

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

15. juni 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-87-
26

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Sallerup Strandvej 73, 7080 Børkop

Matr.nr.: 1AL Sallerup By, Gauerslund

Sag: Opførelse af sommerhus og carport

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, da sommerhuset
ligger i et område med ældre sommerhuse. Høringsperioden var fra den 28. maj
2026 til den 11. juni 2026 og der er ingen bemærkninger modtaget.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af 144 m²
sommerhus, hvoraf 28 m² er overdækkede arealer, med en udformning og
placering som vist på de vedhæftede tegninger. Sommerhuset opføres i træ og
med tagpaptag.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- At der i forbindelse med byggetilladelsen dispenseres fra lokalplan nr.
7.5, § 7.1, til en bebyggelsesprocent på max 15 %.
- At det eksisterende sommerhus fjernes senest 3 mdr. efter ibrugtagning
af det nye sommerhus. Det eksisterende sommerhus ønskes nemlig
anvendt som "skurvogn" for håndværkerne under opførelsen af det nye
sommerhus.

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 sommerhus 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 sommerhuset.

Sagsfremstilling:

Der er søgt om tilladelse til at opføre 144 m² sommerhus og 30 m² carport som erstatning for de eksisterende bygninger på grunden.

Herunder gennemgås de interesser, der er i området.

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.

Sommerhuset ligger i et område, som er udlagt til sommerhuse. Sommerhuset vurderes ikke at være synligt fra kysten og vurderes dermed ikke at påvirke kystlandskabet.

Kommuneplan

Sommerhuset er omfattet af rammeområde 99.S.7, jf. kommuneplanen for Vejle Kommune 2025-2037.

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

Sommerhuset erstatter tidligere byggeri på ejendommen. Sommerhuset opføres 1 etage med forskudte niveauer og overstiger ikke 5 meter i højde.

Det ansøgte sommerhus vurderes derfor at være indenfor rammerne af kommuneplanen.

Lokalplan nr. 7.5

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 12,05 %. Derfor kræver sommerhuset en dispensation efter Planlovens §19, før 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 fritidshuse. Dispensationen vil blive udarbejdet i forbindelse med byggetilladelsen.

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 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.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger i et område, som i Kommuneplan 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. Sommerhuset vil kun i ringe grad kunne ses fra kysten. På den baggrund vurderes sommerhuset ikke at påvirke det bevaringsværdige landskab.

Skovbyggelinje

Sommerhuset ligger i et område, hvor skovbyggelinjen er ophævet.

Natura 2000

Projektet ligger ca. 850 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. Dette vurderes med baggrund i, at sommerhuset opføres inden for et bebygget og lokalplanlagt område.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 15. juni 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 13. juli 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 1 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

