JACOBSENS TEGNESTUE ApS
Nørre Tranders Vej 75
9000 Aalborg
Sendt pr. mail til mail@jacobsenstegnestue.dk

Pia Kjær Madsen
Byplanlægger

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

13. maj 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-42-25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Lodsvej 114, 7080 Børkop

Matr.nr.: 1BA Sellerup By, Gauerslund

Sag: Opførelse af sommerhus med udhus

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om ovenstående.
Da ejendommen ligger i landzone, er sagen behandlet efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Naboorientering:

Der er foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4. Høringsperioden var fra den 3. november 2025 til den 24. november 2025 og der er indkommet bemærkninger fra ejerne af tre tilstødende ejendomme.

Bemærkningerne er refereret og kommenteret i vedlagte notat.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af et sommerhus på 109 m^2 med et udhus på 14 m^2 med en udformning og en beliggenhed, som vist på vedhæftede tegninger.

Facader opføres i mursten, blankmur, i farverne grå-brun eller grå-sort
Tag udføres med tagpap, sort

Facader på udhuset udføres i træ.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Der må ikke foretages terrænregulering. Eventuel afgravning i forbindelse med byggeriet skal tilbageføres til nuværende terræn.

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

- At der i forbindelse med byggetilladelsen dispenseres fra lokalplan 7,5 til en overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Begrundelse:

Sommerhuset opføres indenfor et område, som er lokalplanlagt. Lokalplanen fastsætter størrelse, højde, materialer og farver for byggeri i området. Lokalplanens bestemmelser overholdes på alle punkter på nær en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Det er Vejle Kommunes vurdering, at det ansøgte placeres og udformes på en måde, hvor der tages hensyn til det omkringliggende landskab, naturen og planlægningsmæssige forhold. Der kan derfor gives tilladelse til opførelse af et sommerhus.

Sagsfremstilling:

Der er ansøgt om et sommerhus på 109 m^2 med et udhus på 14 m^2. Sommerhuset har fuld kælder. Ingen del af kælderen har en frihøjde over 1,25 m målt fra terræn, jf. BR18, § 458, og derfor medregnes kælderen ikke til etagearealet.

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 indenfor lokalplan 7.5, og holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser og højde, beliggenhed, materialer og farver. Se nedenstående afsnit om lokalplan 7.5.

Sommerhuset vurderes dermed ikke at påvirke kystlandskabet.

Kommuneplanramme 99.S.7

Sommerhuset er omfattet af i rammeområde 99.S.7, jævnfør Kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037.

Områdets anvendelse fastlægges boligformål i form af sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i maksimale etage 1 og med max højde 5 meter. Der må ikke opføres nye sommerhuse. Dog kan eksisterende sommerhuse nedrives og erstattes med tilsvarende.

Lokalplan 7.5

Sommerhuset vurderes at fremstå som en etage, da facaderne set fra naboer og forbipasserende fremstår som én etager med forhøjet sokkel. Mod vandet er dele af kælderfacaden fritlagt, da der er etableres kælder trapper, men set fra stranden vil huset fremstå i én etage, da kælderens vinduer kun er 80 cm i højden og placeret i terrænniveau.

Ejendommen ligger indenfor lokalplan 7.5 (Fritidsområde ved Sellerup Strand, Lodsvej). Området skal anvendes til sommerhusområde med haveanlæg og fælles anlæg. Områdets karakter skal bevares.

Ejendommen ligger i landzone, og da lokalplanen ikke har bonusvirkning, kræver projektet en landzonetilladelse efter Planlovens §35, inden der kan gives byggetilladelse.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 10. Projektet har en bebyggelsesprocent på 10,05 %. Hvilket svarer til at bebyggelsen er 0,5 m^2 større end lokalplan tillader. Derfor kræver tilbygningen en dispensation efter Planlovens §19, før en projektet kan realiseres.

Vejle Kommune er indstillet på at give denne dispensation. Der lægges vægt på, at på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse den 18. juni 2001 var den tilladte bebyggelsesprocent på 10 %, men siden indførelsen af Bygningsreglement 2008 (BR08) og dermed efter vedtagelsen af lokalplanen blev den tilladte bebyggelsesprocent ændret til 15 for sommerhuse.

Dispensationen vil blive udarbejdet i forbindelse med byggetilladelsen.

Bevaringsværdigt landskab
Sommerhuset opføres i et område, som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037 er udpeget, som bevaringsværdigt landskab.

Sommerhuset opføres indenfor et område, som er lokalplanlagt. Lokalplanen fastsætter størrelse, højde, materialer og farver for byggeri i området. Lokalplanens bestemmelser overholdes på alle punkter på nær en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten. På den baggrund vurderes det at huset ikke påvirker det bevaringsværdige landskab.

Potentiel økologisk forbindelse

Ejendommen ligger i et område som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033 er udpeget som potentiel økologisk forbindelsesområde for planter og dyr. I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters 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 nye sommerhus ikke vil medføre en indskrænkning i dyr og planters naturlige bevægelsesveje og deres spredningsmuligheder vil ikke forringes.

Tæt ved strandbeskyttelseslinjen

Sommerhuset ligger umiddelbart op til areal, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

Denne landzonetilladelse forudsætter, at det strandbeskyttede areal ikke berøres.

Natura 2000

Projektet ligger 950 meter 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.

Bilag IV-arter

Der er registeret bilag IV-arter 530 meter fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil 13. maj 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 udløber den **10. juni 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

Indsigelsesnotat

Landzonetilladelse til opførelse af sommerhus

Lodsvej 114, 7080 Børkop

	J.nr.:	Sagsbehandler:	Dato for notat:
	01.03.03-P19-42-25	piakm	13. maj 2026

Indsiger	Resume af høringssvar	Teknik & Miljøs bemærkninger
Ejere af sommerhus, Lodsvej 112	A. Indsiger mener at huset fra terræn og til kip vil, være 5,85 meter højt og dermed for højt i forhold til lokalplanens bestemmelser, som fastslår at huset maksimalt må være 5 meter. B. Indsiger gør opmærksom på, at der fra sommerhuset og ned til Lodsvej er et niveauforskel på ca. 1 meter, og	A. Men udgangspunkt i lokalplanens §7.3 så skal Vejle Kommune fastlægge et niveauplan hvorfra bygningens højder måles. Det vil sige, at bygningens højde ikke måles direkte fra terræn. Niveauplanet fastsættes ud fra et gennemsnit at koterne rundt om huset. Da der er 2 niveauer i sommerhuset, er der indlagt 2 niveauplaner. Niveauplanet for den sydlige del af byggeriet er indlagt ud fra koterne: 4,30+4,20+4,38+4,50/4= 4,345 = Kiphøjden for denne del af bygningen må maksimalt være i kote 4,345 + 5 m = 9,345 – Kipkoten er i kote 8,45, og dermed under maksimalhøjden. For den nordlige del af sommerhuset er der indlagt et niveauplan ud fra koterne: 4,20+3,3+4,38+3,5/4= 3,845 + 5 = 8,845 – Kipkoten er i kote 8,45, og dermed under maksimalhøjden. B. Ansøger oplyser at den eksisterende indkørsel beholdes, og at der ikke etableres parkering langs huset. Det oplyses at terrænet vil blive

