



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	31. marts 2026
Sagsbehandler	Diana Hovborg Hansen
Telefon direkte	7616 3289
E-mail	diaha@esbjerg.dk
Sagsid	BYG-25/001601

Landzonetilladelse

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse.

Vedr. : Nyt fritidshus, udestue og udhus
Adresse : Sneum Slusevej 27, 6731 Tjæreborg
Matr.nr. : 67b, Allerup By, Sneum

Afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et nyt fritidshus på 20 m², med 10 m² udestue og 10 m² udhus. Bebyggelsen fremstår som en samlet bygning.

Vilkår

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- Peter Lyck At det ansøgte opføres iht. lokalplanen afsnit 7.6, vedrørende byggefelt og byggelinjen.
- At alt eksisterende bebyggelse fjernes.

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 **31. marts 2026** under "høringsportal".

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, fristen udløber således den 28. 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 opføre et nyt fritidshus som erstatning for eksisterende, det nye fritidshus er på 20 m², herudover opføres 10 m² udestue og 10 m² udhus. Bebyggelsen på 40 m² fremstår som en samlet bygning.

Fritidshuset facader beklædes med træbeklædning og taget udføres med tagpap. Husets udformning i forhold til facadehøjde, totale højde og ydre fremtræden overholder gældende lokalplan.

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.

Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, er undtaget for landzonetilladelse. Dog gælder undtagelsesbestemmelsen ikke, hvis bebyggelsen er integreret i fritidshuset, da bebyggelsen herved fremstår som én sammenhængende bygning.

Ny opførelse af og tilbygning til fritidshuse, kræver altid landzonetilladelse, da den type byggeri ikke er med i undtagelsesbestemmelserne i § 36, stk. 1.

I planlovens forstand betragtes fritidshuse som sommerhuse. Udgangspunktet efter planloven er, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder, det vil sige områder, der har zonestatus som sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 3.

Efter klagenævnets hidtidig praksis gives der almindeligvis tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for et ældre, som nedrives, men nye sommerhuse tillades normalt ikke i landzone.

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.

Kystnærhedszone

Planlovens § 35, stk. 3, fastsætter, at der for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder kun må meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Bestemmelsen hindrer ikke, at der kan meddeles landzonetilladelse til en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bebyggede ejendomme, hvor det kan ske uden at tilsidesætte de nationale kystinteresser, f.eks. til turistmæssige formål samt ferie- og fritidsformål.

Landskabelig vurdering

Sneum Slusevej 27 er beliggende inden for karakterområdet 561.22 langs Vadehavet ud mod vestkysten. Karakteren for området betinges af marsken med dens flade terræn, sparsomme beplantning og mange grøfter. Området dyrkes

overvejende intensivt, en del markblokke er dog lagt ud i permanent græs og lignende. På grænsen af karakterområdet mod øst ligger landsbyer på det forhøjede terræn kaldet Geestranden. I karakterområdet er der få landbrug og husmandssteder og samtidig er området stort set friholdt for tekniske anlæg med undtagelse af nogle enkelte vindmøller i den nordlige del.

Tilstanden af landskabet er god og landskabets intakthed vurderet på den kulturhistoriske oprindelse og tidsdybde er ligeledes god.

Karakterområdet er sårbart overfor etablering af tekniske anlæg, bygninger og beplantning da dette kan sløre marsken som det tydelige geomorfologiske udgangspunkt og sløre den visuelle sammenhæng, der er på marskfladen fra Esbjerg by til grænsen ved Tønder kommune.

Samtidig kan førnævnte elementer sløre og opdele sammenhængen mellem marsken og de højere liggende landsbyer mod øst. De særlige oplevelsesværdier i karakterområdet som er de markante udsigter på marskfladen, vil ligeledes være sårbare overfor tekniske anlæg, bygninger og beplantning o. lign.

Karakterområdet er sårbart overfor enhver form for terrænregulering. Markernes tydelige orientering bør bevares. Den ansøgte tilbygning samt overdækning etableres på et areal som er indkredset af bevoksning mod nord.

Det er vurderet at fritidshuset godt kan indpasses i landskabet, da huset placeres på et areal, hvor der historisk har været fritidshuse som en del af jagt- og fiskerhyttekolonien ved Sneum Sluse.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 133 - For et område ved Sneum Sluse og kommuneplanens rammedel nr. 12-030-120 - Fritidshuse ved Sneum sluse, hvor anvendelsen er fastlagt til følgende:

"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."

