LIFA A/S Landinspektører
Att: Søren S. Thomsen
Vendersgade 26E
7000 Fredericia
Sendt pr. mail til sst@LIFA.DK

Pia Kjær Madsen
Byplanlægger

Mobil tlf.: 29 32 72 67
piakm@vejle.dk

25. november 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-196-26

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: **Hvidbjergvej 11, 7080 Børkop**

Matr.nr.: **40A Gårslev By, Gårslev**

Sag: **Udstykning af en sommerhusejendom med 14 sommerhuse på lejet grund**

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om ovenstående.

Da ejendommen ligger i landzone, er sagen behandlet efter Planlovens § 35 (landzonetilladelse).

Naboorientering:

Der er ikke foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4, da det er skønnet, at udstykning af en ejendom til uændret anvendelse er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Vejle Kommunes afgørelse:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til udstykning af en ny sommerhusejendom med 14 eksisterende sommerhuse på lejet grund til uændret anvendelse. Sommerhusejendommen har et samlet areal på ca. 4.99 ha.

Begrundelse:

Kommunen vurderer, at den ansøgte udstykning alene indebærer en matrikulær ændring, og at arealernes anvendelse fortsætter uændret. Udstykningen skaber ikke grundlag for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne.

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
landzone@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Sagsfremstilling

Ejendommen matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev, beliggende Hvidbjergvej 11, Høll, 7080 Børkop er en landbrugsejendom med et samlet areal på 7,53 ha bestående af matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev.

Ejendommens stuehus og dertilhørende udhusbygninger ligger på matr.nr. 40a lige vest for Hvidbjergvej. På den østlige del af matr.nr. 40a ligger der, med adresse til Høllsmindevej 14, sommerhuse på lejet grund.

Ejeren af ejendommen 40a og de 14 sommerhusejere, har et ønske om, at området sommerhusene ligger på, kan udstykkes til én ny samlet ejendom, som via en ejerforening ejes og administreres af sommerhusejerne i fællesskab. Formålet med udstykningen er alene at sikre sommerhusejerne adkomsten.

Områdets tilstand, karakter og særpræg skal ikke forandres med udstykningen.

Området der ønskes udstykket, fremgår med grøn farve på vedhæftede oversigtskort, og udgør ca. 4,99 ha af matr.nr. 40a. Foruden de bebyggede arealer samt adgangsgivende grusvej, består hovedparten af området som naturarealer i form af strandeng, strand, rørskov og højvandsdige. Der er ikke landbrugsmæssig drift på området.

Kystnærhedszonen

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen hvor der gælder en skærpet planlægningsmæssig og landskabelig beskyttelse.

Den eksisterende anvendelse fortsætter uændret, og der skabes ikke nye selvstændige bygge- eller bebyggelsesmuligheder. Der opstår ikke en nye sommerhusparceller eller erhvervsejendomme.

Kommuneplanramme 99.O.7

Den nye sommerhusejendom ligger delvist indenfor kommuneplanramme 99.O.7. Udstykningen strider ikke mod kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser.

Retningslinjer, Kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037

Arealet ligger i et område som er omfattet af flere retningslinjer fra Kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037. Det drejer sig om følgende udpegninger:

- Økologisk forbindelse
- Særlig værdifuldt naturområde
- Oversvømmelse og erosion
- Friluftsområde
- Bevaringsværdigt landskab
- Geologisk bevaringsværdi
- Lavbundsareal

Det vurderes, at den ansøgte udstykning alene indebærer en matrikulær ændring, og at arealernes anvendelse fortsætter uændret. Udstykningen skaber ikke grundlag for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne, og berører derfor ikke de udpegede områder.

Lokalplan 1003

Den del af den nye sommerhusejendom, hvor de 14 sommerhuse på lejet grund er beliggende, er omfattet af lokalplan 1003. Lokalplanen udelukker udstykning af yderligere sommerhusparceller indenfor lokalplanområdet.

Der er i denne sag tale om, at der udstykkes én samlet fast ejendom, hvor de 14 sommerhus er beliggende. Det vurderes på den baggrund at udstykningen af den nye sommerhusejendom på 4,99 ha kan foretages uden dispensation fra lokalplan 1003.