	at et vil kræve en del terrænregulering for etablere parkering på arealet.	bibehold den nuværende eksist. terræn mellem sommerhuset og vej reetableres til samme højder som nuværende
	C. Indsiger gør opmærksom på at Sellerup Strandvej 80 mister udsigt og at der vil opstå indbliksgener til Sellerup Strandvej 82	C. Sommerhuset opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og indenfor de krav til højde og udformning, som er fastlagt i lokalplanen. Lokalplanen sikrer ikke yderligere mod tab af udsigt eller indbliksgener.
	D. Indsiger gør opmærksom på, at der ikke må beplantes på en måde, så det virker generende.	D. Beplantning må jævnfør lokalplan 7.5, § 9.2 skal beplantning tilrettelægges så der ikke opstår gener. Der findes i lokalplanen ikke tilsvarende bestemmelse for bebyggelse. Sommerhuset opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og indenfor de krav til højde og udformning, som er fastlagt i lokalplanen.
	E. Indsiger mener, at der ikke bør dispenseres til at overskride bebyggelsesprocenten.	E. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 10. Udregningen af bebyggelsesprocenten skal ske efter de beregningsregler der var gældende da lokalplanen blev vedtaget den 18. juni 2001. Det vil sige, at det er efter beregningsreglerne i BR-S98, som i fradragsreglerne angivere et fradrag på 35 m^2 for sekundære bygninger, og at småbygninger på højst 10 m^2 ikke medregnes. Derfor skal de angivne sekundære bygninger, herunder eksisterende udhus (12,1 m^2), drivhus (4 m^2) og nyt udhus (13,9 m^2) ikke medregnes. Drivhuse er under 10 m^2, og de øvrige er under 35 m^2 til sammen. Det giver en udregning af bebyggelsesprocent som følgende: 109,3/1088*100=10,05 %. Kælderen medregnes ikke, idet den er beliggende med loftet mindre end 1,25 m over terræn, jf. beregningsreglerne.

	F. Indsiger mener at sommerhusets udformning og størrelse ikke passer ind i området.	Sommerhuset kræver en minimal dispensation efter Planlovens §19, da bebyggelsesprocenten er på 10,05. Vejle Kommune er indstillet på at give denne dispensation, da flere sommerhuse indenfor lokalplanområdet i de seneste år har fået dispensation til en større bebyggelsesprocent. Dispensationerne er givet ud fra konkrete vurderinger af den enkelte ejendom og den enkelte bebyggelse/-muligheder. Der er derudover lagt vægt på, at siden lokalplanens vedtagelse den 18. juni 2001, er der ændret ved både den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusområder, samt beregningsreglerne for hvilke arealer der medregnes og ikke medregnes i bygningsreglements byggeret. Selvom bebyggelsesprocenten er hævet, så der derimod arealer der nu medregnes, som tidligere var undtaget. En dispensation gives ud fra lokalplanen og de daværende beregningsregler, men med et fokus på, at det er tilsvarende nutidige forhold, samt en vurdering af, at dispensationerne fra lokalplanens bebyggelsesprocent ikke har væsentlig indflydelse på områdets karakter og udtryk af åbenhed, som ses og forventes i et sommerhusområde. Der lægges dog i særdeles høj grad vægt på, at en dispensation på den konkrete ejendom vil være ud fra et udgangspunkt om, at det nye sommerhus opføres inden for byggefeltet og lokalplanens højdekrav. F. Sommerhuset opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og indenfor de krav til højde, udformning og materialer, som er fastlagt i lokalplanen.
Ejere af sommerhus Sellerup Strandvej 82	A. Indsiger mener, at der ikke bør dispenseres til at overskride bebyggelsesprocenten. Den ønskede overskridelse giver mulighed for at opføre 30,5 m^2 ekstra bebyggelse.	A. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 10. Udregningen af bebyggelsesprocenten skal ske efter de beregningsregler der var gældende da lokalplanen blev vedtaget den 18. juni 2001. Det vil sige, at det er efter beregningsreglerne i BR-S98, som i fradragsreglerne angivere et fradrag på 35 m^2 for sekundære bygninger, og at småbygninger på højst 10 m^2 ikke medregnes. Derfor skal de angivne

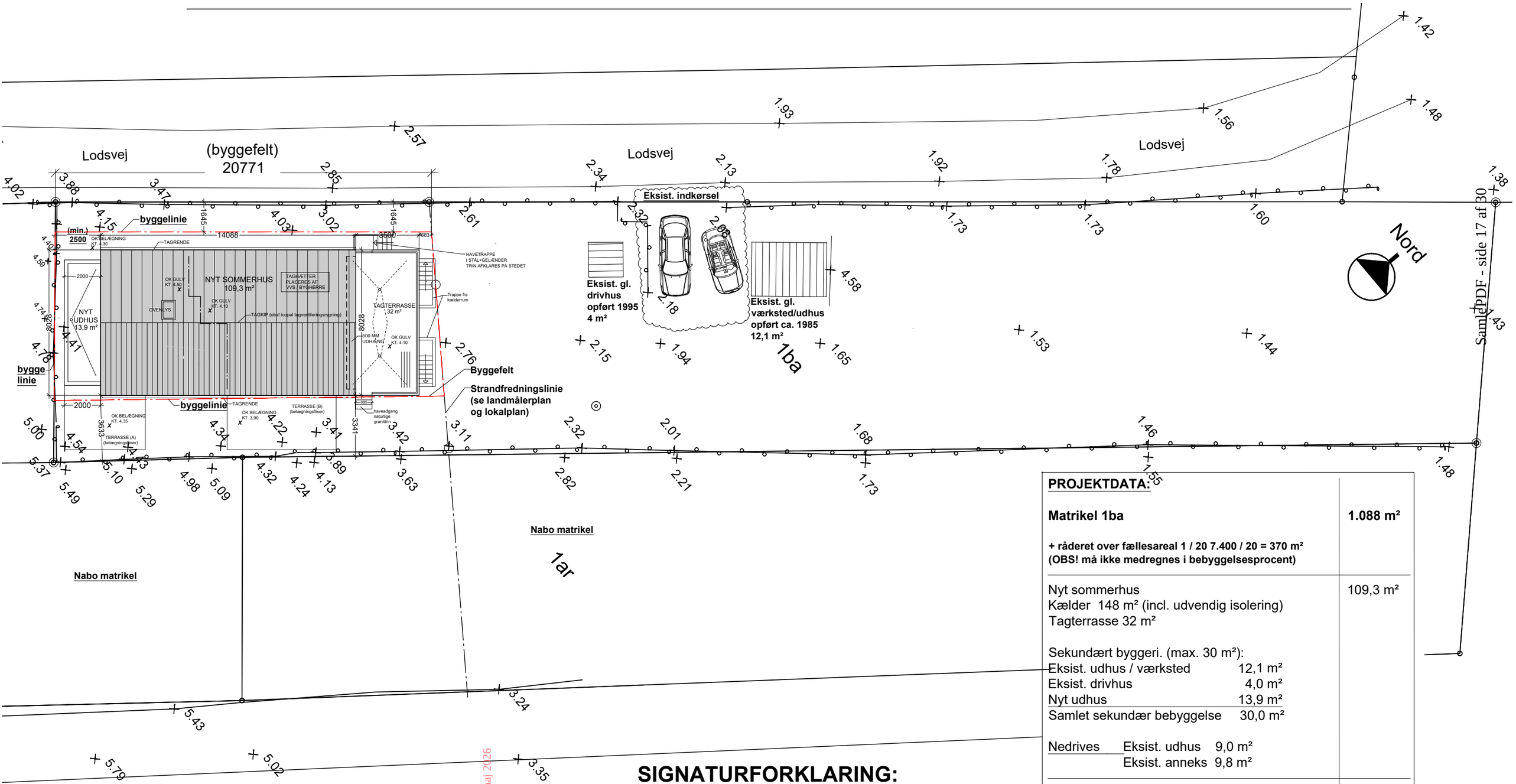
	Indsiger mener, at helhedsindtrykket ændres væsentligt, og at huset ikke repræsenterer et sommerhus, men mere et parcelhus.	sekundære bygninger, herunder eksisterende udhus (12,1 m^2), drivhus (4 m^2) og nyt udhus (13,9 m^2) ikke medregnes. Drivhuse er under 10 m^2, og de øvrige er under 35 m^2 til sammen. Det giver en udregning af bebyggelsesprocent som følgende: 109,3/1088*100=10,05 %. Kælderen medregnes ikke, idet den er beliggende med loftet mindre end 1,25 m over terræn, jf. beregningsreglerne. Sommerhuset kræver en minimal dispensation efter Planlovens §19, da bebyggelsesprocenten er på 10,05. Vejle Kommune er indstillet på at give denne dispensation, da flere sommerhuse indenfor lokalplanområdet i de seneste år har fået dispensation til en større bebyggelsesprocent. Dispensationerne er givet ud fra konkrete vurderinger af den enkelte ejendom og den enkelte bebyggelse/-muligheder. Der er derudover lagt vægt på, at siden lokalplanens vedtagelse den 18. juni 2001, er der ændret ved både den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusområder, samt beregningsreglerne for hvilke arealer der medregnes og ikke medregnes i bygningsreglements byggeret. Selvom bebyggelsesprocenten er hævet, så der derimod arealer der nu medregnes, som tidligere var undtaget. En dispensation gives ud fra lokalplanen og de daværende beregningsregler, men med et fokus på, at det er tilsvarende nutidige forhold, samt en vurdering af, at dispensationerne fra lokalplanens bebyggelsesprocent ikke har væsentlig indflydelse på områdets karakter og udtryk af åbenhed, som ses og forventes i et sommerhusområde. Der lægges dog i særdeles høj grad vægt på, at en dispensation på den konkrete ejendom vil være ud fra et udgangspunkt om, at det nye sommerhus opføres inden for byggefeltet og lokalplanens højdekrav.

