

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

16. september 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-7-26

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Mamrelund 17, 7080 Børkop

Matr.nr.: 2CC Brejning By, Gauerslund

Sag: Opførelse af enfamiliehus

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om ovenstående.
Da ejendommen ligger i landzone, er sagen behandlet efter Planlovens § 35
(landzonetilladelse).

Naboorientering:

Der er foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4. Høringsperioden var fra den 24. august 2026 til den 7. september 2026 og der er ikke indkommet bemærkninger til selve byggeriet, men en nabo har kommet med bemærkninger angående skellets placering mod vest. Vejle Kommune har efterfølgende modtaget yderligere dokumentation for skellets placering fra ansøger og fundet dette tilstrækkeligt til at kunne træffe afgørelse i sagen.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af 120 m² enfamiliehus med udformning og placering som vist på de vedlagte tegninger. Byggeriet opføres med træbeklædning på facaderne og tagpap på taget.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- ☐ Taget skal udføres i sort/gråt tagpap eller mørke tagsten.
- ☐ Facaderne skal udføres i træ, enten umalet eller malet i nuancer inden for jordfarveskalaen.

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

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 120 m² med den ansøgte placering og udformning.

Sagsfremstilling:

Der er ansøgt om tilladelse til at nedrive det eksisterende 95 m² enfamiliehus på ejendommen og opføre 120 m² enfamiliehus som erstatning for den gamle bolig. Der er tidligere opført 34 m² anneks til boligen, som ønskes bevaret.

Herunder gennemgås de interesser, der er i området.

Bevaringsværdigt landskab:

Ejendommen ligger inden for et område, som i Kommuneplan for Vejle Kommune 2025-2037 er udpeget som bevaringsværdigt landskab omkring det marine forland på sydsiden af Vejle Fjord.

Ejendommen ligger på en dalskrænt mod Hede Å og indgår i en lille klynge af enfamiliehuse omgivet af skovområderne ved Kellers Park. Det vurderes, at det bevaringsværdige landskab ikke påvirkes i væsentlig grad af byggeriet. Der er bl.a. lagt vægt på, at huset opføres som en erstatning i tilsvarende skala og placering som det eksisterende hus, og at byggeriet ikke skiller sig væsentligt ud fra de omkringliggende huse. For at indpasse byggeriet i landskabet stilles det som vilkår, at taget udføres i sort/gråt tagpap eller mørke tagsten, og at facaderne udføres i træ, enten umalet eller malet i nuancer inden for jordfarveskalaen.

Kystnærhedszonen:

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs kysterne. Hensigten med kystnærhedszonen er at beskytte det danske kystlandskab. I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt. Derfor skal byggeri ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse.

Ejendommen ligger ca. 900 m fra kysten. Da ejendommen ligger bag lokalplanlagt boligområde og det ansøgte byggeri ikke afviger væsentligt fra det nuværende byggeri på ejendommen, vurderes det at have underordnet betydning for de nationale kystinteresser.

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.

Det nye stuehus opføres med samme placering som det nuværende og holdes i neutrale farver, hvorfor det vurderes, at det ikke har nogen landskabelig påvirkning i forhold til skovbyggelinjen. Det påvirker heller ikke skovbrynet som levested for dyr og planter.

Potentiel økologisk forbindelse:

Ejendommen ligger i et område som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037 er udpeget som potentiel økologisk forbindelsesområde for planter og dyr. I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Det vurderes, at det ansøgte byggeri er uden betydning for udpegningen af den potentielle økologiske forbindelse, fordi der ikke ændres på, hvordan arealet anvendes, og der er stadig fri passage omkring bygningen og dermed spredningsmuligheder for dyr og planter i området.

Natura 2000

Projektet ligger 1,65 km fra nærmeste Natura 2000 område, Munkebjerg Strandskov, nr. 68. Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området ikke vil blive påvirket af projektet med baggrund i projektets omfang og afstand til Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Der er registreret bilag IV-arter 225 m fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 16. september 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 15. oktober 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:

Tilladelsen er foruden ovenstående givet på baggrund af 4 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 Nævnens 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.

Opførelse af Nyt enfamilieshus på Mamrelund 17, Børkop
Matrikelnummer: 2cc

Bebyggelse Jf OIS.dk :
Grund: 615 m²

Eksisterende stuehus jf BBR (Byg 1) **fjernes:** 95 m²
Eksisterende Udhus jf BBR (Byg 2) **fjernes:** 25 m²
Eksisterende Udhus jf BBR (Byg 3) **fjernes:** 25 m²

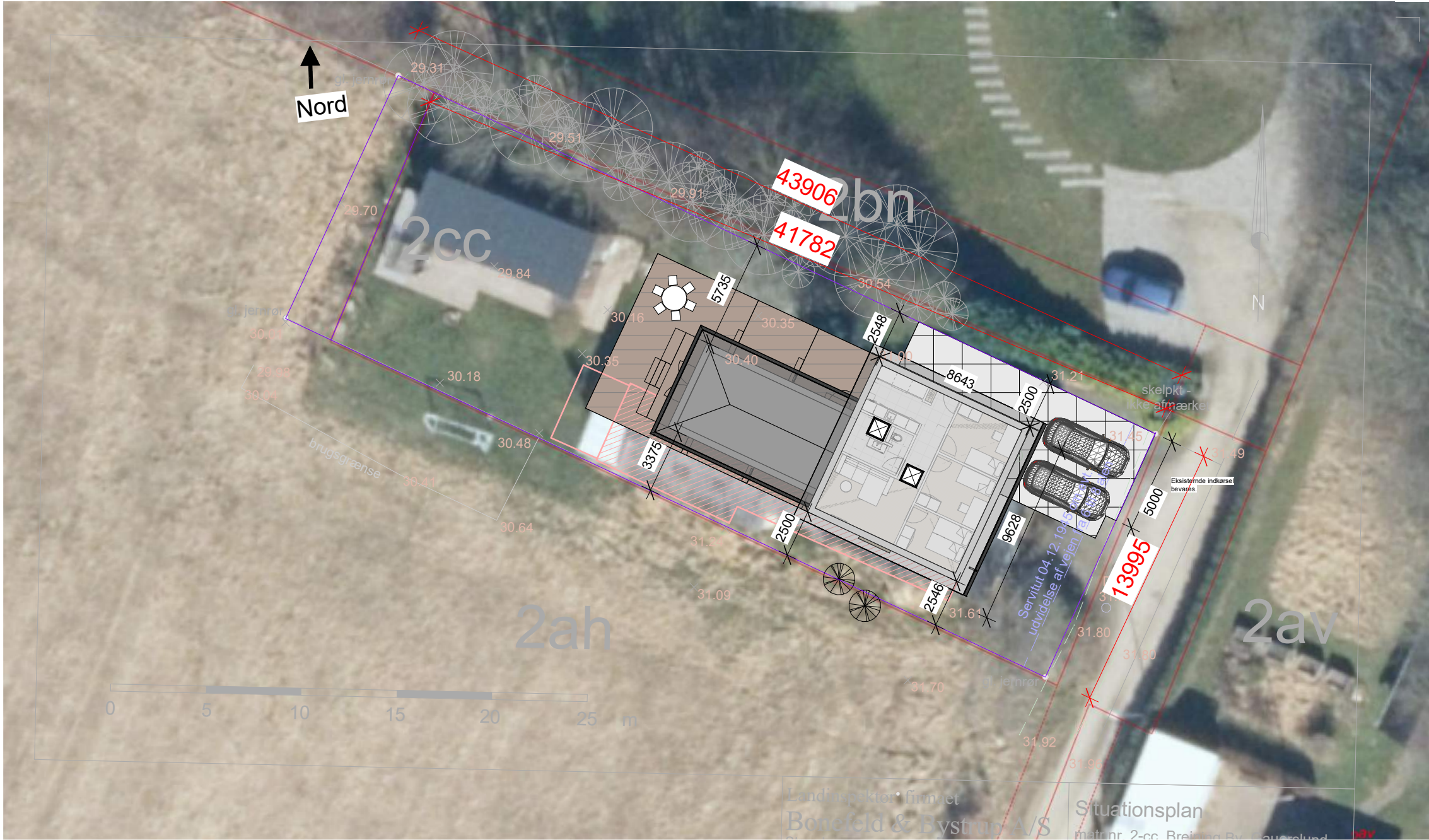
Eksisterende Anneks jf BBR (Byg 4) 34 m²
Nyt Hus 120 m²

Ny Terrasse (ÅBEN/Kapillarbrydende) 83 m²
Bygges ikke over 0,3m fra terræn/ny terræn og tælles ikke med i befæstelse.

SUM 158,3 m²

Bebyggelsesgrad:

158,3m²*100/615m² : 25,7 %



Alle mål og koter er vejledende og SKAL foretages, undersøges/kontrolleres og godkendes på stedet. Alle mål er i millimeter

Alle statiske- og energiramme/varmetabsberegninger, samt konstruktionssamlinger/opbygninger skal følges jf. ing projekt.

Alle opbygninger og elementer SKAL sikres og kontrolleres at de overholder kravene fra gældende Bygningsreglement.

Alle Konstruktionsopbygninger, elementplaceringer skal udføres efter producentbeskrivelser, SBI, eller Byg-Erfa inden for de berørte områder.

Alle opbygninger skal kvalitetssikres og dokumentation for denne skal kunne fremvises efter udførelse

Alle kloak, VVS og EL-placeringer SKAL udføres og godkendes af autoriseret fagfolk. Alle placeringer af nye brønde, nedløb, kloakering indtegnes af autoriserede fagfolk

Projekt information:

Sagsnr og beskrivelse: Ny Bolig sagsnr: 262107
EMNE: Situationsplan
Projekt Fase: Myndighed
Projekt adresse: Mamrelund 17, Børkop

Bygherre:
Rev dato: 11-09-2026 10:26:49

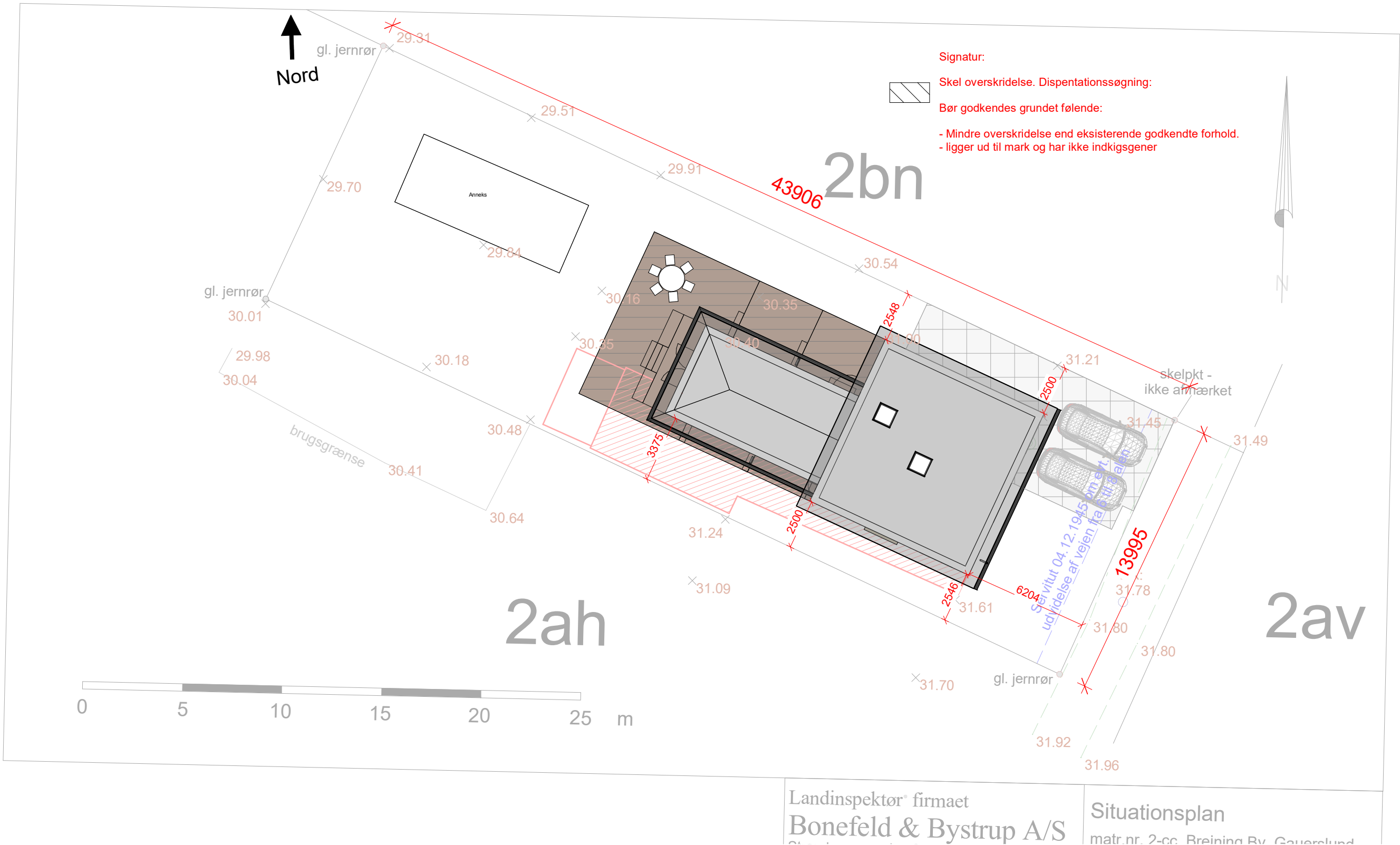
SamlePDF - side 6 af 9

REV.:
MÅL: Checker
As indicated

Rådgiver/Tegnestue: Northliving.dk ApS
Tlf: 61763008
MAIL: northliving.dk@gmail.com
CVR: 43329715
Hjemmeside: www.northliving.dk
Tegn.nr. K01_001

Copyright © Rettigheder af tegninger tilhører Northliving.dk ApS og må ikke kopieres eller videregives til tredjemand uden tilladelse





situationsplan IBS attest
1 : 200

Alle mål og koter er vejledende og SKAL foretages, undersøges/kontrolleres og godkendes på stedet. Alle mål er i millimeter

Alle statiske- og energiramme/varmetabsberegninger, samt konstruktionssamlinger/opbygninger skal følges jf. ing projekt.

Alle opbygninger og elementer SKAL sikres og kontrolleres at de overholder kravene fra gældende Bygningsreglement.

Alle Konstruktionsopbygninger, elementplaceringer skal udføres efter producentbeskrivelser, SBI, eller Byg-Erfa inden for de berørte områder.

Alle opbygninger skal kvalitetssikres og dokumentation for denne skal kunne fremvises efter udførelse

Alle kloak, VVS og EL-placeringer SKAL udføres og godkendes af autoriseret fagfolk. Alle placeringer af nye brønde, nedløb, kloaokering indtegnes af autoriserede fagfolk

Projekt information:

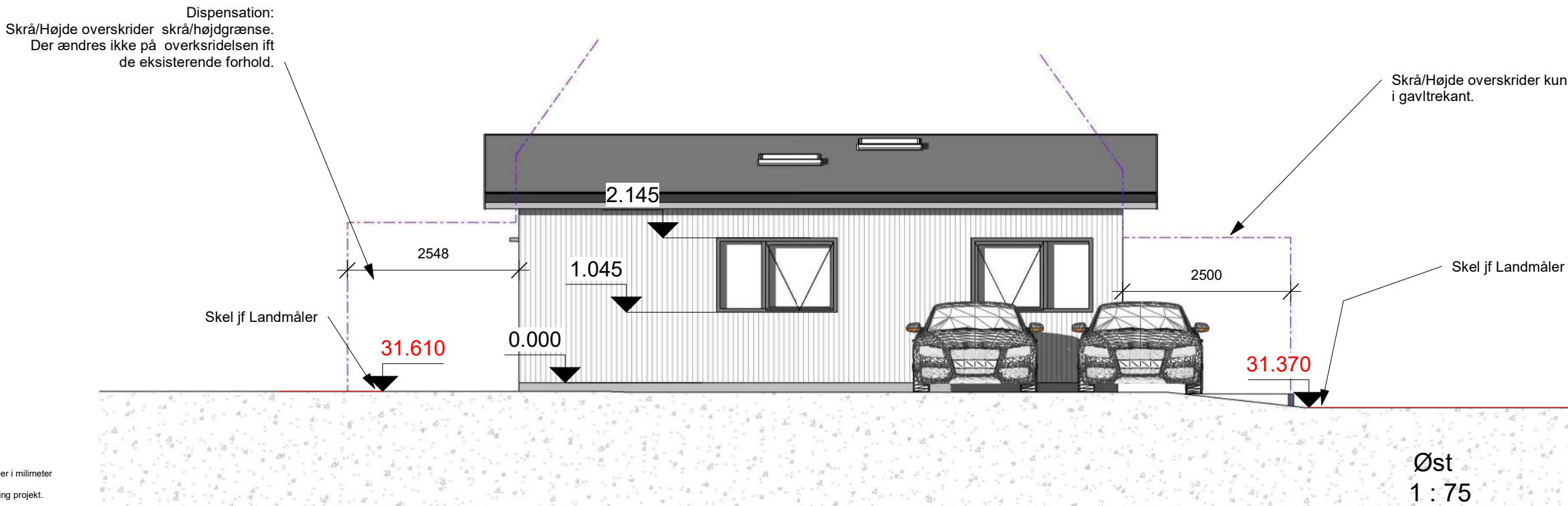
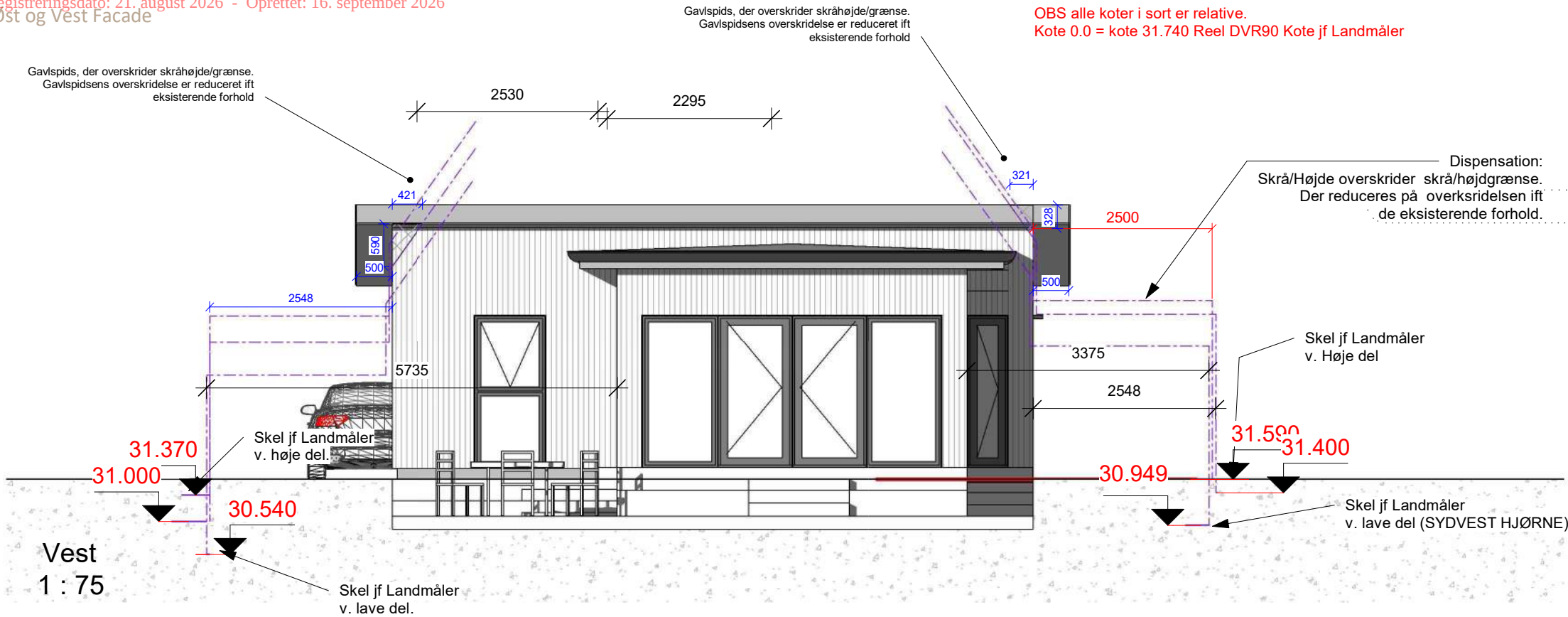
Sagsnr og beskrivelse:	Ny Bolig sagsnr: 262107	Projekt Fase:	Myndighed	Bygherre:	
EMNE:	ibs Situationsplan	Projekt adresse	Mamrelund 17, Børkop	Rev dato:	11-09-2026 10:27:15

SamlePDF - side 7 af 9

REV.:	Checker
MÅL:	As indicated

Rådgiver/Tegnastue: Northliving.dk ApS	Tlf: 61763008	CVR: 43329715	Hjemmeside: www.northliving.dk	Tegn.nr. K01_001.2
	MAIL: northliving.dk@gmail.com			
Copyright © Rettigheder af tegninger tilhører Northliving.dk ApS og må ikke kopieres eller videregives til tredjemand uden tilladelse				





Alle mål og koter er vejledende og SKAL foretages, undersøges/kontrolleres og godkendes på stedet. Alle mål er i millimeter

Alle statiske- og energigramme/varmetabsberegninger, samt konstruktionssamlinger/opbygninger skal følges jf. ing projekt.

Alle opbygninger og elementer SKAL sikres og kontrolleres at de overholder kravene fra gældende Bygningsreglement.

Alle Kontruktionsopbygninger, elementplaceringer skal udføres efter producentbeskrivelser, SBI, eller Byg-Erfa inden for de berørte områder.

Alle opbygninger skal kvalitetssikres og dokumentation for denne skal kunne fremvises efter udførelse

Alle kloak, VVS og EL-placeringer SKAL udføres og godkendes af autoriseret fagfolk. Alle placeringer af nye brænde, nedløb, kloakering indtegnes af autoriserede fagfolk

Projekt information:

Sagsnr og beskrivelse: Ny Bolig sagsnr: 262107
EMNE: Øst og Vest Facade

Projekt Fase: Myndighed
Projekt adresse: Mamrelund 17, Børkop

Bygherre:
Rev dato: 21-08-2026 16:06:46

SamlePDF - side 9 af 9

REV.:
MÅL:

Checker
As indicated

Rådgiver/Tegnestue: Northliving.dk ApS
Tlf: 61763008
MAIL: northliving.dk@gmail.com
CVR: 43329715
Hjemmeside: www.northliving.dk
Tegn.nr. K01_005.2

Copyright © Rettigheder af tegninger tilhører Northliving.dk ApS og må ikke kopieres eller videregives til tredjemand uden tilladelse

