

Tito Muga
Byggesagsbehandler

Mobil tlf.: 23 34 21 02
TIFMU@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

9. april 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-685-25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Ulbækhusvej 244, 7120 Vejle Øst

Matr.nr.: 7Q Assendrup By, Engum

Sag: Opførelse af anneks

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

Naboorientering:

Der er foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4. Høringsperioden var fra den 24. marts 2026 til den 7. april 2026 og der er ingen bemærkninger modtaget.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af et 22 m² anneks på eksisterende sokkel som erstatning for et gammelt sommerhus der nedrives.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Der er forud for landzonetilladelsen meddelt dispensation fra Fredningsnævnet. Dispensationen er dateret 23. MARTS 2026, jr. nr. FN-SJN-37. Der forventes at vilkårene i tilladelsen overholdes.

Begrundelse:

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte placeres og udformes på en måde, hvor der tages hensyn til det omkringliggende landskab, planlægningsmæssige forhold og naboerne.

Teknik & Miljø Byggesag

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

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.

Natura 2000

Indebære en forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller medføre betydelig forstyrrelse af arter, som et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000 og Ramsar) er udpeget for.

Ulbækhusvej 244 ligger indenfor Natura 2000 område nr. 78 "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord". Som består af Habitatområde H67 og Fuglebeskyttelsesområdet F45.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området "Skove langs nordsiden af Vejle Fjord" er det følgende.

2.2 Områdets udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 67		
Naturtyper:	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitlavning (2190)	Kransnålage-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor med kristorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkege-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Bæklampret (1096)
	Stor vandsalamander (1166)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Skovbevokset tørvemose (91D0) er ikke til stede i habitatområde H67. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 45		
Fugle:	Hvepsevåge (Y)	Isfugl (Y)

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Da det nye anneks skal bygges på den eksisterende sokkel og samtidig bygges i et område som er en etableret have så forventer Vejle Kommune ikke at projektet vil forringe de naturtyper eller levestederne for de arter der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven (Habitatdirektivets bilag IV-arter).

Der er i det 10 x 10 km UTM kvadrant som projektet befinder sig i, observeret de følgende Bilag IV-arter.

Flagermus

Pipistrelflagermus, Dværgflagermus, Troldflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus og Langøret flagermus

Andre Pattedyr

Odder, Marsvin, Spættet sæl og Gråsåel

Padder

Stor Vandsalamander

Fisk

Bæklampret

Ved behandling af ansøgninger om dispensation fra fredninger efter naturbeskyttelseslovens § 50 skal Vejle Kommune vurdere, om det ansøgte projekt kan medføre skade på bilag IV-arters yngle- og rastelokaliteter. Bilag IV-arter er strengt beskyttede efter habitatbekendtgørelsen, og det er ikke tilladt at beskadige eller ødelægge deres yngle- og rasteområder – heller ikke indirekte gennem ændringer i deres levesteder.

En sådan vurdering kræver indsigt i de pågældende arters biologi og økologiske behov. I det følgende gives derfor en kort gennemgang af de observerede bilag IV-arters levevis samt Vejle Kommunes vurdering af, hvorvidt det konkrete projekt vil kunne påvirke deres yngle- og rastelokaliteter negativt.

Flagermus

Flagermus i Danmark omfatter 17 forskellige arter, de lever i forskellige habitater som skove, parker, haver og bygninger. I løbet af dagen bruger de træhulheder, bygninger og underjordiske steder som yngle- og rastesteder. Om natten fouragerer flagermus på insekter som natsommerfugle, fluer, biller og edderkopper. Flagermus bevæger sig typisk langs ledelinjer i landskabet som skovkanter, levende hegn, åer og vandløb for at navigere og finde vej mellem deres dagopholdssteder og fourageringsområder. Disse strukturer fungerer som naturlige korridorer, der hjælper flagermusene med at bevæge sig sikkert gennem landskabet. Menneskelig påvirkning som fældning af træer, renovering af bygninger, lys- og lydforurening samt vindmøller kan true flagermusenes levesteder og populationer

Vejle Kommune vurderer at der kan være potentiale for at der er flagermus i det gamle anneks. Dog vurderer Vejle Kommune også at der er rigeligt med andre yngle- og rastesteder i nærheden af Ulbækhusvej 244. Vejle kommune foreslår derfor at der stilles vilkår om at hvis der opdages

flagermus under nedrivningen af det gamle anneks – så skal arbejdet straks stoppes og Naturstyrelsens vildtkonsulent kontaktes. Hvis dette vilkår tilføjes vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil have nogen effekt på Flagermus i området.