	B. Indsiger mener at valget af mursten som facadematerialе, er i modstrid med det eksisterende miljø i området, og vil ændre helhedsindtrykket i området. C. Indsiger påpeger at det nye sommerhus er væsentlig højere end det eksisterende sommerhus og de omkringliggende sommerhuse. Indsiger påpeger at sommerhuset vil medføre forringede udsigtsforhold for naboejendommene, øget skyggevirkning og reduceret lysindfald, samt en ændring af områdets karakter. D. Indsiger mener at etablering af kælder ændrer områdets afstrømning og dermed risiko for påvirkning af nabogrunde.	B. Jævnfør lokalplan nr. 7.5, §8.3 må udvendige bygningssider udføres af teglsten, som blank, pudset eller vandskuret murværk og/eller af malet eller naturfarvet træværk. Sommerhuset ønskes opført mursten i blank mur og strider dermed ikke mod §8.3 i lokalplanen. C. Sommerhuset opføres indenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt, og overholder de krav til højde, udformning og materialer, som er fastlagt i lokalplanen. D. Det er ejers ansvar at påse, at der ikke afledes vand til omkringliggende ejendomme. 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. 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.
Ejere af sommerhus Sellerup Strandvej 80	A. Indsiger synes, at det er svært at vurdere ud fra tegningerne om der foretages terrænregulering indenfor strandbeskyttelseslinjen.	A. Der må ikke foretages nogen form for terrænregulering indenfor strandbeskyttelseslinjen. Og det vurderes ud fra de fremsendte tegninger, at der ikke terrænreguleres i det strandbeskyttede område.

	B. Indsiger mener at der ved en terrænregulering imod Sellerup Strandvej 82 øger indkigget mod Sellerup Strandvej 82 og 80.	B. Sommerhuset opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt, og indenfor de krav til højde og udformning, som er fastlagt i lokalplanen. Lokalplanen sikrer ikke yderligere mod tab af udsigt eller indbliksgener.
	C. Niveauplan Indsiger er i tvivl om byggeriets niveauplan overholder lokalplanens pkt. 7.3, 7.4 og 7.5.	C. Men udgangspunkt i lokalplanens §7.3 så skal Vejle Kommune fastlægge et niveauplan hvorfra bygningens højder måles. Det vil sige, at bygningens højde ikke måles direkte fra terræn. Niveauplanet fastsættes ud fra et gennemsnit at koterne rundt om huset. Da der er 2 niveauer i sommerhuset, er der indlagt 2 niveauplaner. Niveauplanet for den sydlige del af byggeriet er indlagt ud fra koterne: 4,30+4,20+4,38+4,50/4= 4,345 = Kiphøjden for denne del af bygningen må maksimalt være i kote 4,345 + 5 m = 9,345 – Kipkoten er i kote 8,45, og dermed under maksimalhøjden. For den nordlige del af sommerhuset er der indlagt et niveauplan ud fra koterne: 4,20+3,3+4,38+3,5/4= 3,845 + 5 = 8,845 – Kipkoten er i kote 8,45, og dermed under maksimalhøjden.
	D. Indsiger mener, at der ikke bør dispenseres til en overskridelse af bebyggelsesprocenten.	D. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 10. Udregningen af bebyggelsesprocenten skal ske efter de beregningsregler der var gældende da lokalplanen blev vedtaget den 18. juni 2001. Det vil sige, at det er efter beregningsreglerne i BR-S98, som i fradragsreglerne angivere et fradrag på 35 m^2 for sekundære bygninger, og at småbygninger på højst 10 m^2 ikke medregnes. Derfor skal de angivne sekundære bygninger, herunder eksisterende udhus (12,1 m^2), drivhus (4 m^2) og nyt udhus (13,9 m^2) ikke medregnes. Drivhuse er under 10 m^2, og de øvrige er under 35 m^2 til sammen. Det giver en udregning af bebyggelsesprocent som følgende: 109,3/1088*100=10,05 %.

		Kælderen medregnes ikke, idet den er beliggende med loftet mindre end 1,25 m over terræn, jf. beregningsreglerne. Sommerhuset kræver en minimal dispensation efter Planlovens §19, da bebyggelsesprocenten er på 10,05. Vejle Kommune er indstillet på at give denne dispensation, da flere sommerhuse indenfor lokalplanområdet i de seneste år har fået dispensation til en større bebyggelsesprocent. Dispensationerne er givet ud fra konkrete vurderinger af den enkelte ejendom og den enkelte bebyggelse/-muligheder. Der er derudover lagt vægt på, at siden lokalplanens vedtagelse den 18. juni 2001, er der ændret ved både den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusområder, samt beregningsreglerne for hvilke arealer der medregnes og ikke medregnes i bygningsreglements byggeret. Selvom bebyggelsesprocenten er hævet, så der derimod arealer der nu medregnes, som tidligere var undtaget. En dispensation gives ud fra lokalplanen og de daværende beregningsregler, men med et fokus på, at det er tilsvarende nutidige forhold, samt en vurdering af, at dispensationerne fra lokalplanens bebyggelsesprocent ikke har væsentlig indflydelse på områdets karakter og udtryk af åbenhed, som ses og forventes i et sommerhusområde. Der lægges dog i særdeles høj grad vægt på, at en dispensation på den konkrete ejendom vil være ud fra et udgangspunkt om, at det nye sommerhus opføres inden for byggefeltet og lokalplanens højdekrav.

L O D S V E J 1 1 4 - V E J L E - N Y T S O M M E R H U S



PROJEKTDATA:	
Matrikel 1ba	**1.088 m²**
+ råderet over fællesareal 1 / 20 7.400 / 20 = 370 m² **(OBS! må ikke medregnes i bebyggelsesprocent)**	
Nyt sommerhus Kælder 148 m² (incl. udvendig isolering) Tagterrasse 32 m²	109,3 m²
Sekundært byggeri. (max. 30 m²): Eksist. udhus / værksted 12,1 m² Eksist. drivhus 4,0 m² Nyt udhus 13,9 m² Samlet sekundær bebyggelse 30,0 m²	
Nedrives Eksist. udhus 9,0 m² Eksist. anneks 9,8 m²	
Beregning af bebyggelsesprocent Tillæg for sekundært byggeri 30 m² 100 x 109,3 1.088 =	**10,5 %**
max. 10 % jvf. gældende kommuneplan) Der søges dispensation for overskridelse af bebyg. procenten	

SIGNATURFORKLARING:

x K.T. X.XX **FREMTIDIGE KOTER**

5.00+ **EKSIST. KOTER OPMÅLT AF LANDMÅLER**

Dokumentnavn: Indsigelsesnotat
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 13. maj 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