Fredning

Den nye sommerhusejendom er omfattet af fredning af arealer ved Rands Fjord og Høllsminde. Fredningen hindrer ikke at der foretages udstykning til uændret anvendelse.

Beskyttet natur

Der ligger flere områder indenfor sommerhusejendommen med natur, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Det vurderes, at den ansøgte udstykning alene indebærer en matrikulær ændring, og at arealernes anvendelse fortsætter uændret. Udstykningen skaber ikke grundlag for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne, og berører derfor ikke den beskyttede natur.

Strandbeskyttelseslinjen

Den nye sommerhusejendom ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 15. Miljø- og fødevareklagenævnet har givet dispensation til at etablere nyt skel indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation og det ansøgte ikke vil medføre ændringer i områdets faktiske forhold, og en dispensation ikke vil medføre en uønsket præcedensvirkning.

Natura 2000

Projektet ligger 5,7 km fra nærmeste Natura 2000 område (NATURA 2000 – Fuglebeskyttelse, Skovområde ved Vejle Fjord, nr. 45 og NATURA 2000 – Habitatområder, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, nr. 67). Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området ikke vil blive påvirket af projektet.

Bilag IV-arter

Der er registeret bilag IV-arter 350 meter fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 25. november 2026 blive annonceret på Vejle Kommunes hjemmeside www.vejle.dk under *Demokrati og indflydelse – Høringer og afgørelser.*

Der er en klagefrist på 4 uger. Først når klagefristen er udløbet den **23. december 2026**, og hvis der ingen bemærkninger eller klager er kommet til sagen, vil landzonetilladelsen kunne udnyttes. Når klagefristen er udløbet, vil du blive orienteret, hvis der er kommet bemærkninger eller klager til landzonetilladelsen.

I øvrigt:

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år fra klagefristens udløb, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.
Landzonetilladelsen fritager ikke ansøger/ejer for at indhente tilladelse efter anden lovgivning, inden byggeriet påbegyndes, fx byggetilladelse, spildevandsgodkendelse, supplerende adresser til ejendommen, ændring af eksisterende vejforhold o. lign.

Der henvises i øvrigt til vedlagte side om **ejers ansvar.**

Generelt:

Sker der ændringer i forhold til det ansøgte, skal Vejle Kommune orienteres og godkende ændringerne.

Vedlagt: Klagevejledning og ejers ansvar.

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening	dn@dn.dk
VejleMuseerne	museerne@vejle.dk
Naturstyrelsen Trekantsområdet:	TRE@nst.dk
Energinet	info@energinet.dk

Venlig hilsen

Pia Kjær Madsen

Klagevejledning

Klagevejledning til Planloven

Enhver med retlig interesse i sagen, samt landsdækkende foreninger, kan klage over afgørelsen, og der kan klages over retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Dvs. at du kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen og over selve afgørelsen. Klagen har opsættende virkning.

Klagen skal inden for 4 uger efter afgørelsen er meddelt sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen finder du link til på forsiden af Nævnenes hus Start din klage her

Når du opretter klagen i Klageportalen, er det vigtigt, at du under punktet "Oplysning om den sag klagen vedrører" indtaster journalnummer og sagsbehandler, som du finder øverst i afgørelsen.

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til byggesag@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets hjemmeside; Planklagenævnet

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsen.

Ejers ansvar

Det påhviler ejeren af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med Lov om planlægning § 63, stk. 1-3. Det er ejers ansvar, at bestemmelser i lovgivningen overholdes og vilkår i tilladelser opfyldes.

Straf

Efter Lov om planlægning § 64, kan den, der overtræder lovgivningens bestemmelser og vilkår i tilladelser, idømmes bøde.

Dispensation og klage – anden lovgivning

Afgørelser efter en anden lovgivning kan påklages i overensstemmelse med klagebestemmelserne i den pågældende lov.

Ejers ansvar

Inden du påbegynder dit byggeri/nedrivning

Ved udgravning og fundering skal Byggelovens § 12, stk. 1-6 nøje iagttages, herunder at der træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omkringliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art, samt at omkringliggende naboer varsles mindst 14 dage forud for arbejdets påbegyndelse.

Anden lovgivning

Det er ejers eget ansvar at indhente eventuelle nødvendige godkendelser/ udtalelser fra andre myndigheder og afdelinger i Vejle kommune. Her kan der være tale om tilladelser/godkendelser i forhold til, vej, regn- og spildevand, natur, affald, fredning, museum m.m.

