Mette Lykkegaard Hansen
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

13. august 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-144-26

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Højløkkevej 32, 7100 Vejle

Matr.nr.: 43A Skærup By, Skærup

Sag: Lovliggørelse af midlertidig beboelsespavillon

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

Naboorientering:

Der er ikke foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4, da beboelsespavillonen vurderes at være af underordnet betydning for de omkringliggende naboer.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til bibeholdelse af 81 m^2 midlertidig beboelsespavillon, som er opført den 27-09-2025. Pavillonen er opført med sort træbeklædning og tagpap-tag.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Tilladelsen er personlig og udstedes til [redacted] født 02-03-39. Det betyder, at beboelsespavillonen kun må bebos og bruges af [redacted] og skal fjernes hurtigst mulig og senest 3 mdr. efter, at [redacted] ikke længere bruger pavillonen. Dog er tilladelsen gyldig i maksimalt 5 år fra opførelsen af pavillonen. Dvs. **pavillonen skal fjernes senest den 27-09-2030.**
- Pavillonen skal fjernes uden omkostninger for Vejle Kommune.

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

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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 den midlertidige beboelsespavillon med den ansøgte placering i en periode på maksimalt 5 år.

Tilladelsen gives for at imødekomme et konkret midlertidigt behov for, at kan bo på ejendommen. Der er således tale om en personlig, midlertidig og begrænset tilladelse, som ikke kan overdrages til nye ejere eller beboere. Der stilles derfor også vilkår om, at beboelsespavillonen skal fjernes igen, når ikke længere bruger den, dog senest 5 år efter opførelsen.

Sagsfremstilling:

Vejle Kommune har den 5. november 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af en beboelsespavillon på ejendommen. Sagen ligger lidt stille hos ansøger frem til maj 2026, hvor Vejle Kommune bliver klar over, at pavillonen er blevet opført uden tilladelse. Vejle Kommune får i juni 2026 oplysning om, at pavillonen er opført den 27. september 2025.

Ejer har oplyst til sagen, at pavillonen anvendes som bolig for sin bedstemor, og at den er etableret af hensyn til hendes behov for en tilgængelig og tryg bolig tæt på familien.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 37 ha, og der findes i forvejen en erhvervsmæssig nødvendig bolig (stuehus) på ejendommen. Derudover kan der jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 opføres eller indrettes en bolig i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper. Beboelsespavillonen betragtes ikke som en medhjælper- eller aftægtsbolig, og opførelsen kræver derfor tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Beboelsespavillonen er placeret 7,5 meter fra den øvrige bebyggelse på ejendommen og vurderes derfor at være opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, og at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Herunder gennemgås de interesser, der er i området.

Natura 2000

Projektet ligger 1,4 km fra nærmeste Natura 2000 område, Højen Bæk, nr. 69. 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 1 km fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 13. august 2026 blive annonceret på Vejle Kommunes hjemmeside www.vejle.dk under *Demokrati og indflydelse – Høringer og afgørelser.*

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

Der er en klagefrist på 4 uger. Først når klagefristen udløber den 10. september 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 fritager ikke ansøger/ejer for at indhente tilladelse efter anden lovgivning, fx byggetilladelse, spildevandsgodkendelse, supplerende adresser til ejendommen, ændring af eksisterende vejforhold o. lign.

Der henvises i øvrigt til vedlagte side om **ejers ansvar.**

Generelt:

Tilladelsen er foruden ovenstående givet på baggrund af 3 bilag.

Sker der ændringer i forhold til det ansøgte, skal Vejle Kommune orienteres og godkende ændringerne.

Vedlagt: Klagevejledning og ejers ansvar.

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening	dn@dn.dk
VejleMuseerne	museerne@vejle.dk
Naturstyrelsen Trekantsområdet:	TRE@nst.dk
Energinet	info@energinet.dk

Venlig hilsen

Mette Lykkegaard Hansen

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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.

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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.

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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.

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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.

Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 4.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-144-26
Registreringsdato: 13. august 2026 - Oprettet: 13. august 2026