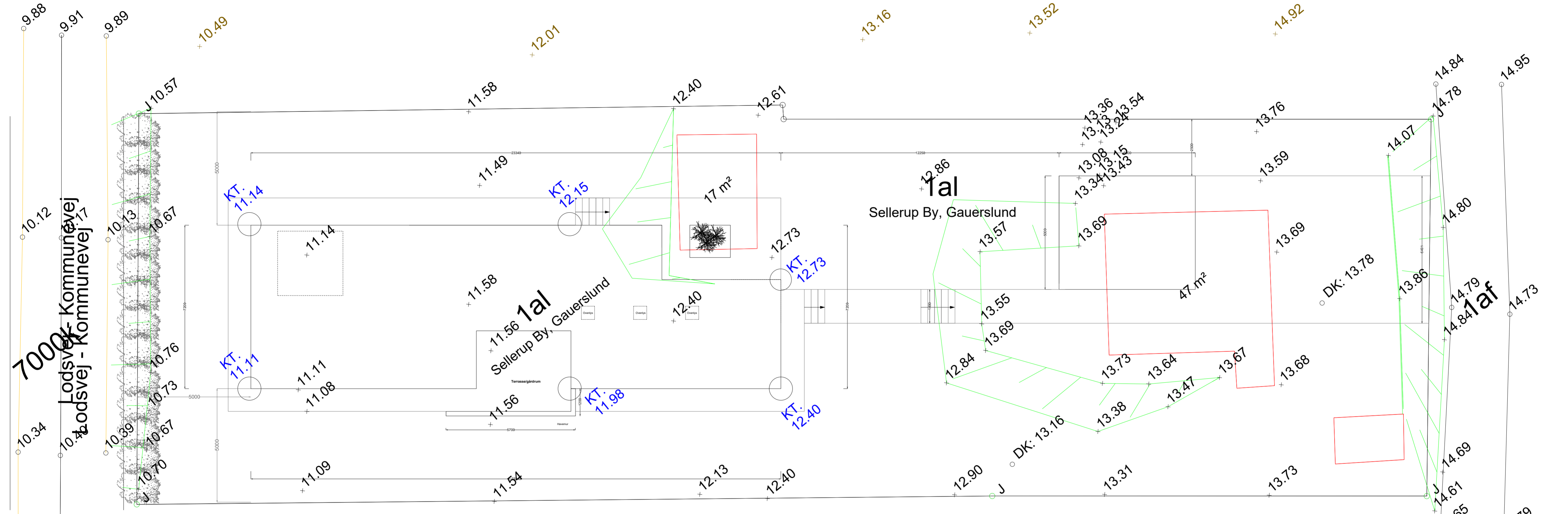
Det påhviler ejeren af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med Lov om planlægning § 63, stk. 1-3. Det er ejers ansvar, at bestemmelser i lovgivningen overholdes og vilkår i tilladelser opfyldes.

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.



Situationsplan
 Skala 1:100
 Myndighedstegning

NOTE:
 ALLE MÅL ER ANGIVET I MM OG ER VEJL.
 ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET
 ALLE PRODUKTIONSMÅL SKAL TAGES PÅ STEDET
 TEGNINGEN ER VEJL. OG IKKE ANSVARSGIVENDE

Alle dimensioner og bærende konstruktioner skal beregnes af en ingeniør
 - vi tager forbehold for alle konstruktions mål og dimensioner - det angivne er kun vejledende og må ikke anvendes til bestilling af produkter.

Alt arbejde skal opfylde SBI anvisninger - såfremt der er uoverensstemmelse mellem SBI anvisninger og tegninger og beskrivelse SKAL SBI anvisninger følges.

| | | |
|---|------------|---------------------------------|
| Sommerhus Sellerup Strandvej 73, 7080 Børkop Bygherre: | | Tegnings nummer 1.00E |
| EMNE: Situationsplan | MÅL: 1:100 | |
| DATO: 27.05.26 | SIGN.: JH | |
| SAG NR. 81916 | | |