Herudover skal der i området sikres areal til fritidshuse.

Området er ligeledes udpeget med flere landskabelige og bevaringsværdige udpegninger, herunder bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab og kulturmiljø.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 133 - For et område ved Sneum Sluse. Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre at området anvendes til fritidsformål, samt sikre områdets eksisterende og fremtidige bebyggelse fastholdes som mindre hytter til kortvarige ophold. Derudover har lokalplanen til formål at sikre at området ikke forurener omgivelser.

Esbjerg Kommune har tillige udarbejdet et administrationsgrund til lokalplanen, der bestemmer at der i alt kan dispenseres op til 40 m² bebyggelse på hvert havelod. Som udgangspunkt med et fritidshus på 20 m², en udestue/overdækning 10 m² og et skur på 10 m². Administrationsgrundlaget er ikke direkte gældende

for den landskabelige vurdering, men det bør nævnes, da vi læner os op ad den og vores praksis for området.

I den konkrete sag, er der ansøgt om at opføre et fritidshus som erstatning for et eksisterende, det ansøgte fritidshus med integreret udestue og udhus får et areal på i alt 40 m². Fritidshuset samt udestue og udhus opføres efter de for området vedtaget lokalplan og administrationsgrundlag.

Da der er tale om et fritidshus, der skal erstatte et eksisterende fritidshus og som i sin udformning, størrelse og placering ikke er væsentligt forskelligt fra eksisterende bebyggelse, samt at det ansøgte, ikke forøger aktiviteten i området, i forhold til i dag, er det vurderet at der ikke sker en negativ påvirkningen af området, herunder de udpegede naturbeskyttelses områder samt landskabet og kulturmiljøet.

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.

Åbeskyttelseslinjen

Sneum Slusevej 27, Tjæreborg er placeret inden for åbeskyttelseslinjen, som afkastes af Sneum å. Derfor kræver det ansøgte en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Anden lovgivning

Denne tilladelse fritager ikke ansøger fra at søge tilladelser, der er nødvendige efter anden lovgivning.

Der er samtidig med denne tilladelse, givet dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen).

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35, stk. 1, jfr. lovebekendtgørelse 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

Diana H. Hansen

Diana Hovborg Hansen
Byggesagsbehandler

Bilag:

Klagevejledning
Luftfoto
Relevant ansøgningsmateriale

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Slots- og kulturstyrelsen post@slks.dk

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.