Odder

Oddere (*Lutra lutra*) er solitære og nataktive rovdyr, der lever i både ferske og salte vande og har store territorier på 10-20 km² afhængig af levestedets kvalitet. Yngleområder er store, uforstyrrede områder med gode skjulemuligheder tæt på stabile føderessourcer, hvor ungerne fødes i skjulte huler. Rastesteder inkluderer skjulte områder langs vandløb og søer, hvor oddere kan hvile og undgå forstyrrelser. Fourageringsområder er vandløb, søer og kystområder, hvor de jager fisk, krebsdyr og små vandlevende dyr. Odderes fourageringsmuligheder påvirkes negativt af vandforurening og habitatødelæggelse og forstyrrelser kan negativt påvirke deres yngleområder.

Det er Vejle Kommunes vurdering at en have og et gammelt anneks ikke er et passende yngle- og rastested for Oddere. Derfor vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil have nogen effekt på Oddere i området.

Marsvin

Marsvinet (*Phocoena phocoena*) er en lille tandhval, der kan blive op til 1,6 meter lang og veje op til 70 kg. Marsvin lever i tempererede og arktiske farvande på den nordlige halvkugle og findes ofte i kystnære områder. De foretrækker at opholde sig i lavvandede områder, hvor de kan finde deres føde, som primært består af stimefisk som sild, torsk og makrel samt blæksprutter. Marsvinet er kendt for at være sky og lever ofte alene eller i små grupper. De parrer sig i sommermånederne, og hunnerne er drægtige i cirka 10-11 måneder, hvorefter de føder en enkelt unge. Marsvin bruger kystnære områder som rasteplasser, hvor de kan hvile og finde føde. De er følsomme over for menneskelig påvirkning som støjforurening fra skibstrafik, fiskeri og forurening, hvilket kan forstyrre deres kommunikation og navigationssystemer. Marsvin er også truet af at blive bifangst, hvilket kan reducere deres populationer. Forvaltningstiltag inkluderer beskyttelse af deres levesteder, regulering af fiskeri og reduktion af støjforurening for at sikre deres overlevelse.

Da projektet er opførelsen af et anneks på landjord, vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil have nogen indflydelse på Marsvin.

Spættet Sæl

Spættet sæl (*Phoca vitulina*) er den mest almindelige sælart i Danmark og findes i tempererede og arktiske områder på den nordlige halvkugle. Spættede sæler parrer sig i vandet i august-september, og hunnerne er drægtige i 10-11 måneder. Ungerne fødes i juni-juli og har en kort, hvid pels, som de fælder kort efter fødslen. De foretrækker kystnære områder som sandbanker, revler og klippekyster til yngle- og hvilepladser. Disse sandbanker er ofte lavvandede og utilgængelige for mennesker, hvilket giver sælerne den nødvendige ro til at hvile og pleje deres unger. Spættede sæler fouragerer primært på fisk og blæksprutter. Menneskelig påvirkning som forurening, fiskeri og forstyrrelser ved ynglepladser kan også true spættede sælers levesteder og populationer. Da der er mere end 150 meter fra soklen til kysten, og fordi disse 150 meter går igennem et opbygget område, vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil have en effekt på Spættede Sæler i området.

Gråsæl

Gråsælen (*Halichoerus grypus*) er en stor sælart, der kan blive op til 2,2 meter lang og veje op til 230 kg. Gråsæler lever i tempererede og arktiske farvande i Nordatlanten samt i Østersøen. De foretrækker at yngle og hvile på sandbanker, revler og skær. Disse områder er ofte utilgængelige

for mennesker og giver sælerne den nødvendige ro til at hvile og pleje deres unger. Gråsæler har en drægtighedsperiode på cirka 11 måneder, og ungerne fødes i februar-marts i Østersøen og september-oktober andre steder. Ungerne har en lys ulden pels, som de skifter efter 5-6 uger, hvorefter de kan følge moderen ud i vandet. Gråsæler fouragerer på fisk og blæksprutter. Menneskelig påvirkning som forurening, fiskeri og forstyrrelser ved ynglepladser kan true gråsælernes levesteder og populationer.