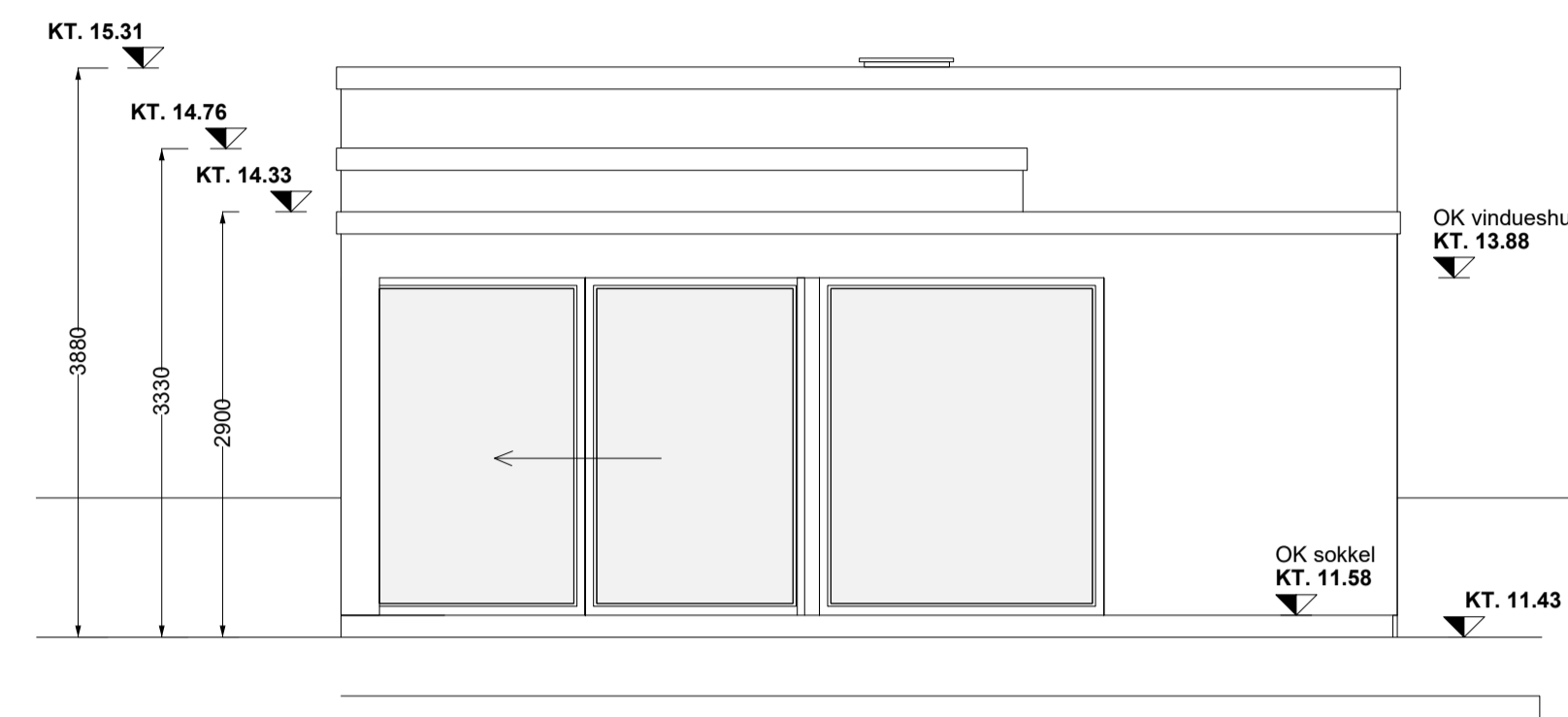
Copyright©
TEGNESTUEN ARKITEKTEN
 Vestergade 30, Strib, 5500 Middelfart
 TLF. 64 40 14 64

Adresse Sellerup Strandvej 73, 7080 Børkop
 BFE 8905092
 Kommune Vejle (0630)
 Matrikel-ejerlav 1a - Sellerup By, Gauerslund
 Grund-areal 963 m²
 Grundens bebyggede areal 54 m²