Private servitutter

Vi har i forbindelse med sagen ikke påset eller taget stilling til, om byggeriet overholder eventuelle private servitutter på ejendommen. Det er ejers ansvar at afklare privatretlige forhold, herunder fortolkning af privatretlige servitutter, i udnyttelse af byggetilladelsen. Undersøge det på www.tinglysning.dk.

Fortidsminder og VejleMuseerne

Af Museumsloven følger, at du eller din entreprenør straks skal standse arbejdet, hvis der under et gravearbejde stødes på fortidsminder. Kontakt dernæst VejleMuseerne på telefon 76813100. Det anbefales at tage kontakt til VejleMuseerne, inden du skal grave i områder med kendte historiske levn.

Øverste jordlag / Jordflytning / Forurenet jord

Hvis du udfører bygge- og anlægsarbejder på et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal du som udgangspunkt sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den berørte del af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. Reglen gælder ikke ved bygge- og anlægsarbejde på én- eller tofamiliehuse, medmindre der er tale om opførelse af en ny bolig. Se evt. www.vejle.dk/50cmreglen
Du skal anmelde jordflytning, hvis det hører under jordflytningsregulativet for Vejle Kommune. På Jordflytning - Vejle Kommune kan du se om jordflytning fra din ejendom er anmeldepligtig og hvordan du i øvrigt skal forholde dig, hvis jordflytningen skal anmeldes.
Hvis du eller din entreprenør konstaterer forurenet jord under grave- eller byggearbejdet, skal arbejdet straks standses. Derefter skal der tages kontakt til Byggesag & Industrimiljø. Se evt. https://www.vejle.dk/jordforurening.
Læs mere på her om øvrige tilladelser til bygge-og anlægsarbejde.

Befæstelsesgrad

Ved anlæg af indkørsel, terrasser og lignende befæstede arealer gøres der opmærksom på, at grunden ikke må bebygges og befæstes mere end den maksimalt tilladte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan. Befæstelsesgraden oplyses ved henvendelse til Team Spildevand ved Vejle kommune eller Vejle Spildevand A/S. Kun almindeligt forekommende husspildevand, regnvand fra tage og befæstede arealer samt vand fra bygningens omfangsdræn må tilsluttes kloaksystemet. Drænvand i øvrigt må ikke tilsluttes kloaksystemet.
Kan befæstelsesgraden ikke overholdes kræver det godkendelse fra Vejle Spildevand A/S.

Nedrivning / Byggeaffald

Byggeaffald skal anmeldes til Ressourcer og Genbrug via deres selvbetjeningsløsning på www.bygningsaffald.dk, inden du påbegynder arbejdet.
Det er ulovligt at afbrænde bygge- og nedbrydnings- materialer. Du må gerne genanvende rene byggematerialer.
Bemærk, at mange byggematerialer fra perioden 1950-77 indeholder det giftige stof PCB. Hvis der er asbest i byggeaffaldet, skal du anmelde det til Arbejdstilsynet. Læs mere om byggeaffald her www.vejle.dk/Byggeaffald eller kontakt Ressourcer og Genbrug på telefon 7681 2800.

Mursejler

Der kan forekomme mursejlere i ejendommens facader eller under taget. Mursejlere og deres reder er fredet hele året. Ved ombygning, energirenovering, nedrivning og udskiftning af tag samt opsætning af stillads er det ejers ansvar at tjekke for ynglende mursejlere. Hvis der er mursejlere i bygningen, skal Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent kontaktes, Kontakt din vildtkonsulent - Naturstyrelsen.

Støv og støj

Aktiviteter der giver støv, lugt, støj eller andre gener skal anmeldes til Vejle Kommune, Industrimiljø senest 14 dage før arbejdet påbegyndes. Du skal anmelde aktiviteten via kommunes hjemmeside anmeld arbejde der giver støv, støj eller vibrationer.
Byggepladsaktiviteter der ikke skal ansøges om, må foregå i tidsrummet 7.00 til 18.00 på hverdage og 7.00 til 14.00 på lørdage.

Tilslutning til forsyning

Du skal kontakte forsyningsselskaberne (vand, varme, el og telefon) for placering og tilslutning af stikledninger og kabler samt placering af måler. Alle arbejder med tilslutning skal udføres af autoriserede mestre.