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

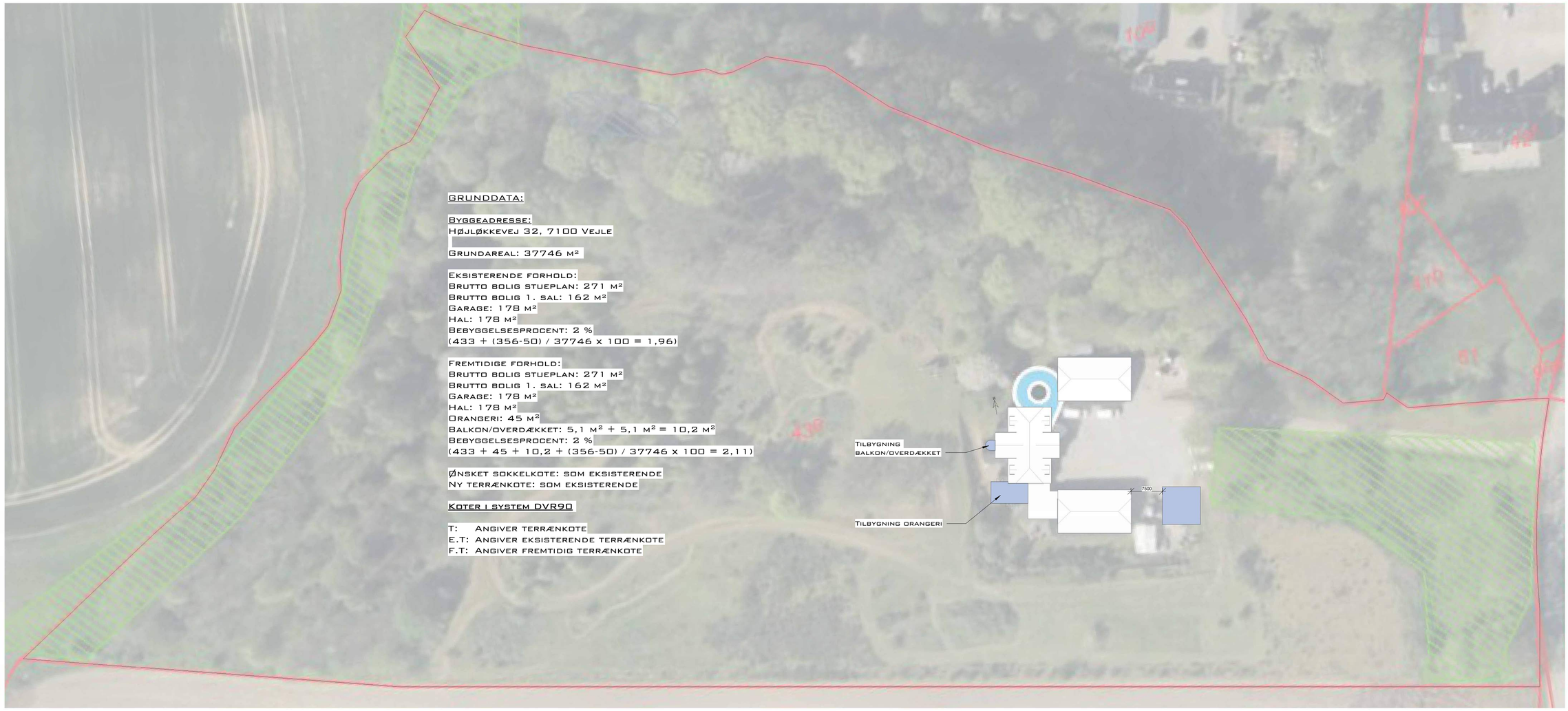
Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

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



GRUNDDATA:

Byggeadresse:
Højløkkevej 32, 7100 Vejle

Grundareal: 37746 m²

Eksisterende forhold:
Brutto bolig stueplan: 271 m²
Brutto bolig 1. sal: 162 m²
Garage: 178 m²
Hal: 178 m²
Bebyggelsesprocent: 2 %
(433 + (356-50) / 37746 x 100 = 1,96)

Fremtidige forhold:
Brutto bolig stueplan: 271 m²
Brutto bolig 1. sal: 162 m²
Garage: 178 m²
Hal: 178 m²
Orangeri: 45 m²
Balkon/overdækket: 5,1 m² + 5,1 m² = 10,2 m²
Bebyggelsesprocent: 2 %
(433 + 45 + 10,2 + (356-50) / 37746 x 100 = 2,11)

Ønsket sokkelkote: som eksisterende
Ny terrænkote: som eksisterende

Koter i system DVR90

T: Angiver terrænkote
E.T: Angiver eksisterende terrænkote
F.T: Angiver fremtidig terrænkote

SamlePDF -

Villa Fam

Tegn. nr.: A.2

Bygherre:

Adresse: Højløkkevej 32, 7100 Vejle

Tegn.: Beliggenhedsplan

Mål: 1 : 500 Udført af: MF Dato: 09-06-2026 11:13:38

Tegnestuen Nørreb Frandsen ApS · Tykmosevej 6 · 7100 Vejle · Tlf. 29855659 / 29735659 · Cvr. 38565737 · www.norrebfrandsen.dk

Dokumentation Sæbevarer 1, Vesterbygade.pdf (smalltowngrp.pdf)
Blev oprettet/opdateret: 01-01-2019 09:00:00
Eksporteret: 01-Jul-2024 - Opsnit: 11-August-2024

EC 707 BGA
Electrolux