Da der er mere end 150 meter fra soklen til kysten, og fordi disse 150 meter går igennem et opbygget område, vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil have en effekt på Gråsæler i området.

Stor Vandsalamander

Stor vandsalamander (*Triturus cristatus*) er almindelig i størstedelen af landet men er sjælden eller manglende vest for israndslinjen. Stor vandsalamander yngler i en række forskellige naturtyper, herunder næringsfattige søer, vandhuller og moser. Det vigtigste er at ynglestederne er solbeskinnede, fiskefrie og har minimal skygge samt ren vandkvalitet og passende vegetation som manna-sødgræs og mynte. Rasteområder ligger oftest nær ynglevandhullerne og er områder med gode med gode skjulesteder dannet af grene, sten og nedfaldne blade. Stor vandsalamander fouragerer på orme, snegle og insekter. Om vinteren overvintrer de på land i tørre og frostfri steder, ofte i grupper. Menneskelig påvirkning som dræning, landbrug, skovrejsning og urbanisering kan skade populationer ved at ødelægge yngle- og rasteområder. Introduktion af fisk og ænder til ynglesteder kan føre til lokal udryddelse. Forvaltningstiltag inkluderer skabelse af nye vandhuller tæt på eksisterende levesteder og beskyttelse af terrestriske habitater.

Da der ikke er nogen søer eller vandhuller på matriklen hvor der ønskes at opføre et nyt anneks på den eksisterende sokkel, er det Vejle Kommunes vurdering at projektet ikke vil have en indflydelse på Store Vandsalamandere i området.

Bæklampret

Bæklampret (*Lampetra planeri*) er en lille, åleagtig fisk, der typisk bliver mellem 12-16 cm lang. Den lever i klare, kølige vandløb med sand- eller grusbund, hvor den foretrækker områder med lav strøm og rig vegetation. Bæklampretter gyder fra marts til juni, når vandtemperaturen overstiger 7,5 grader. Under gydningen graver de gydegruber på 3-60 cm's dybde, hvor hunnen lægger omkring 1.500 æg. Larverne, som kaldes ammocoetes, lever nedgravet i mudder eller sand i op til seks år, før de gennemgår en metamorfose og bliver til voksne individer. De voksne bæklampretter lever kun i få måneder og dør kort efter gydningen. Bæklampretter er følsomme over for menneskelig påvirkning som vandforurening, regulering af vandløb og habitatødelæggelse, hvilket kan reducere deres levesteder og populationer. For at beskytte bæklampretter er det vigtigt at bevare naturlige vandløb med god vandkvalitet og sikre, at der er tilstrækkelige gyde- og opvækstområder.

Da der ikke er nogen vandløb eller bække der går igennem matriklen er det Vejle Kommunes vurdering at Bæklampretter ikke vil blive påvirket af projektet.

Ødelægge beskyttede plantearter nævnt i bilag 5 til loven i alle livsstadier.

Vejle Kommune er ikke bekendt med at nogle af de arter der findes på bilag 5 til naturbeskyttelsesloven skulle vokse i området omkring Ulbækhusvej 244. Derfor vurderer Vejle Kommune at projektet ikke vil ødelægge nogen af de beskyttede arter der er på bilag 5 til loven.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 8. april 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 7. maj 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

Tito Muga

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 / Forurenede 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 forurenede, 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 forurenede 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.

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

Vejle Kommune
Teknik & Miljø
Kirketorvet 22

7100 Vejle

Dokumentnavn: 7100-Vejle (Tegningsbilag.pdf)

Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-685-25

Registreringsdato: 24. marts 2026 - Oprettet: 9. april 2026

Vi fremsender her projektforslag, i form af materiale beskrivelse, vedhæftet skitse med placering af anneks samt billeder af nuværende gammelt sommerhus. Håber det kan bruges når I skal vurdere om der kan gives landzone tilladelse?

Annekset skal erstatte gammelt sommerhus på grunden som er faldefærdigt.

Projektforslag: 22 m² Anneks på Ulbækhusvej 244, 7120 Vejle.