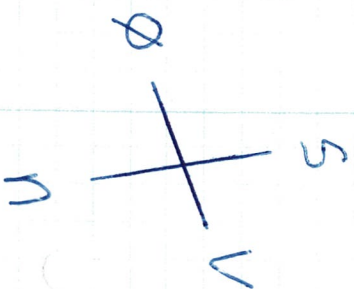
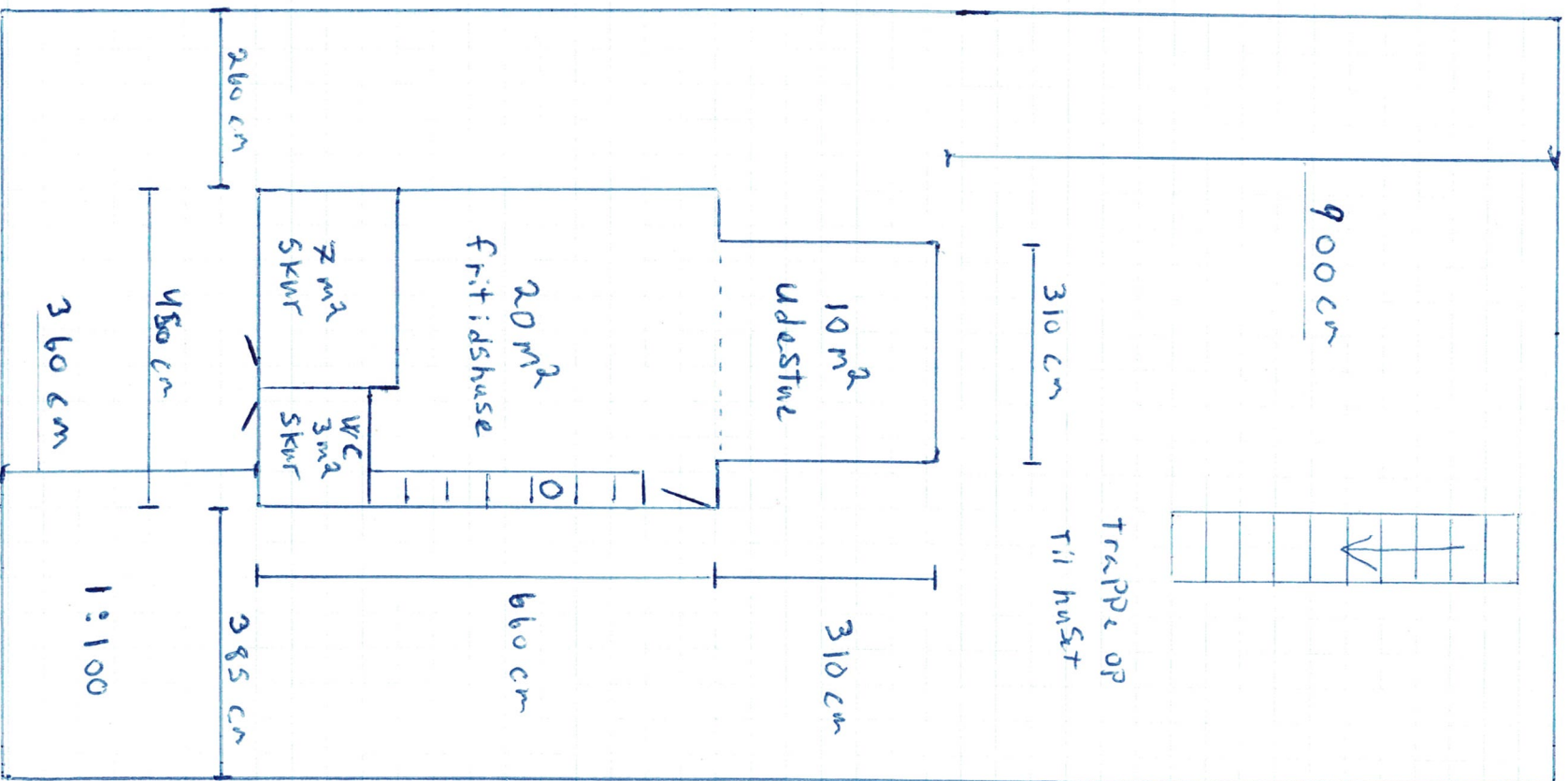
Domstolsafgørelse

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

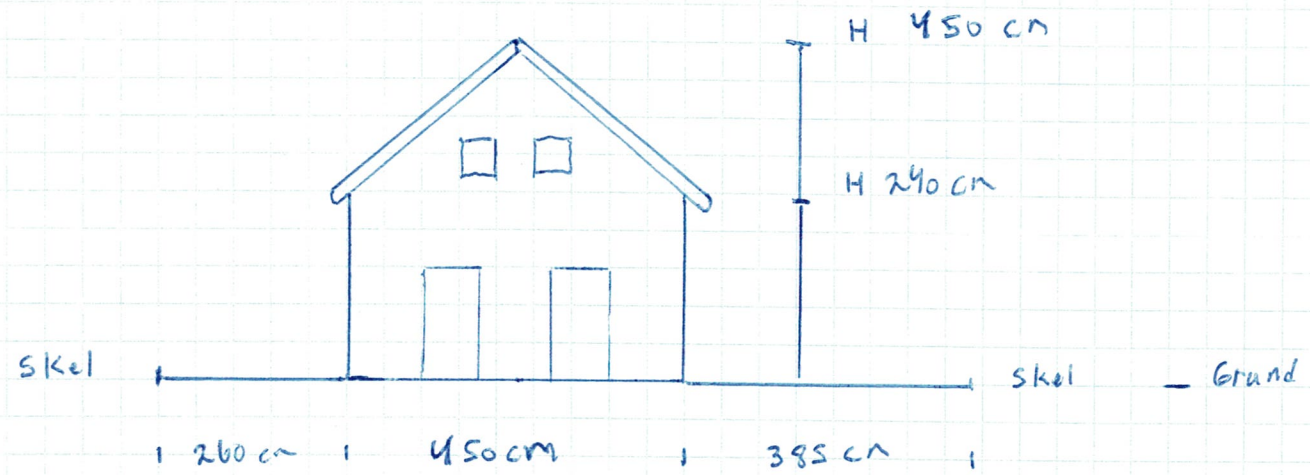
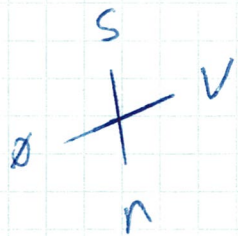
For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus [her](#)