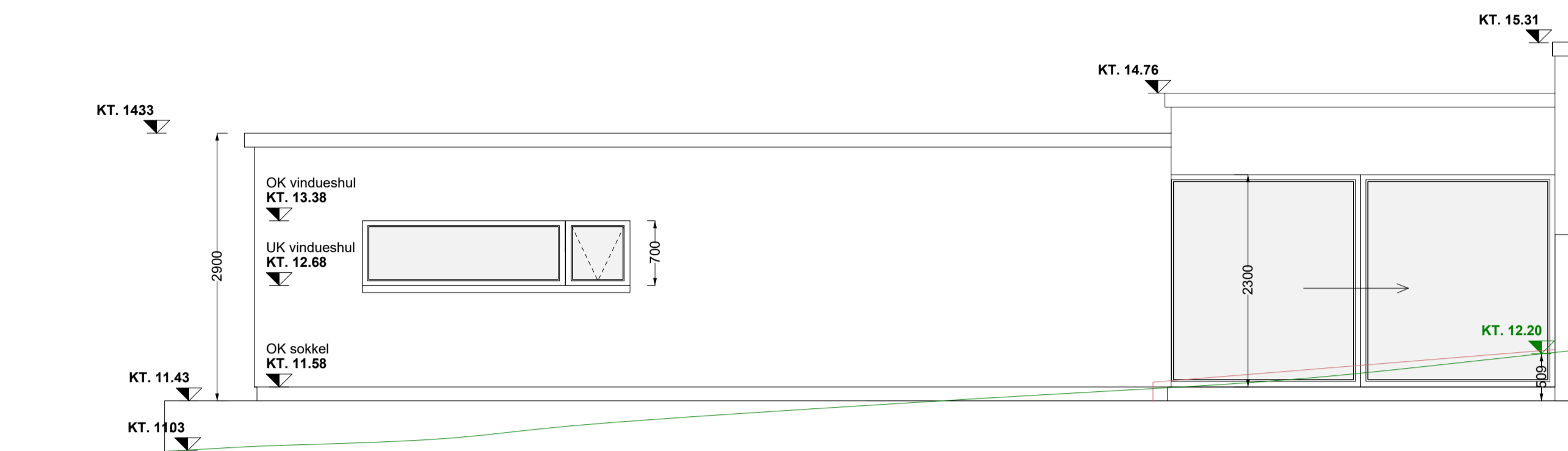
Bygning 1 samlede areal: 44 m²
Bygning 2 samlede areal: 10 m²
 (alle bygninger nedrives)

Forslaget indeholder
 Nyt sommerhus 144 m²
 Heraf overdækkede arealer
 Terrasse 23,76 m²
 Indgang 4,27 m²
 samlet 28,03 m²

