

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

Mobil tlf.: 24 76 82 31
melyh@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

3. maj 2025

J. nr.: 01.03.03-P19-76-
25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Krogbuskevej 107, 7080 Børkop

Matr.nr.: 15M Gauerslund By, Gauerslund

Sag: Opførelse af enfamiliehus

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om ovenstående.

Da ejendommen ligger i landzone, er sagen behandlet efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af et enfamiliehus med udformning og beliggenhed som vist på de vedlagte tegninger.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Det eksisterende enfamiliehus skal senest 6 mdr. efter ibrugtagning af det nye enfamiliehus nedrives eller ombygges til udhusformål.

Hvis enfamiliehuset nedrives, må dette ikke ske uden nedrivningstilladelse. En ansøgning om nedrivningstilladelse skal indsendes via www.bygogmiljoe.dk.
2. Enfamiliehuset skal opføres med facade- og tagmateriale som ansøgt. Materialer må ikke være reflekterende eller blændende.
3. Byggeriet skal opføres med beliggenhed som vist på vedlagte situationsplan. Langs matrikelskellet mod Hasselvang skal der være et

**Teknik & Miljø
Byggesag**

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

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

grønt bælte, hvor der ikke må bygges. Det grønne bælte skal være 14-15 bredt langs hele skellet mod parcellerne på Hasselvang.

Begrundelse:

Det er Vejle Kommunes vurdering, at det ansøgte placeres og udformes på en måde, hvor der tages hensyn til det omkringliggende landskab, naturen, planlægningsmæssige forhold og naboerne. Der kan derfor gives tilladelse til opførelse af et enfamiliehus med et boligareal på 200 m² og en integreret overdækning på 4 m². Huset opføres i mursten og med sadeltag beklædt med sorte betontagsten.

Sagsfremstilling

Vejle Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus med et boligareal på 200 m² og en integreret overdækning på 4 m². Huset opføres i mursten og med sadeltag beklædt med sorte betontagsten.

Der er tale om et enfamiliehus på en ejendom uden landbrugspligt, og projektet kræver derfor landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

Byggeriet skal opføres med beliggenhed som vist på vedlagte situationsplan.

For at der, som på Hasselvang, skal holdes afstand mellem bebyggelserne, skal der mod Hasselvang være et grønnt bælte. Det grønne bælte skal være 14-15 m bredt hele vejen langs skellet mod Hasselvang.

Nedenfor vurderes de interesser, som er indenfor området.

Kommuneplanramme nr. 9.B.15:

Ejendommen er beliggende inden for rammeområde nr. 9.B.15, jf. Kommuneplan for Vejle Kommune 2017-2029. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, lav bebyggelse, max 2 etager og max 8,5 m højt. Opførelse af et enfamiliehus i én etage er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er ikke nogen lokalplan for ejendommen.

Kystnærhedszonen:

Bebyggelsen ligger inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone, der omfatter landzonen og sommerhusområder i kystområderne. Hensigten med kystnærhedszonen er at beskytte det danske kystlandskab.

Byggeriet, som ønskes opført, er ikke synlig fra kysten og opføres i et område, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål. Dermed er opførelsen af enfamiliehuset ikke i strid med retningslinjerne for kystnærhedszonen.

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er en 300m beskyttelseszone omkring større skove, hvor der som hovedregel ikke må opføres bebyggelse uden dispensation.

Det er vurderet, at opførelsen af den ansøgte bebyggelse ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, som foreskriver, at forbuddet i § 17, stk. 1, ikke gælder for bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven.

Enfamiliehuset opføres på en ejendom, hvor den eksisterende bebyggelse ligger tættere på skoven end det nye enfamiliehus. Indkigget til skoven vurderes således ikke at blive påvirket af det nye byggeri.

Natura 2000

Projektet ligger 2,3 km fra nærmeste Natura 2000 område Munkebjerg Strandskov, nr. 68. Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området, særligt på grund af afstanden, ikke vil blive påvirket af projektet.