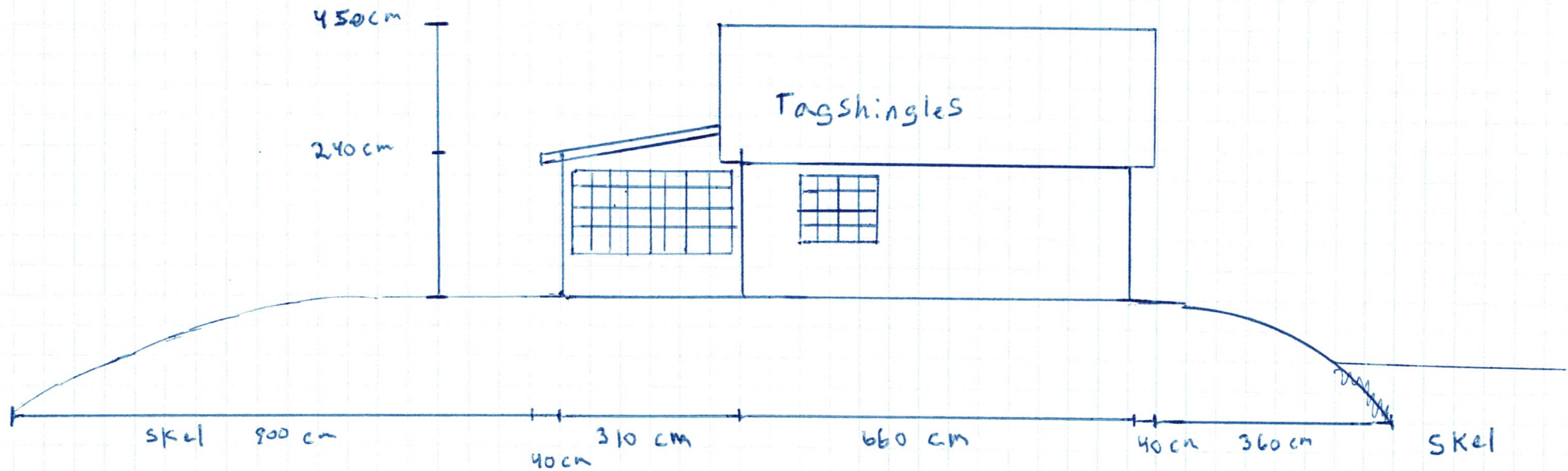
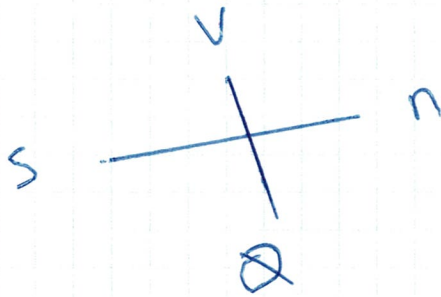