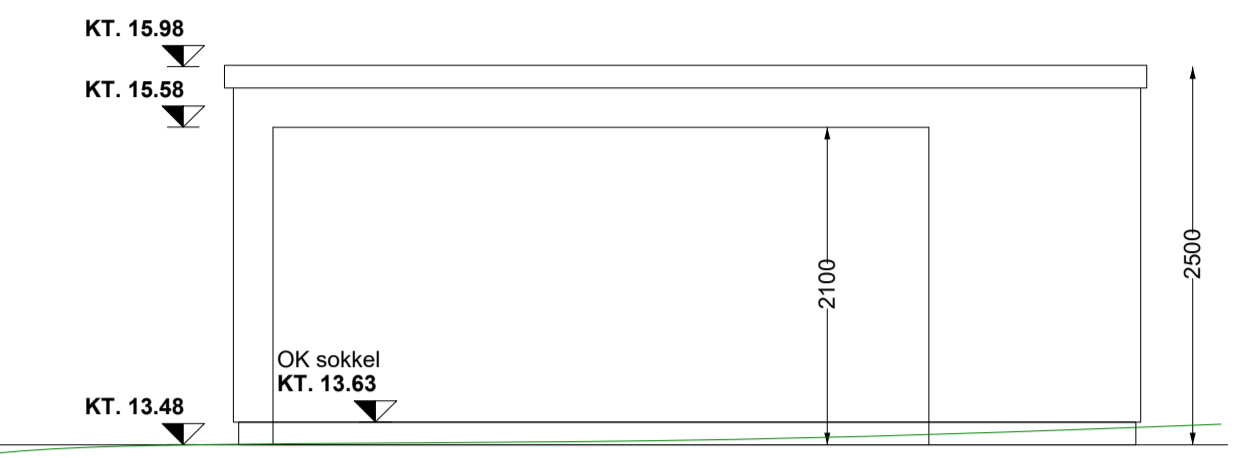
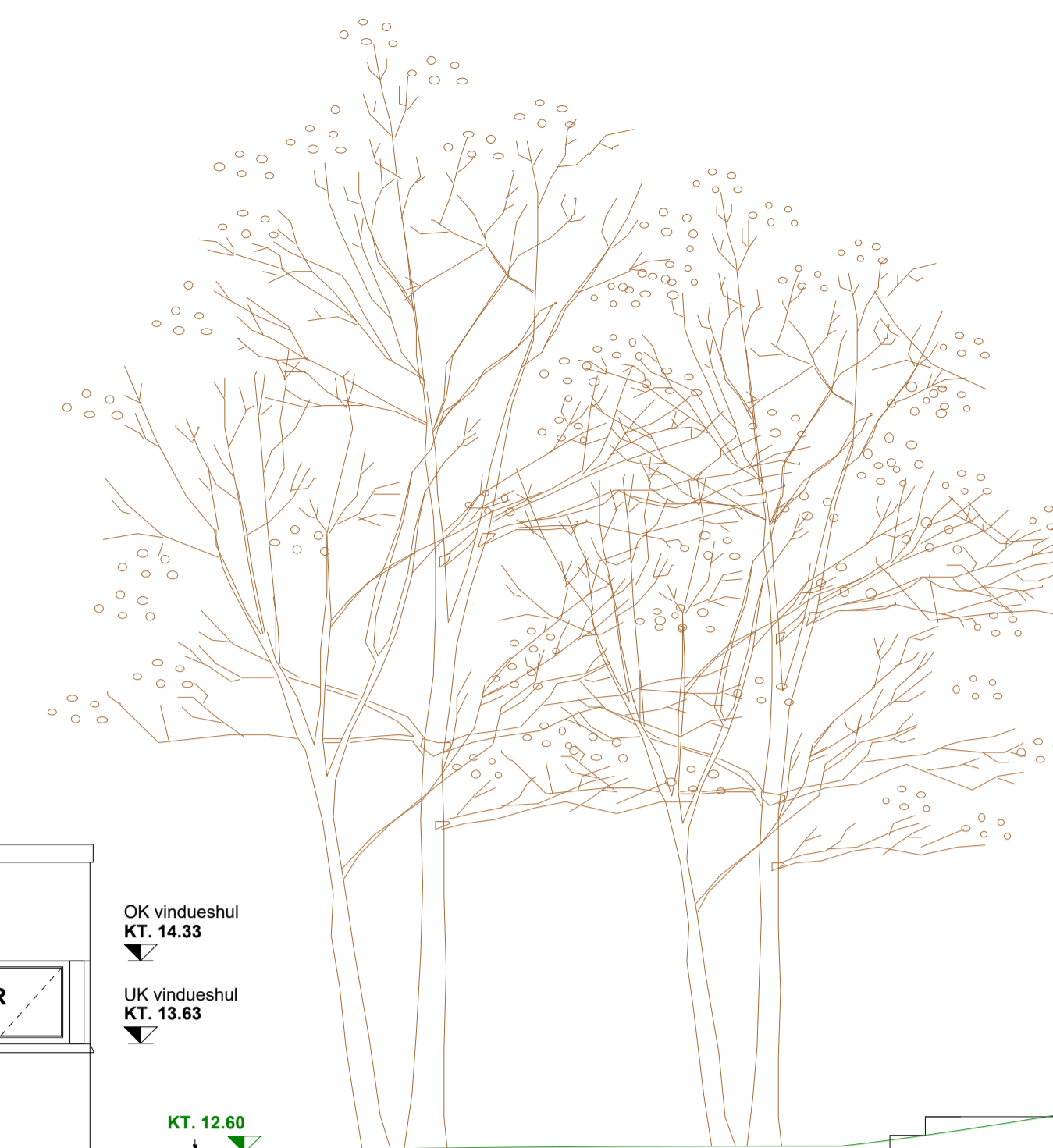
Bebyggelsesprocent
 144 x 100 / 963 = 14,95%