Bilag IV-arter

Der er registeret bilag IV-arter 150 m fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Naboorientering:

Der er foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4. Høringsperioden var fra den 8. maj 2025 til den 23. maj 2025 og der er ingen bemærkninger modtaget.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 4. juni 2025 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 2. juli 2025, 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:

Tilladelsen er foruden ovenstående givet på baggrund af 3 bilag.

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
VejleMuseerne
Naturstyrelsen Trekantsområdet:
Energinet

dn@dn.dk
museerne@vejle.dk
TRE@nst.dk
info@energinet.dk

Venlig hilsen

Mette Lykkegaard Hansen

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 / Forurennet 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 forurennet, 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 anmeldeligt og hvordan du i øvrigt skal forholde dig, hvis jordflytningen skal anmeldes.

Hvis du eller din entreprenør konstaterer forurennet 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 nedbrydningsmaterialer. 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 anmelden 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 mursejler i ejendommens facader eller under taget. Mursejler 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 mursejler. Hvis der er mursejler 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 anmelden 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 hjemmeside [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.

A0.0 - Situationsplan Myndighed

1 : 500



TM

↑

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse Krogbuskevej 1.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03 P19-76-25
Registreringsdato: 3. juni 2025 - Oprettet: 3. juni 2025

Tagedløb

Faldretning

OVERDÆKNING/UDHÆNG

SPILDEVAND

SPILDEVANDSAFLEDNING UDFØRES jvf. GÆLDENDE DIF, DS SAMT ØVRIGE GÆLDENDE REGLER OG NORMER
Føres til eksisterende off. spildevandsanlæg
Alle spildevandsledninger i jord som PVC 110 mm

REGNVAND

REGVANDSAFLEDNING UDFØRES jvf. GÆLDENDE DIF, DS SAMT ØVRIGE GÆLDENDE REGLER OG NORMER
Føres til eksisterende off. regnvandsanlæg.
Alle regnvandsledninger i jord PVC 110 mm

Fjernvarme

Der udføres omfangsdræn ved randfundamentet med 1 rensebrønd.

Alt kloakarbejde udføres af autoriseret kloakmester som tilretter kloakplan og fremsender denne til relevante myndigheder.

ET. = Eksisterende koter
XX.XX

FT. = Fremtidige koter
XX.XX

Koter som DVR 90

Bruttoarealer

Stueplan	200 m²
Overdækket	4 m²
Bruttoareal i alt	204 m²

Grundareal	8063,0 m²
Beboelse	200,0 m²
Garage	0,0 m²
Overdækning i alt	4,0 m²
Øvrig sekundær bebyggelse	199,0 m²
Bruttoareal i alt	403,0 m²
Sekundær bebyggelse over 50 m²	153,0 m²

Bebyggelsesprocent	4,4%
--------------------	------

* Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

LASSE
LARSEN
HUSE

Lasse Larsen Huse A/S
Saxovej 16, 6000 Kolding

Tlf.: 86 15 63 11
E-mail: ll@lasselarsenhuse.dk

BYGHERRE:	DATO:	07.04.2025	SAGS NR.: 2602
	MÅL:		TEGNING: Situationsplan
BYGGEADR.: Krogbuskevej 107, 7080 Børkop	TEGNER:	CVE	
MATR.NR.: 15m	KS UDFØRT AF:	-	TEGNINGS NR.: 1.1
TYPE: ?			