0 80 m 160 m

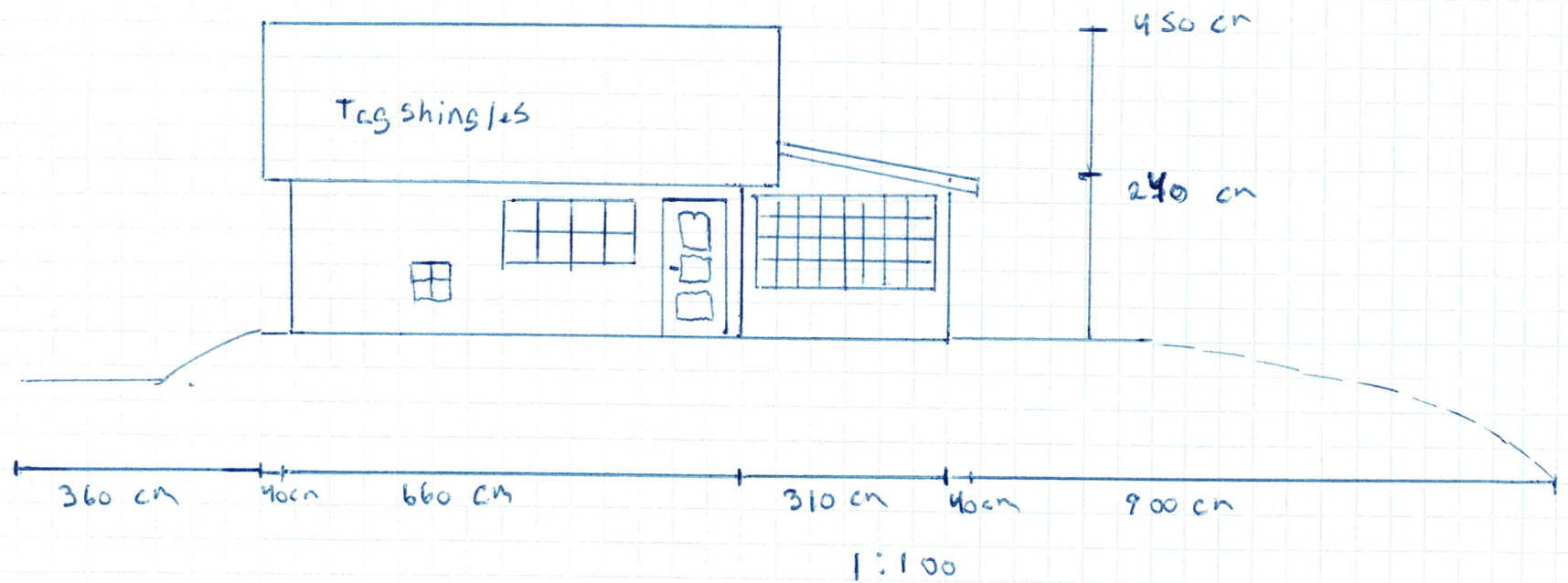
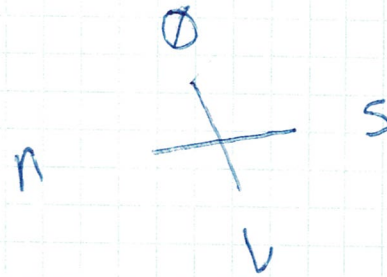


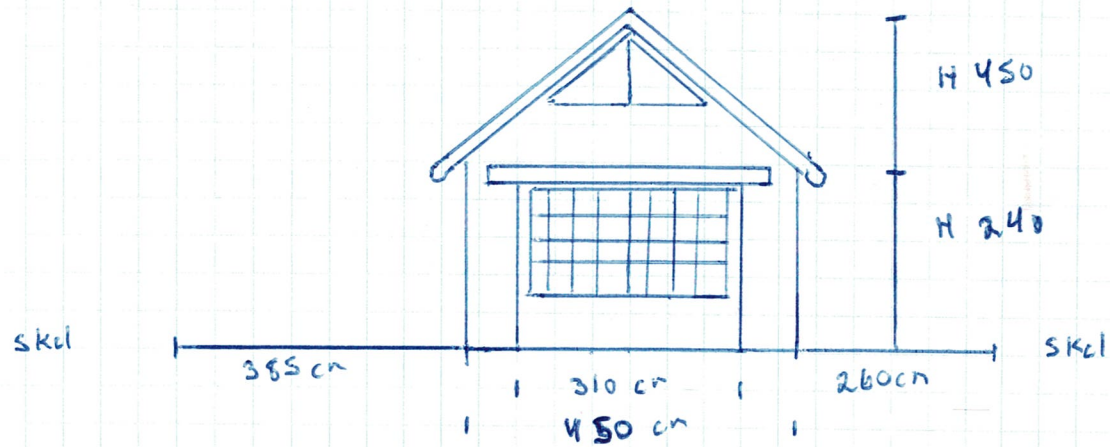
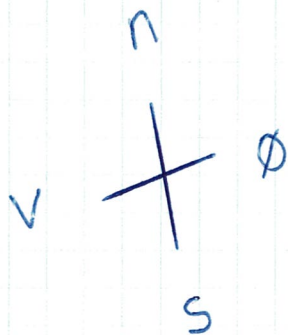
1 : 100





1:100





1 : 100