Samlet PDF - side 17 af 30

MYNDIGHEDSPROJEKT

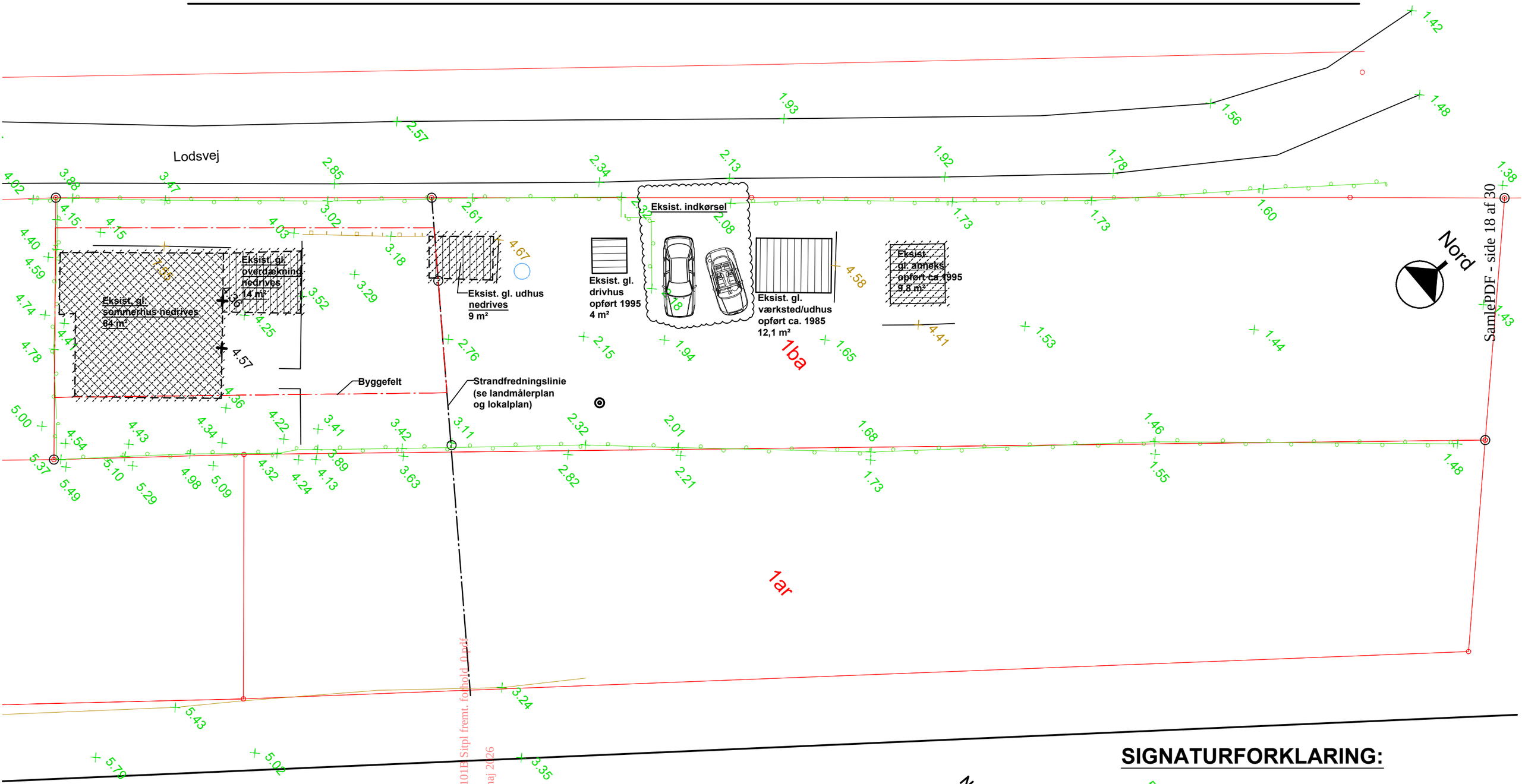
1.01B

J A C O B S E N S T E G N E S T U E
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

SITUATIONSPLAN - 1:200

DATO: 30.06.2025 / REV. : 13.05.2026

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



SIGNATURFORKLARING:

5.00+ EKSIST. KOTER OPMÅLT AF LANDMÅLER

BYGGERI DER NEDRIVES

MYNDIGHEDSPROJEKT

1.00A

JACOBSENS TEGNESTUE

nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

SITUATIONSPLAN - EKSIST. FORHOLD / NEDRIVNINGSPLAN - 1:250

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

Dokumentnavn: 13052026 - MY - Lodsvej 114 --101E Sitpl fremt. forhold_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 13. maj 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 18 af 30

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --100A Sit plan - Eksist forhold nedrivning_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

: Terrænkote
: Gulvkote (estimeret)
: Kote, tagryg
: Dæksel
: Rødtoppet træpind/jernrør
: Byggefelt
: Strandbeskyttelseslinje
3.50/4.50 : Forslag til niveauplan

Lodsvej 114, Sellerup Strand, 7080 Børkop

LANDINSPEKTØR NORD A/S
Brønderslev Jammerbugt Aalborg
Lundbakvej 1 9490 Pandrup Tlf. 98 24 75 11
www.landnord.dk info@landnord.dk

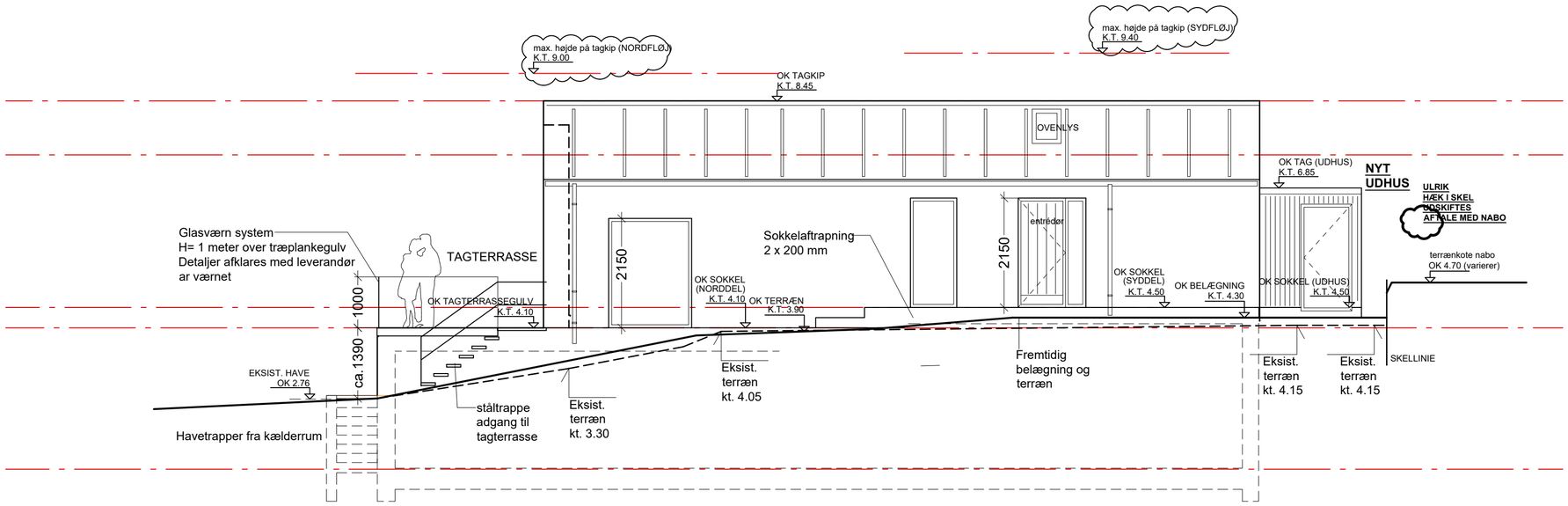
Vedr.: Situationsopmåling og skelretablering
Matr.nr. 1ba Sellerup By, Gauerslund
Vejle Kommune - Koter i DVR90