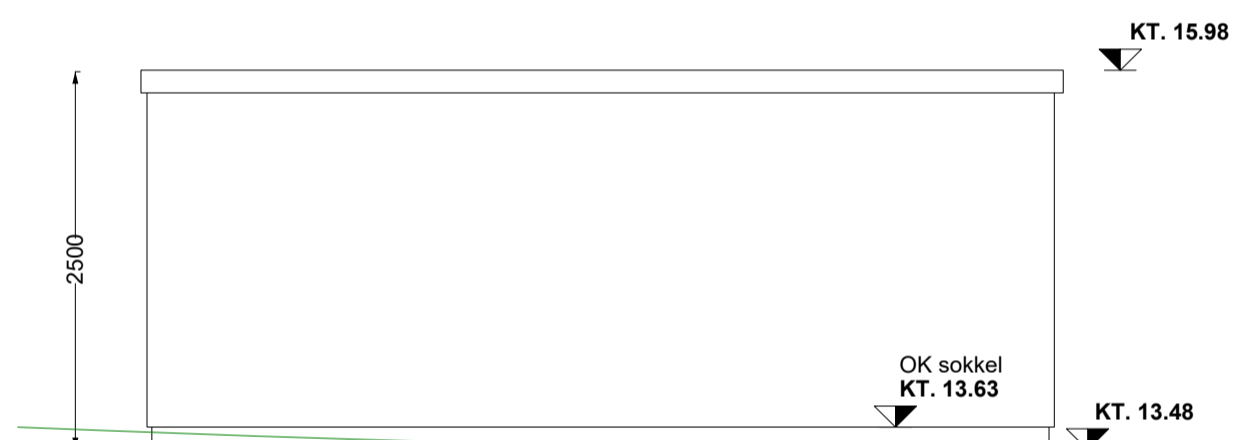
Facade mod nordvest
 Skala 1:50
 Myndighedstegning