- **Beskrivelse af anneks:**

- Størrelse 22 m². Bredde 4,0 m, længde 5,5 m og højde 4,5 m.
- Placering på grunden: Se vedhæftede matrikelplan, med placering på eksisterende sokkel. Målforhold 1:200 (bilag 1)
- Materialer: Facader i sortmalet træbeklædning. Saddeltag: Sort tagpap eller sorte stålplader i stilrent design, tagrender zink eller sort alu. Vinduer og døre: Sort træ/alu.
- Udseende: Samme udformning som nuværende, dog med sort træbeklædning. Ingen vinduer eller døre mod nord og øst (som i dag). Indgangsdør og vinduer mod vest, samt et større vinduesparti i gavlfacade mod syd. Ved udarbejdelse af endelige byggetegninger vil vi lade os inspirere af vedhæftede billeder af nyt anneks (bilag 2).
- Funktion: Anneks indrettes med 2 rum – ét soverum med 2 sovepladser, ét opholdsrum/stue med 2 sovepladser (ingen toilet eller køkkenfaciliteter).

- **Beskrivelse af eksisterende gammelt sommerhus:**

- Størrelse 14,5 m². Bredde 3,7 m, længde 3,9 og højde 3,3 m.
- Placering på grunden: Se vedhæftede matrikelplan hvor nyt anneks også er indtegnet (bilag 1) samt billeder af gammelt sommerhus (bilag 3). Sort tag af tagpap, rødmalet træbeklædning, grønne sternbrætter, hvide vinduer og døre.
- NB.: Det gamle sommerhus på grunden er i dag reduceret til 14,5 m², men har tidligere været væsentligt større (bilag 4). Vores familie har brugt det til overnatning af børn/børnebørn, gæster samt ophold og opbevaring – som supplement til det lille sommerhus vi har på Ulbækhusvej nr. 246.

- **Integrering i omgivelserne:**

- Hvordan annekset passer ind i landskabet: Placeres som det nuværende, i mørke dæmpede nuancer og natur materialer, som øvrige sommerhuse i området.
- Hvordan det tager hensyn til naboer: Dør og indgangsparti placeres mod vest, væk fra naboerne i nr. 248, ligesom anneks udføres med sort træbeklædning som naboens.
- Ved at fjerne det gamle sommerhus forskønnes omgivelserne, samt det bliver lettere at holde mus/skadedyr væk fra grunden/området.

Dokumentnavn: Tegningsbilag (Tegningsbilag.pdf)

Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-685-25

Registreringsdato: 24. marts 2026 / Opdateret: 9. april 2026

- **Overholdelse af regler:**

- Projektet kræver at der indsendes en ansøgning om dispensation fra en fredning fra fredningsnævnet, samt ansøgning om landzone- og byggetilladelse.
- Regler for anneks til sommerhus skal overholdes: Bygningsreglementet BR18, alt fra størrelse, varmeisolering, brand-, samt konstruktionskrav. Ligeledes placering som betyder mindst 5 m fra skel, må kun være i én etage, maksimal taghøjde 5 m, den ene facade må dog maks. være 3 m.

- **Tidsplan:**

- Efterår/vinter 2025, udarbejde endelig ansøgning om byggetilladelse, hvis dette projektforslag kan godkendes ved Teknik og Miljø.
- Får vi godkendt byggetilladelse, vil vi forår 2026, fjerne det faldefærdige gamle sommerhus.
- Sommer 2026, igangsætte opførelse af nyt anneks.

Vedhæftet:

- Bilag 1) Placering af det nuværende gammel sommerhus, samt placering af nyt anneks.
- Bilag 2) Stil og udseende af det nye anneks, vedhæftet billeder vi vil bruge som inspiration.
- Bilag 3) Billeder af det gamle sommerhus som det ser ud august 2025.
- Bilag 4) Billede af det gamle sommerhus som det så ud for år tilbage.



10 m

Bilag 2) Stil og udseende vi ønsker på det nye anneks – billederne herunder vil vi bruge som inspiration.

Dog vil vi se bort fra det grønne sedumtag. Størrelsen er heller ikke helt rigtig, men det er denne stil vi ønsker af det nye anneks.



Bilag 3) Det nuværende gamle sommerhus, på Ulbækhusvej 244 – August 2025.

Dokumentnavn: Tegningsbilag (Tegningsbilag.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.01-P19-685-25
Registreringsdato: 24. marts 2026 - Oprettet: 9. april 2026



Bilag 4) Det oprindelige sommerhus på Ulbækhusvej 244, som det så ud engang.



Dokumentnavn: Tegningsbilag (Tegningsbilag.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-685-25
Registreringsdato: 24. marts 2026 - Oprettet: 9. april 2026