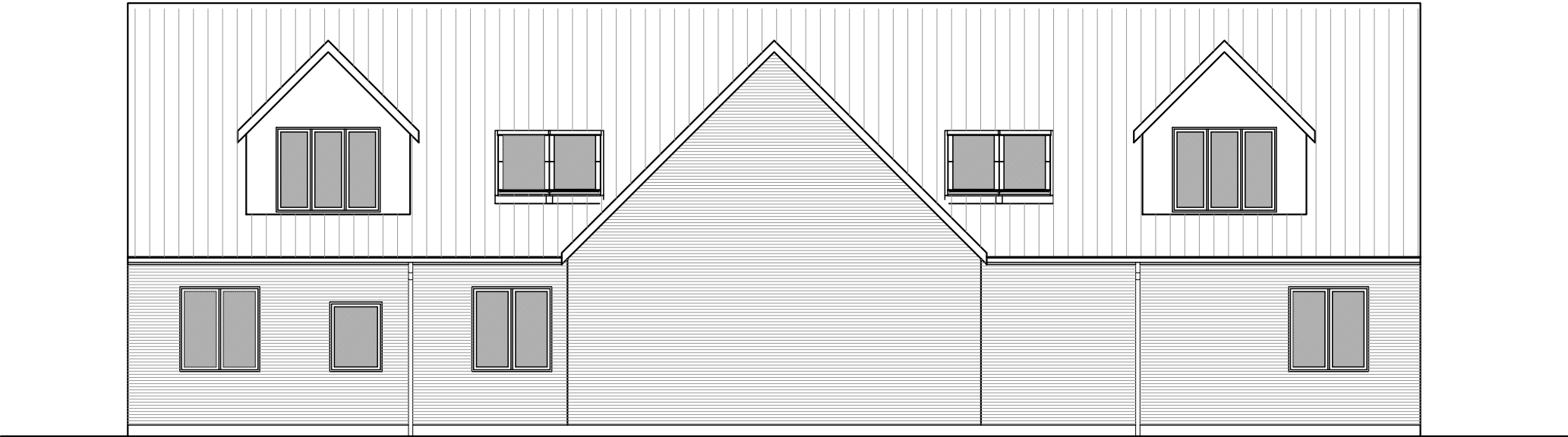
Bygning 3:	
eksist. cykelskur/garage.....	97,6m ²
tilbygning.....	42,6m ²
overdækket.....	30,6m ²
i alt.....	170,8m ²

Bygning 4:	
- containertil opbevaring.....	20,9m ²

Bygning 5:	
- container til hestemøg.....	10,9m ²

Ridebane:	
- ridebane.....	1.200m ²

Arkitekten & Ingeniøren		Tegn nr. M0.01
		Mål: 1:500
Sagsnr.: 2026_020		Dato: 26.06.2026
Emne: Situationsplan		
Byggesag: Om- og tilbygning af cykelskur til hestestald		
Bygge adr.: Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg		
Byggeherre: Frederikke & Jannik Krüger Christensen Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg		
Projekt fase: Myndighedsprojekt		
Godk.:	Tegn.: SBB	
Medlem af:		
	Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI	
Sdr. Tingvej 6 - 6630 Rødding - tlf. 7484 2412 - mail. kontakt@aing.dk - cvr. 43757903		



Facade mod nord



Facade mod vest

Arkitekten &
Ingeniøren

Tegn nr.

M3.03

Mål: 1:100

Sagsnr.: 2026_020

Dato: 08.06.2026

Emne:

Facader nord og vest - bolig

Byggesag:

Om- og tilbygning af cykelskur til hestestald

Bygge adr.:

Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg

Bygeherre:

Frederikke & Jannik Krüger Christensen

Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg

Projekt fase: Myndighedsprojekt

Godk.:

Tegn.: SBB

Medlem af:



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI



Medlem af:
DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER



Facade mod syd



Facade mod øst

Arkitekten & Ingeniøren

Tegn nr.
M3.02

Mål: 1:100

Dato: 08.06.2026

Sagsnr.: 2026_020

Emne:
Facader syd og øst - bolig

Byggesag:
Om- og tilbygning af cykelskur til hestestald

Bygge adr.:
Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg

Bygeherre:
Frederikke & Jannik Krüger Christensen
Gl. Skolevej 29, 6731 Tjæreborg

Projekt fase: Myndighedsprojekt

Godk.:

Tegn.: SBB

Medlem af:

Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI

MEDLEM AF:
DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

Sdr. Tingvej 6 - 6630 Rødding - tlf. 7484 2412 - mail. kontakt@aing.dk - cvr. 43757903