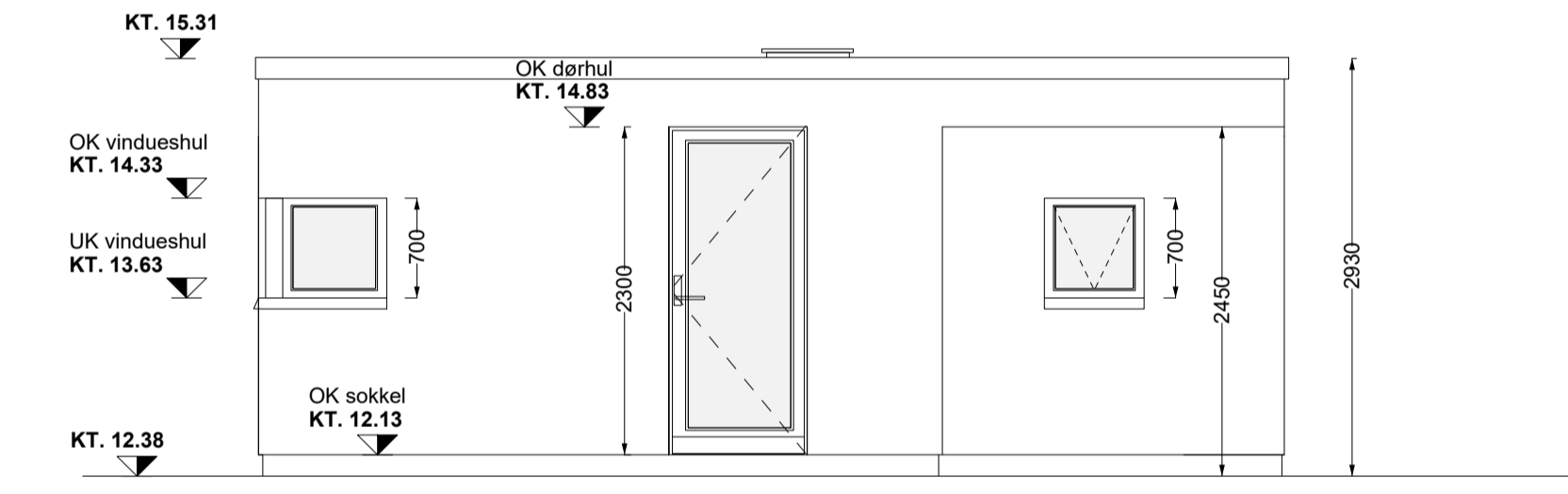
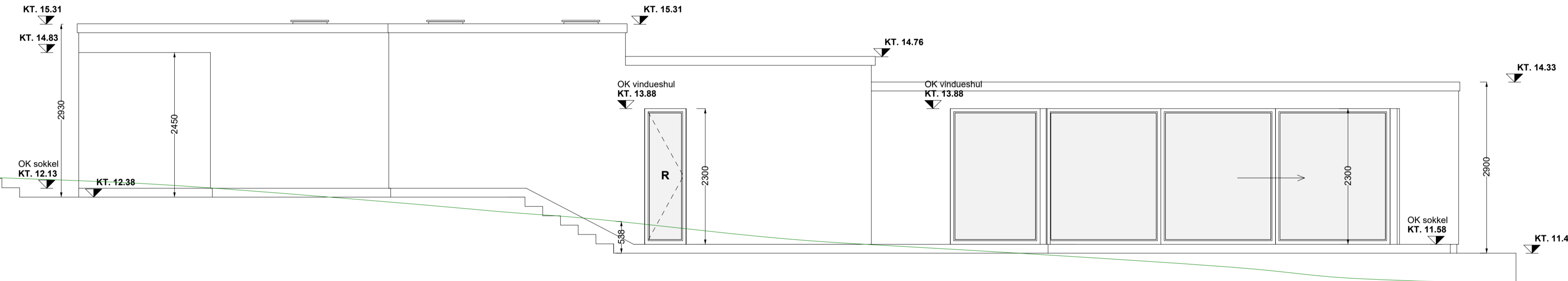
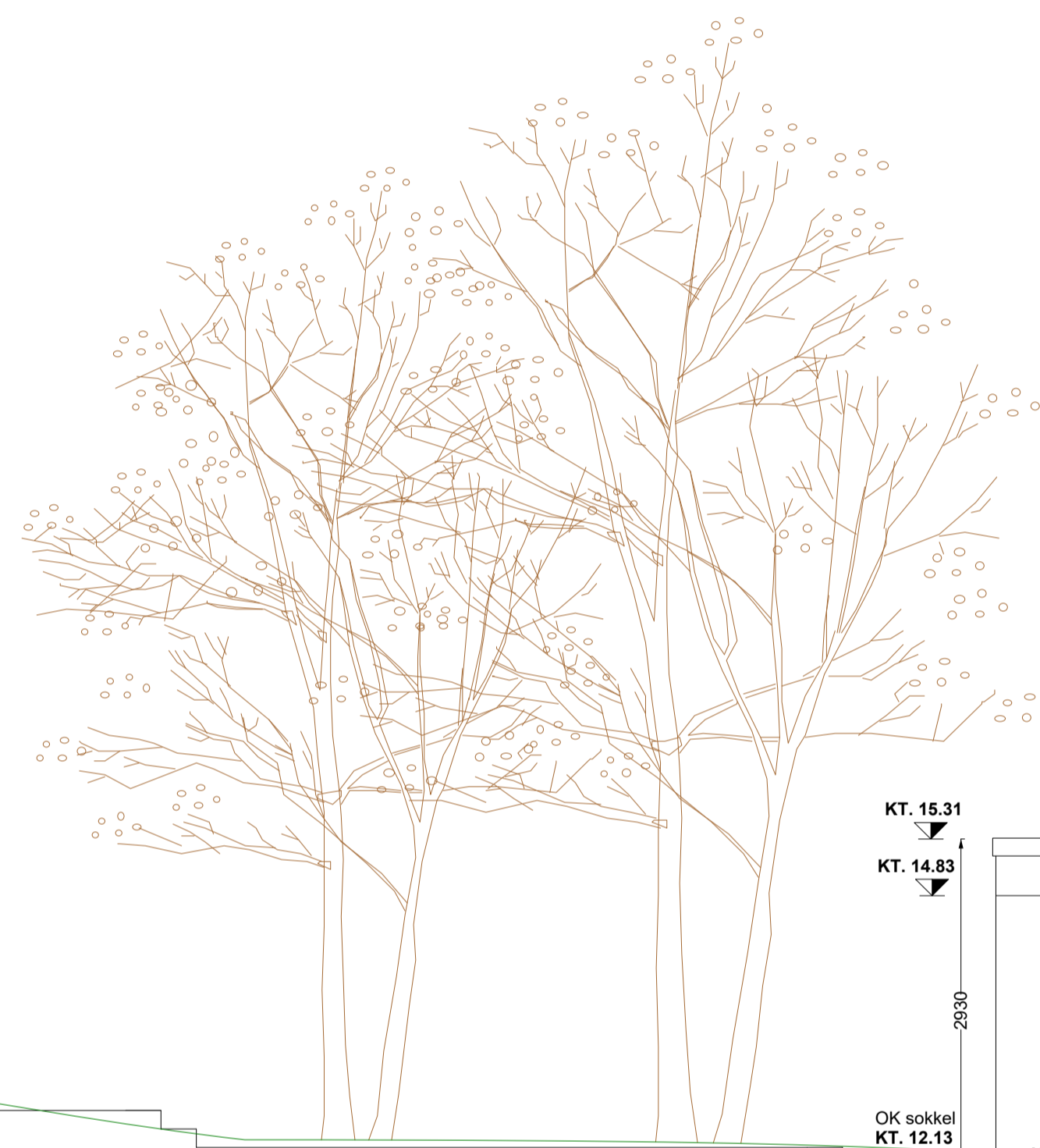
Facade mod sydvest
 Skala 1:50
 Myndighedstegning