Målforhold: 1:250 J.nr.: 35514

Thomas S. Buhl, landinspektør - 29. august 2024

Dokumentnavn: 28102024 - Lodsvej 114_situationsplan - Landmåler opmåling_4.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



FACADE MOD NORDVEST

MYNDIGHEDSPROJEKT

4.04A

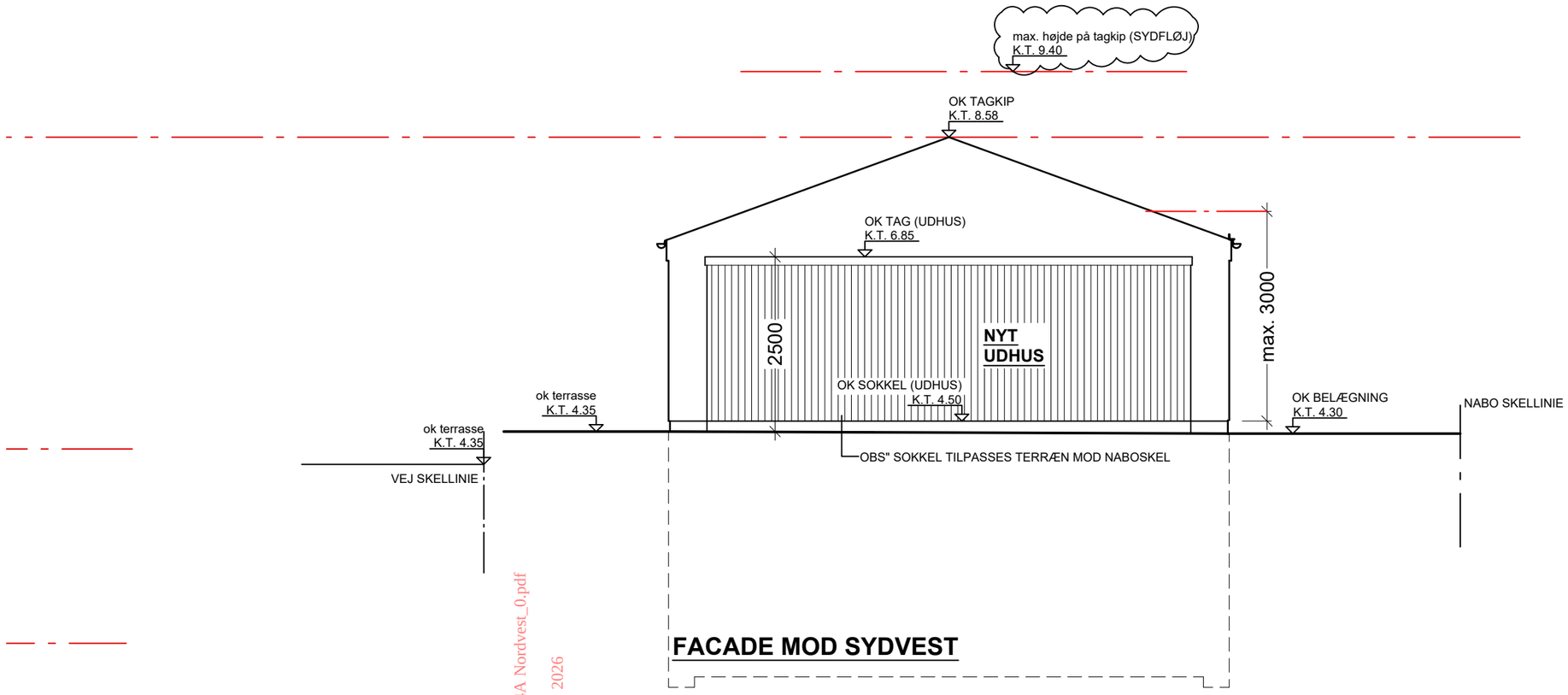
FACADE MOD SYDVEST - 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS

K.T. 8.58



Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --404A Nordvest_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 21 af 30

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

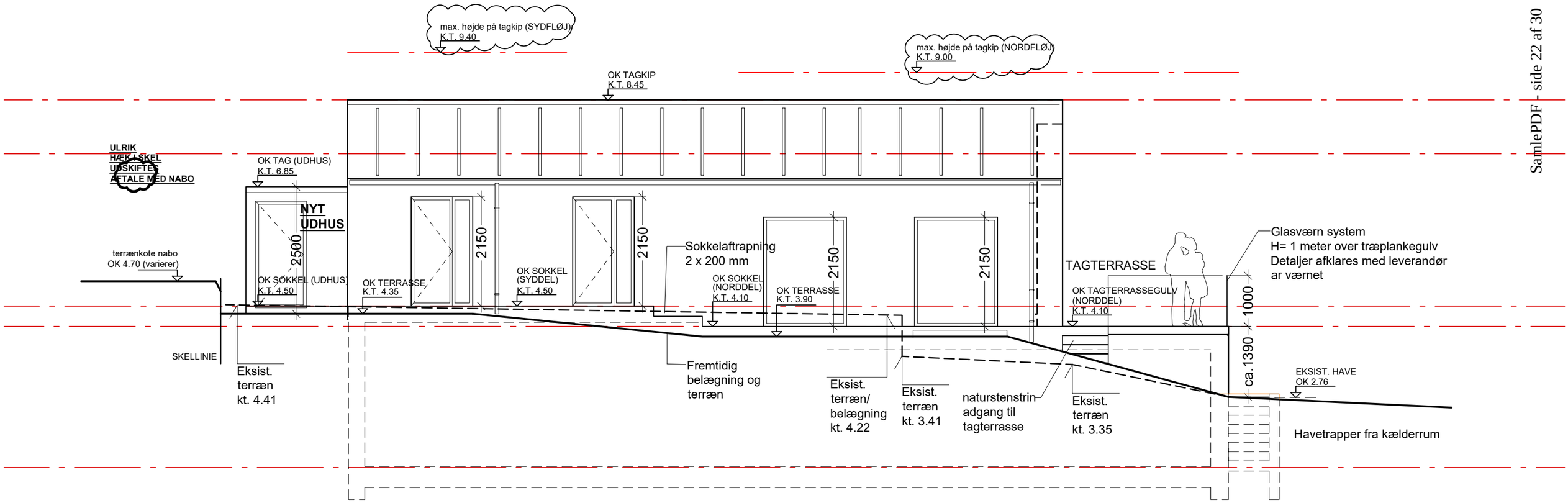
MYNDIGHEDSPROJEKT

4.03A

FACADE MOD SYDVEST - 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



FACADE MOD SYDØST

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --403A Sydvest_0.pln
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 22 af 30

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

MYNDIGHEDSPROJEKT

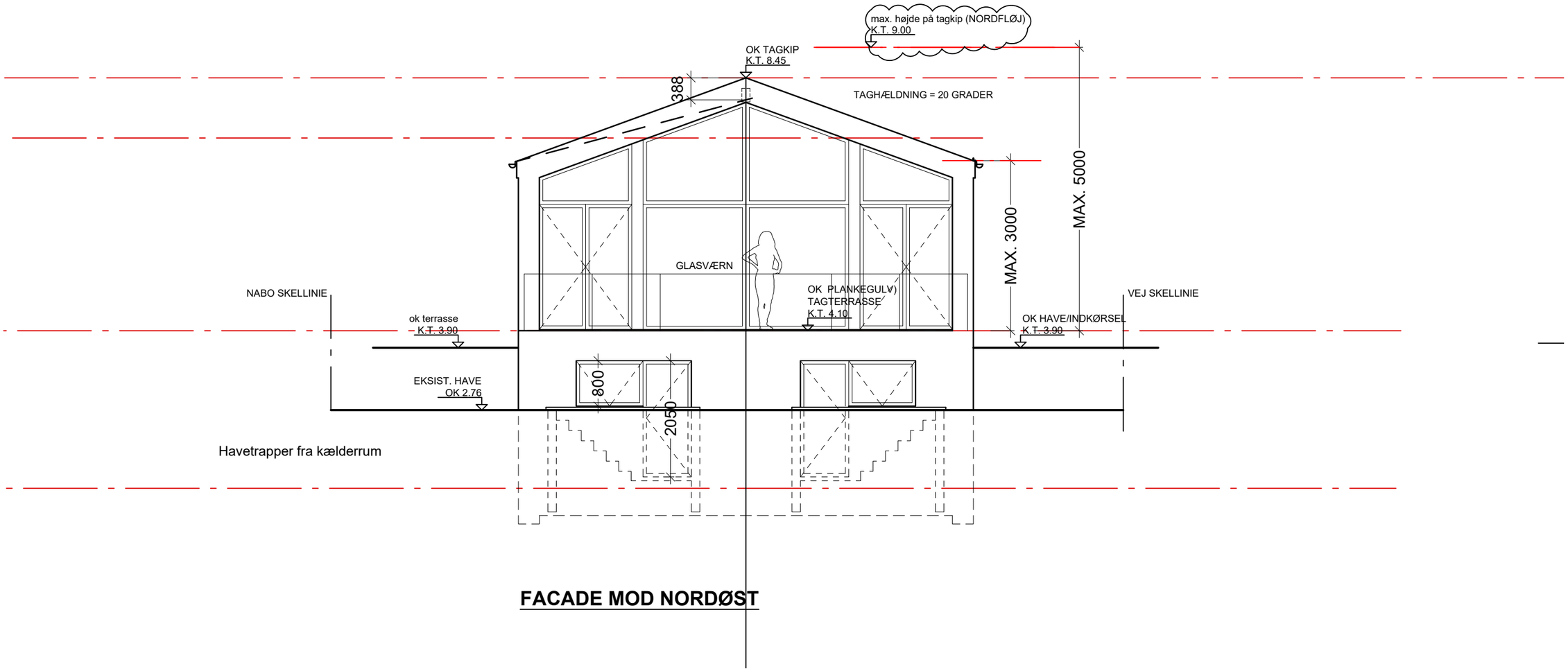
4.02A

FACADE MOD SYDØST - 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --402A Sydøst_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Udskrevet: 05. maj 2026

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



FACADE MOD NORDØST

MYNDIGHEDSPROJEKT

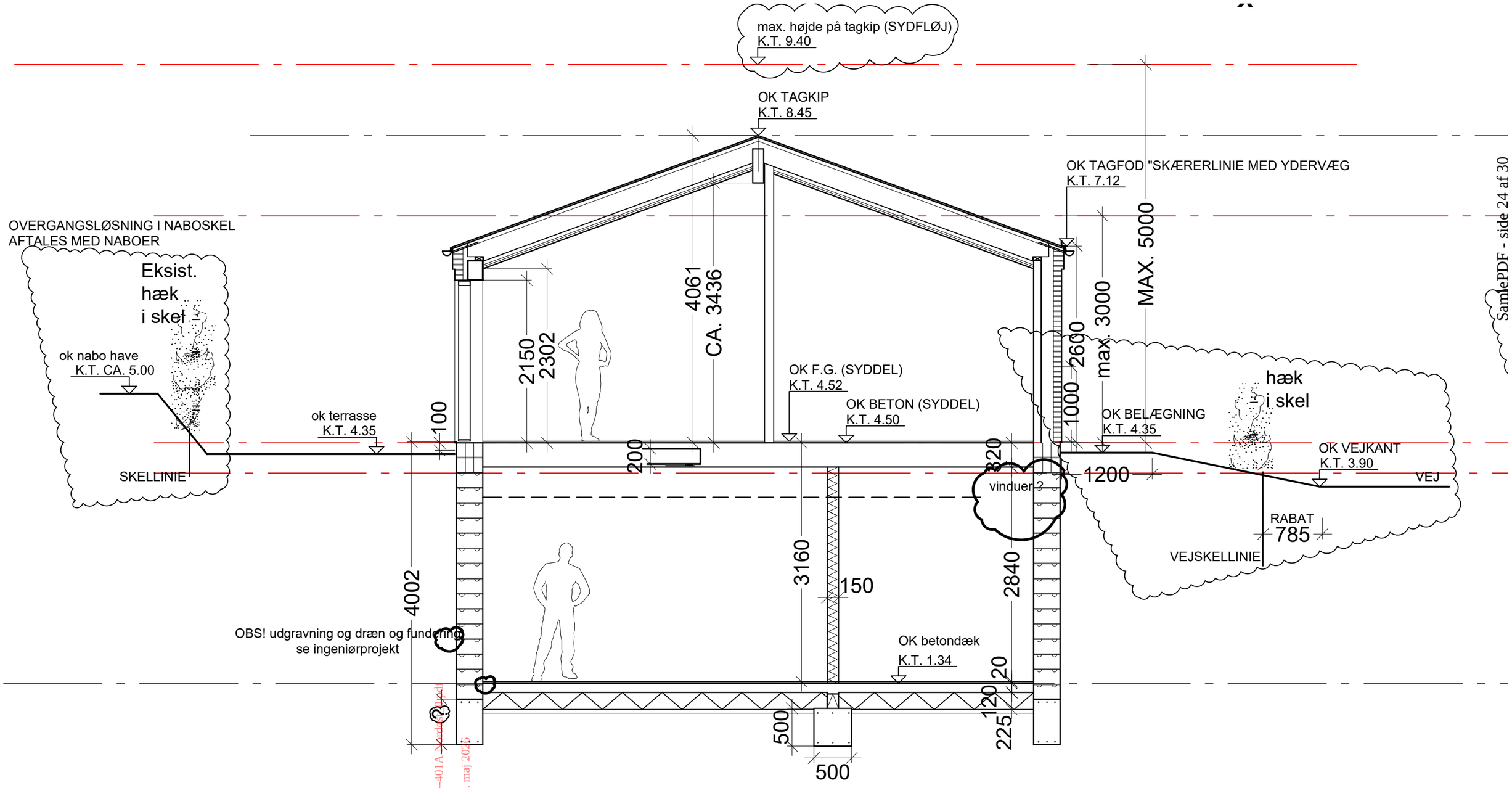
4.01A

FACADE MOD NORDØST - 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



PRINCIPSNIT A-A "SYDFLØJ"

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --401A Nordfløjen.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 Rettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 24 af 30

MYNDIGHEDSPROJEKT

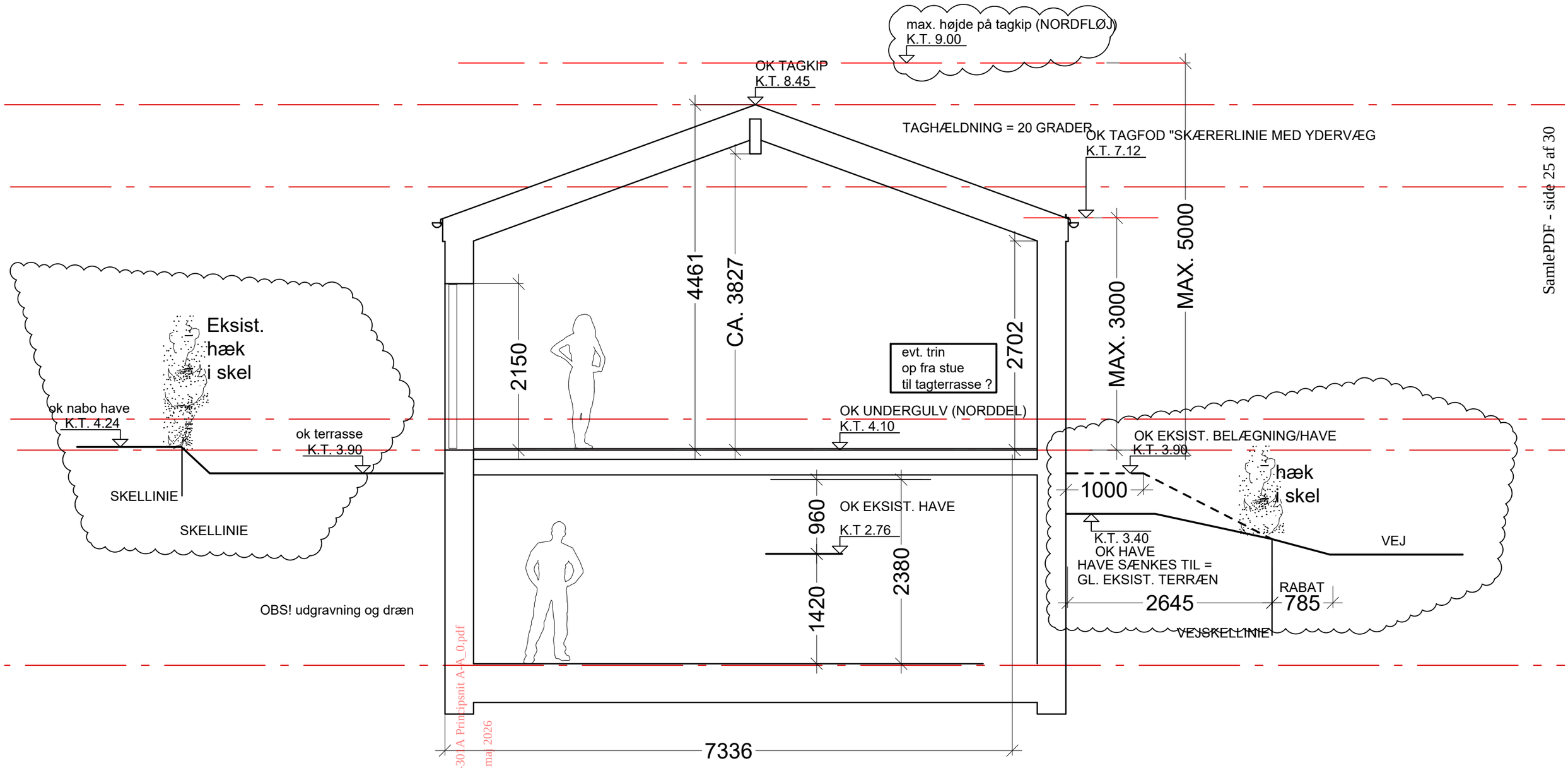
3.01A

PRINCIPSNIT A-A - 1:50

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



PRINCIPSNIT B-B "NORDFLØJ"

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --301A Principsnit A-A_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P22-2-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 25 af 30

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

MYNDIGHEDSPROJEKT

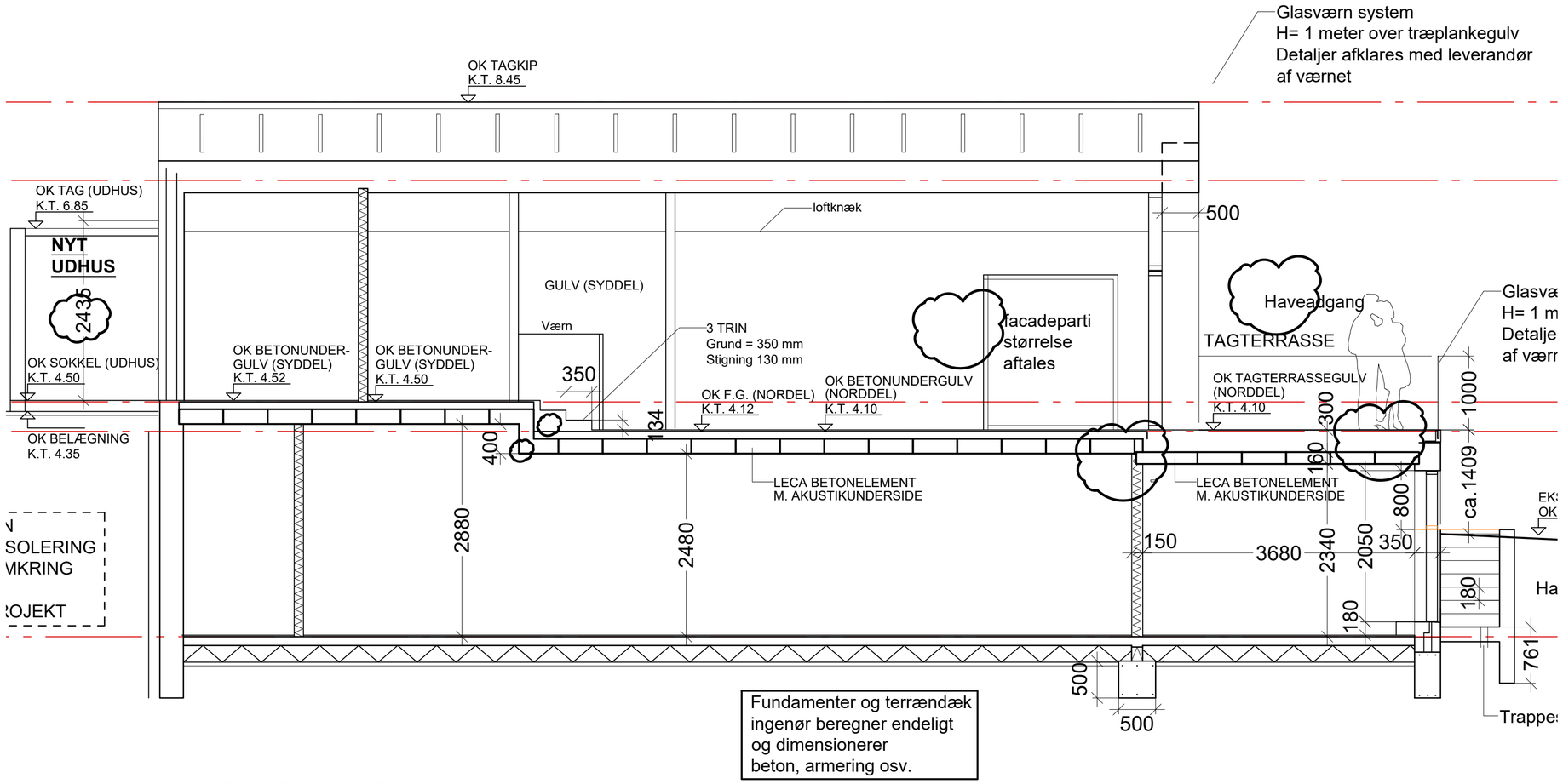
3.02A

AFKLARING LÆNGDESNIT B-B - 1:50

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 --302A Principsnit B-B_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

ODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



LÆNGDESNIT C-C

MYNDIGHEDSPROJEKT

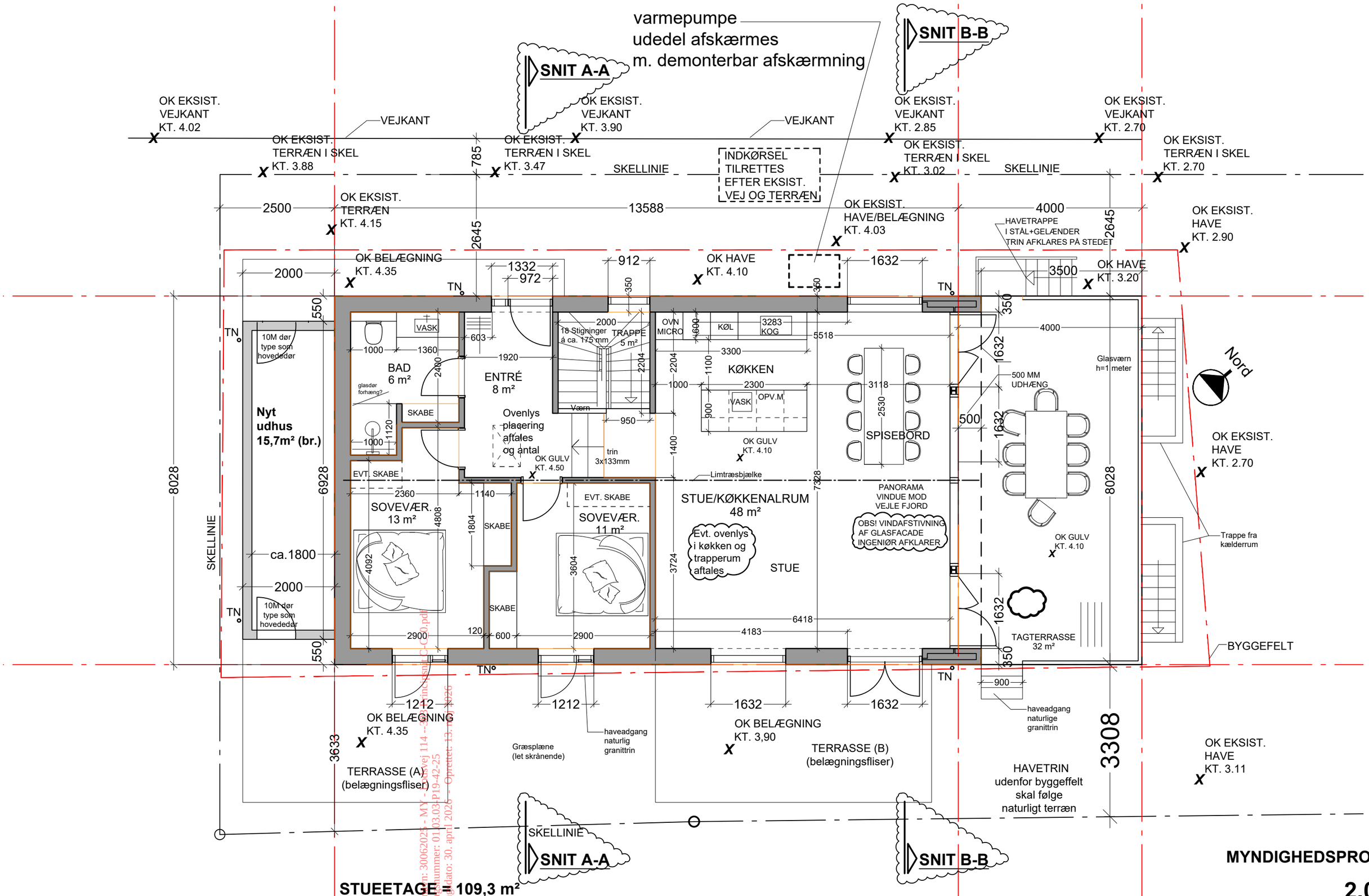
3.03

PRINCIPSNIT C-C - 1:50

DATO: 30.06.2025 / REV. :

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



STUEETAGE = 109,3 m²

MYNDIGHEDSPROJEKT

2.01A

FREMTIDIG INDRETNINGSPLAN - 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. : 30.04.2026

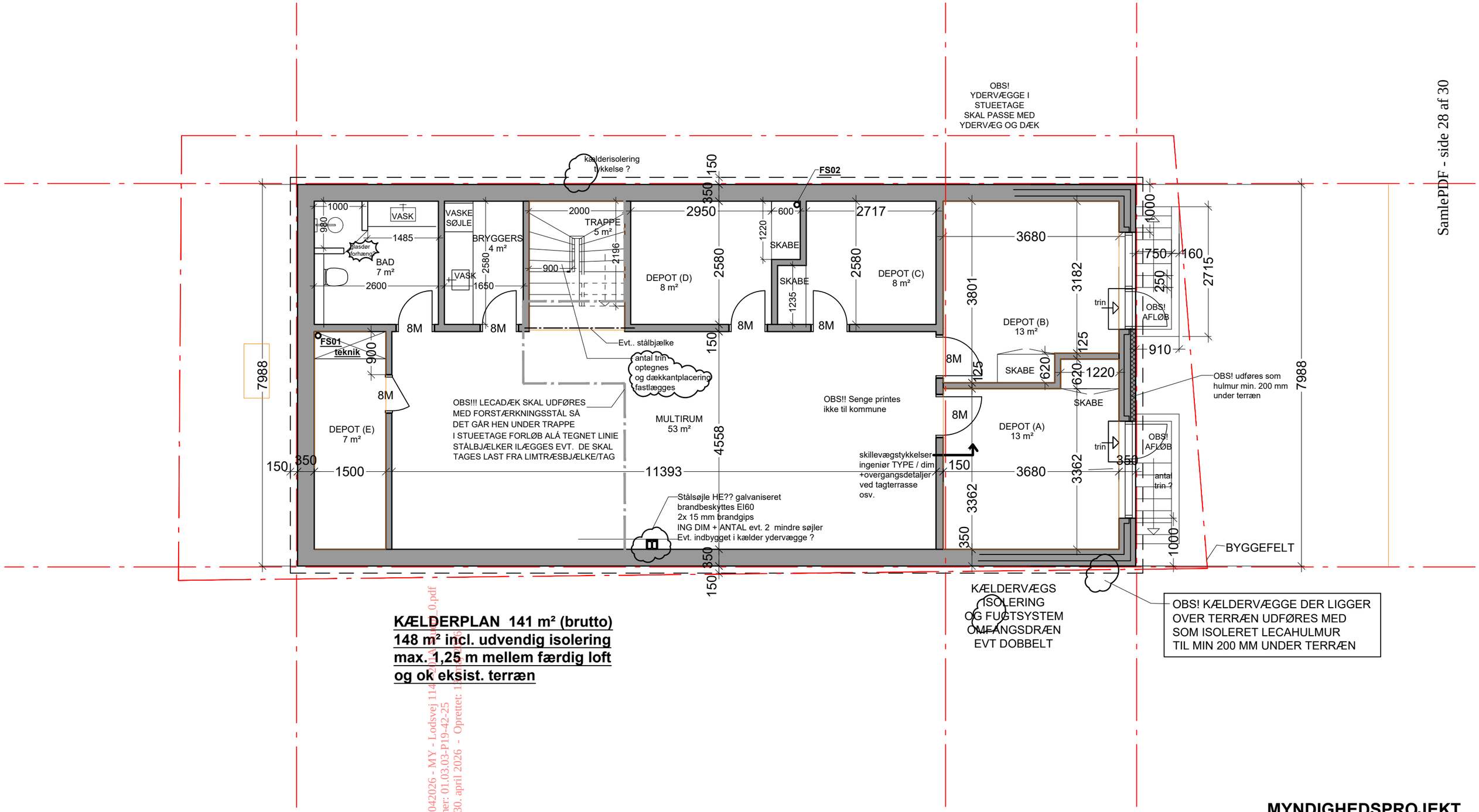
JACOBSENS TEGNESTUE

nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

Dokumentnavn: 3006202 - MY - Lodsvej 114 - 2.01 inc.dwg.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

SamlePDF - side 27 af 30

LODSVEJ 114 - VEJLE - NYT SOMMERHUS



KÆLDERPLAN 141 m² (brutto)
148 m² incl. udvendig isolering
max. 1,25 m mellem færdig loft
og ok eksist. terræn

Dokumentnavn: 30042026 - MY - Lodsvej 114 - PLAN - 2026-04-30_0.pdf
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 1

SamlePDF - side 28 af 30

MYNDIGHEDSPROJEKT

2.00

KÆLDERPLAN 1:75

DATO: 30.06.2025 / REV. :

JACOBSENS TEGNESTUE
nr. trandersvej 75 9000 aalborg - mob. 2447 7635 - www.jacobsenstegnestue.dk - mail@jacobsenstegnestue.dk

Dokumentnavn: 3006203 - WV - Lukket 114 - 200 Kubler_0.pdf
Dato og tidspunktet: 01.05.03 09:41:25
Registreringsdato: 30. april 2026 – Opdeler: 15. maj 2026

Dokumentnavn: hæk mod vejskel_0.jpg
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-42-25
Registreringsdato: 30. april 2026 - Oprettet: 13. maj 2026

RT 153, Ultima

GWP: 13,16 kg Co2-eq / m2 (A1-A3)

06:02