V:\2602 - Krogbuskevej 107, 7080 Børkop

03 TEGNINGER\10. REVIT\2602 - Krogbuskevej 107, 7080 Børkop - Myndighedstegninger.rvt

OVERFLADER:

Facader/gavle:

Tagbeklædning:

Type vindue/dør:

Evt. Let beklædninger:

Petersen tegl D38
BogC Classic sort - 25 grader
Velfac 200E
Thermowood KEF UTS10-G10,
lodret

Regulerede koter

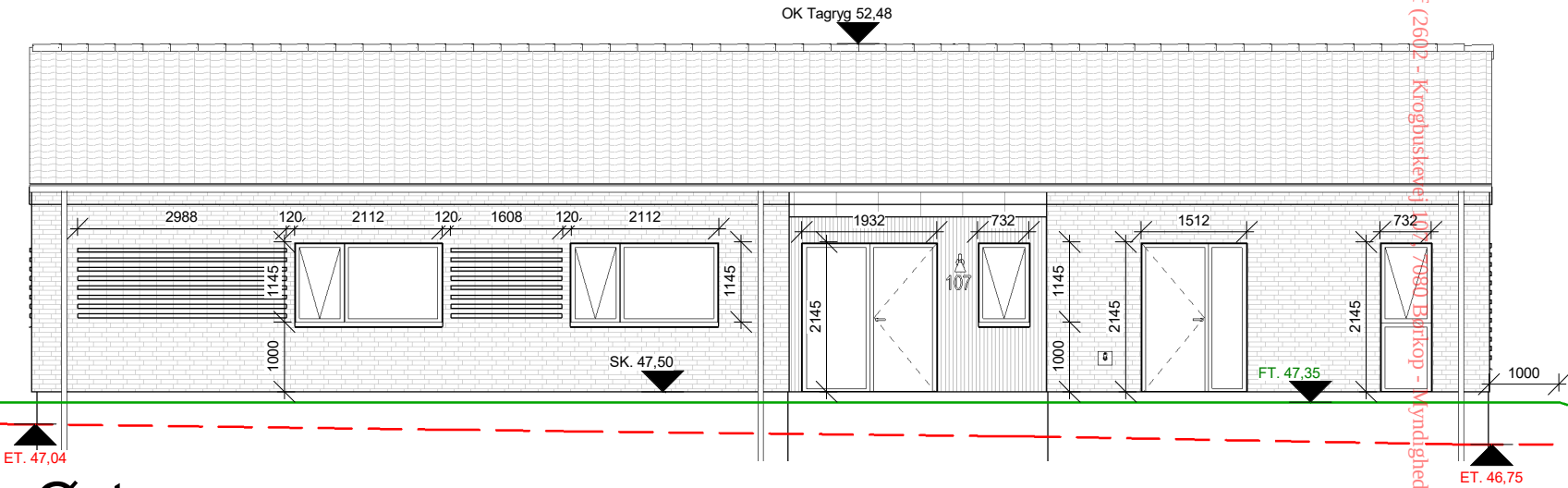
Eksisterende koter

Koter DVR 90.



Vest

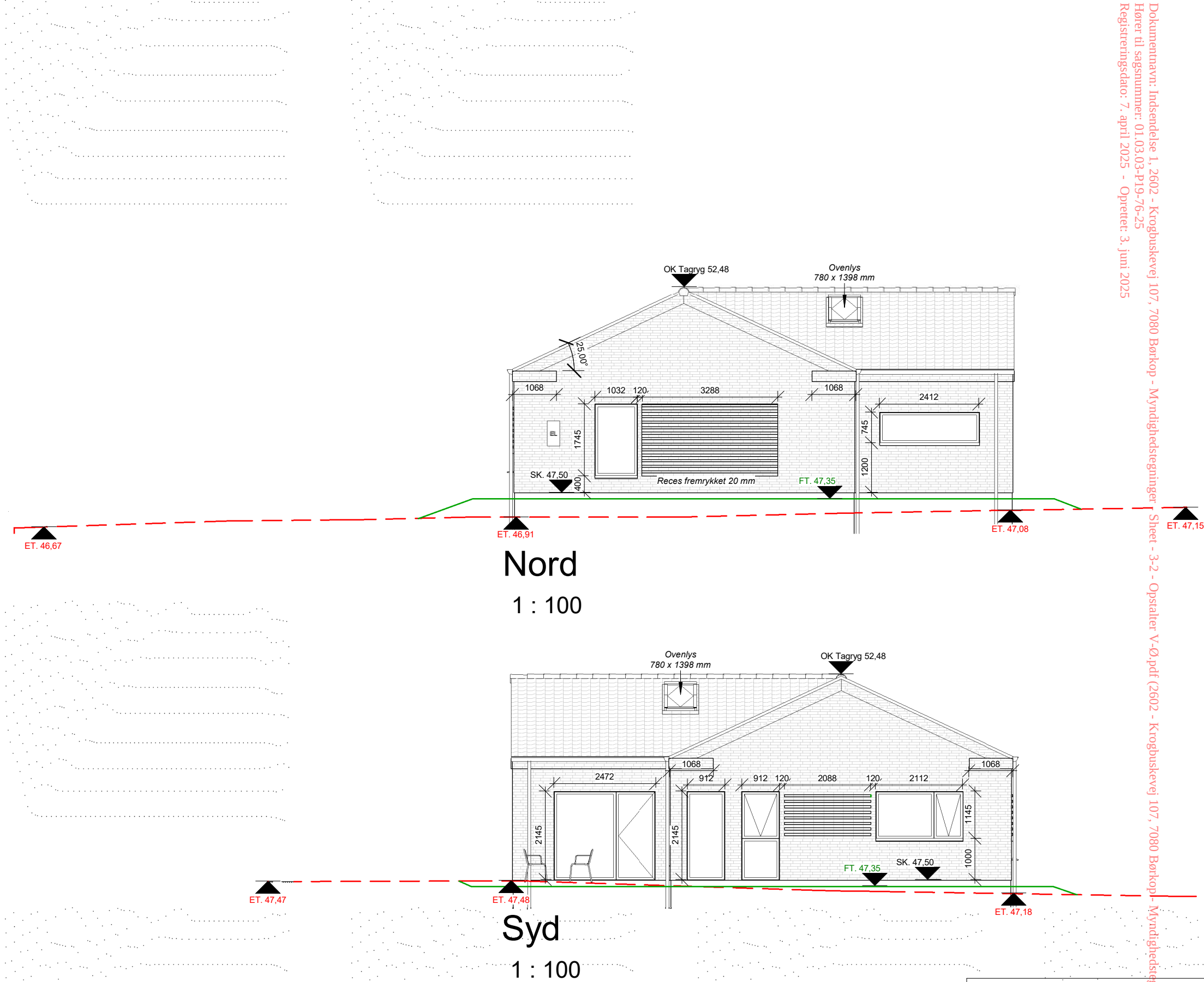
1 : 100



Øst

1 : 100

LASSE LARSEN HUSE Lasse Larsen Huse A/S Saxovej 16, 6000 Kolding	Tlf.: 86 15 63 11 E-mail: ll@lasselarsenhuse.dk	
	BYGHERRE:	DATO: 07.04.2025
	BYGGEADR.: Krogbuskevej 107, 7080 Børkop	SAGS NR.: 2602
	MATR.NR.: 15m	TEGNER: CVE
TYPE: ?	KS UDFØRT AF: -	TEGNINGS NR.: 3.2



OVERFLADER:	
Facader/gavle:	Petersen tegl D38
Tagbeklædning:	BogC Classic sort - 25 grader
Type vindue/dør:	Velfac 200E
Evt. Let beklædninger:	Thermowood KEF UTS10-G10, lodret
Regulerede koter	
Eksisterende koter	
Koter DVR 90.	

LASSE LARSEN HUSE

Lasse Larsen Huse A/S
Saxovej 16, 6000 Kolding

Tlf.: 86 15 63 11
E-mail: ll@lasselarsenhuse.dk

BYGHERRE:	?	DATO:	07.04.2025	SAGS NR.:	2602
BYGGEADR.:	Krogbuskevej 107, 7080 Børkop	MÅL:	1:100	TEGNING:	Opstalter N-S
MATR.NR.:	15m	TEGNER:	CVE		
TYPE:	?	KS UDFØRT AF:	-	TEGNINGS NR.:	3.1