Facade mod sydøst
 Skala 1:50
 Myndighedstegning



Facade mod nordøst
 Skala 1:50
 Myndighedstegning



Facade mod sydøst
 Skala 1:50
 Myndighedstegning

Facader
 Skala 1:50
 Myndighedstegning

NOTE:
 ALLE MÅL ER ANGIVET I MM OG ER VEJL.
 ALLE KOTER ER ANGIVET I METER
 ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET
 ALLE PRODUKTIONSMÅL SKAL TAGES PÅ STEDET
 TEGNINGEN ER VEJL. OG IKKE ANSVARSGIVENDE

Alle dimensioner og bærende konstruktioner skal beregnes af en ingeniør
 - vi tager forbehold for alle konstruktions mål og dimensioner - det angivne er kun vejledende og må ikke anvendes til bestilling af produkter.

Alt arbejde skal opfylde SBI anvisninger - såfremt der er uoverensstemmelse mellem SBI anvisninger og tegninger og beskrivelser SKAL SBI anvisninger følges.

Eksisterende terræn

Støttemur

| | | |
|--|-----------|--|
| <p>Sommerhus Sællerup Strandvej 73, 7080 Børkop Bygherre:</p> | | <p>Tegnings nummer 2.10E</p> |
| EMNE: Facader | MÅL: 1:50 | |
| DATO: 27.05.26 | SIGN.: JH | SAG NR. 81916 |
| <p>TEGNESTUEN ARKITEKTEN</p> | | <p>Copyright© Vestergade 30, Strib, 5500 Middelfart TLF. 64 40 14 64</p> |