Ledninger og kabler

For at undgå graveskader skal du orientere dig om placeringen af ledninger og kabler af enhver art på ledningsejerregisteret www.ler.dk. Det gælder både på ejendommen og på offentligt vejareal. Du kan også tjekke placeringen hos ledningsejeren eller forsyningsselskabet.

Opgravning og skader på offentligt vejareal

Du må først begynde et gravearbejde i offentligt vejareal når du har en gravetilladelse. Ansøg på kommunens hjemme søg om gravetilladelse. Du opfordres til at tage fotos af eventuelle skader på arealerne inden du graver. Bygherren kan i værste fald komme til at betale for udbedringen.

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)
Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.
Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle
Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk - CVR-nr.: 29189900

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:
På mail: dpo.vejle@bechbruun.com
På telefon: 72 27 30 02
Via sikker post: https://dpo.bechbruun.com/vejle
Pr. brev:
DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 38538071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Byggesagsbehandling i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse, forespørgsel eller lignende henvendelser om byggeri på en ejendom.
- Byggesagsbehandling i forbindelse med en ansøgning om landzonetilladelse, anvendelsesændring, forespørgsel, dispensation eller lignende henvendelser i forhold til planloven.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Byggelovens § 16, kravet om ansøgning om byggetilladelse, jf. bygningsreglementet BR18, § 7, stk. 1 (Bygningsreglementet BR15, pkt. 1.3, stk. 1)
- Planloven §§ 35-37 og § 19
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:
☒ Almindelige personoplysninger
☒ CPR-nummer
Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Til parter i sagen, f.eks. i forbindelse med en partshøring, eller til andre relevante borgere i forbindelse med en eventuel nabohøring.
- Til Vejle Kommunes Weblager

Disse personoplysninger kan være omfattet af en eventuel efterfølgende aktindsigtssag.

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

☒ Nej ☐ Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit finder anvendelse, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv. Dette kan være tilfældet hvis:

- Du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig igennem en ansøger
- Du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig på baggrund af en klagehenvendelse

Med andre ord er afsnittet ikke relevant, hvis du som ansøger eller eventuel klager henvender dig til Vejle Kommune, da kommunen i disse tilfælde kun indhenter oplysninger om dig igennem din henvendelse.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I særlige tilfælde har du ret **til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk

Dokumentnavn: Landzonetilladelse
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-196-26
Registreringsdato: 25. november 2026 - Oprettet: 25. november 2026

Restejendom
Ca. 2,54 Ha

Udstykket ejendom
(sommerhusejendom)
Ca. 4,99 Ha

nyt skel

Forstørret x5

0.23 m

Hvidbjergvej

Høllsmindevej

N

Skelbillede og ortofoto: Geodatastyrelsen © - GeoDanmark © - Kort: LIFA A/S ©

SIGNATUR:

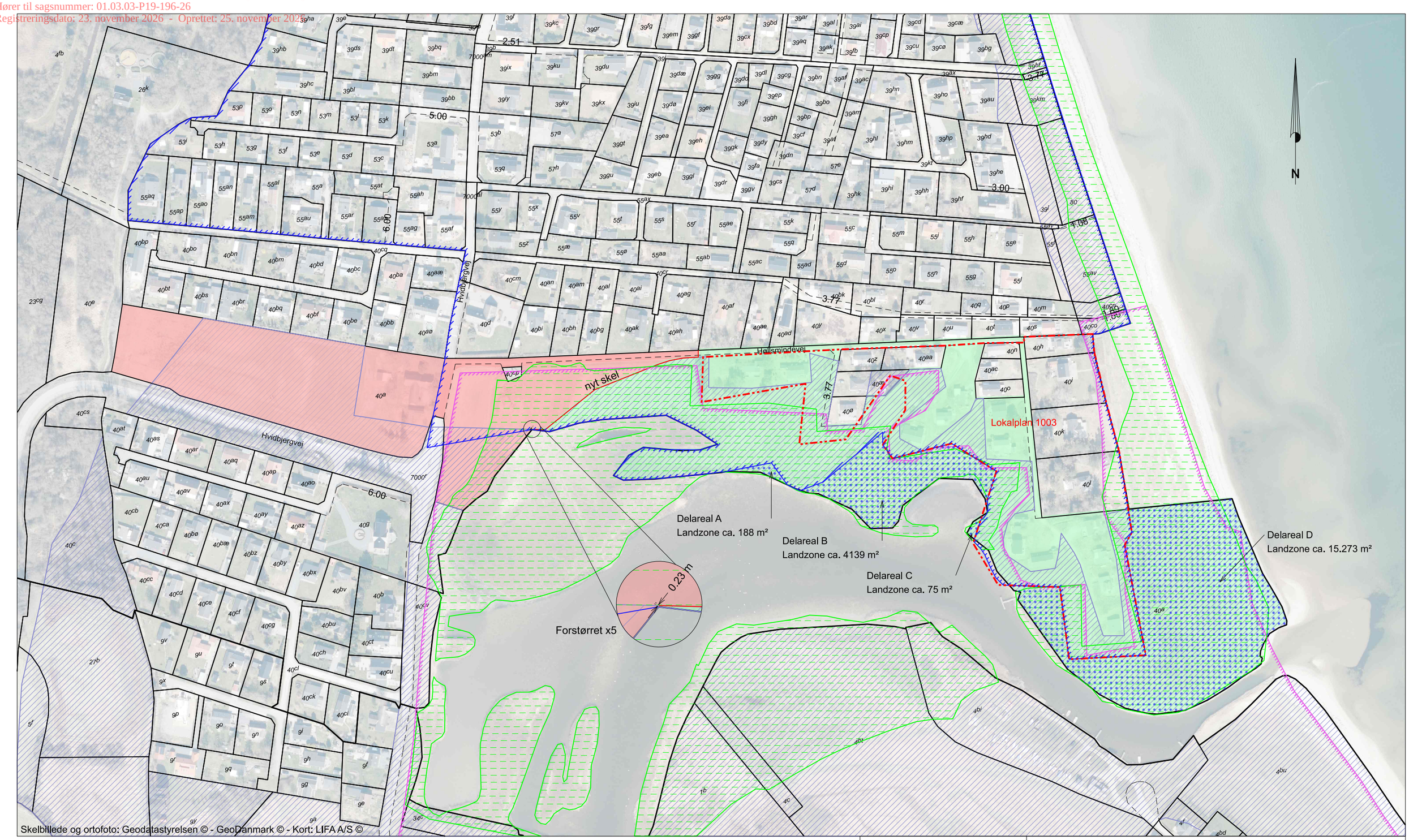
- Eksist. skel
- Nyt skel
- Ny ejendom / sommerhusejendom (udstykkes uden landbrugspligt)
- Restejendom (opretholder landbrugspligt)

Udstykning af matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev

Matr.nr.:	40a Gårslev By, Gårslev	-	
Adresse:	Hvidbjergvej 11, 7080 Børkop		
Kommune:	Vejle		
J.nr.: 20237159	Mål: 1:2500	A3	DKTM2
Landinspektør	Søren Thomsen	tsk	23. nov. 2026
Fil: 20237159_oversigtskort_kommune_simpel.dgn			

LIFA Landinspektører
LIFA A/S Roms Hule 4, st. 7100 Vejle Tlf. 76417100 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

Dokumentnavn: 20237159_oversigtskort_kommune_simpel_luftfoto.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-196-26
Registreringsdato: 23. november 2026 - Oprettet: 25. november 2025



SIGNATUR:

- Eksist. skel
- Nyt skel
- Lokalplangrænse
- Fredningsgrænse - 1992
- §3 beskyttet strandeng
- Strandbeskyttet areal
- Zonegrænse - sommerhusomr.
- Ny ejendom (udstykkes uden landbrugspligt)
- Restejendom (opretholder landbrugspligt)
- Delarealer i landzone der udstykkes til sommerhusområde

LIFA Landinspektører

Udstykning af matr.nr. 40a Gårslev By, Gårslev

Matr.nr.: 40a Gårslev By, Gårslev -
Adresse: Hvidbjergvej 11, 7080 Børkop
Kommune: Vejle

J.nr.: 20237159 Mål: 1:2500 A3 DKTM2

Landinspektør Søren Thomsen tsk 04. sept. 2026

Fil: 20237159_oversigtskort_kommune.dgn

LIFA A/S Roms Hule 4, st. 7100 Vejle Tlf. 76417100 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk