

Arkitektfirmaet Give Huset A/S
Hjortsvangen 1B

7323 Give

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

10. juni 2025

J. nr.: 01.03.03-P19-100-
25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Vindbjergvej 9, 7323 Give

Matr.nr.: 3A Gammelby By, Ringive

Sag: Opførelse af stuehus

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 det er skønnet, at opførelsen af det ansøgte byggeri er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5. Dette skyldes, at stuehuset placeres der, hvor der i dag findes et maskinhus, og stuehuset opføres således i tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer.

Nærmeste nabo ligger 300 meter fra bebyggelsen og bebyggelsen vurderes ikke at være synlig fra nærmeste nabo.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af et stuehus på 208 m² med en udformning og en beliggenhed som vist på de vedhæftede tegninger.

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

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Den eksisterende bolig skal nedrives senest 6 mdr. efter ibrugtagning af det nye stuehus. Alternativt skal boligen omdannes til et udhus ved fjernelse af køkken og/eller badeværelse(r).
2. Tagmaterialet må ikke være reflekterende/skinnende, så glansværdien må ikke være højere end 5.

Begrundelse:

Det er Vejle Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeri 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 et stuehus med et boligareal på 208 m² som ansøgt.

Det vurderes, at der ikke er naboer eller natur- og landskabsinteresser, som påvirkes og der kan derfor gives tilladelse til opførelse af stuehuset.

Sagsfremstilling:

Ejendommen er en landbrugsejendom med bopælspligt. Ejer ønsker at opføre et nyt stuehus på 208 m² med samme beliggenhed som eksisterende maskinhal, der nedrives. Ejer ønsker at bo i det eksisterende stuehus imens det nye stuehus opføres, hvorefter det gamle stuehus nedrives. Det ansøgte bebyggelsesareal vurderes at være tidssvarende for én familie.

Stuehuset opføres i mursten i lys/sand-nuancer og med tagsten i sorte nuancer. Der opføres en hævet terrasse ved husets facade mod syd.

Hverken stuehus eller maskinhal er bevaringsvurderet med SAVE registrering, og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033.

Nedenfor vurderes de interesser, som er indenfor området.

Støjkonsekvens

Huset ligger indenfor et område, som i kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033 er udlagt som støjkonsekvensområde for tekniske anlæg – vindmøller. Indenfor støjbelastede områder må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse. Der er i dette tilfælde tale om en eksisterende bolig, som erstattes med en ny bolig med næsten den samme beliggenhed. Der er ikke tale om udlæg af områder til støjfølsom anvendelse.

Natura 2000

Projektet ligger 3,2 km fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 237 (Ringive Kommuneplantage). 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 1,9 km fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 11. juni 2025 blive annonceret på Vejle Kommunes hjemmeside www.vejle.dk under *Demokrati og indflydelse – Høringer og afgørelser*.

Der er en klagefrist på 4 uger. Først når klagefristen er udløbet den 9. juli 2025, 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 2 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.

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 / Forurennet 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 forurennet, 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 forurennet 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 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 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

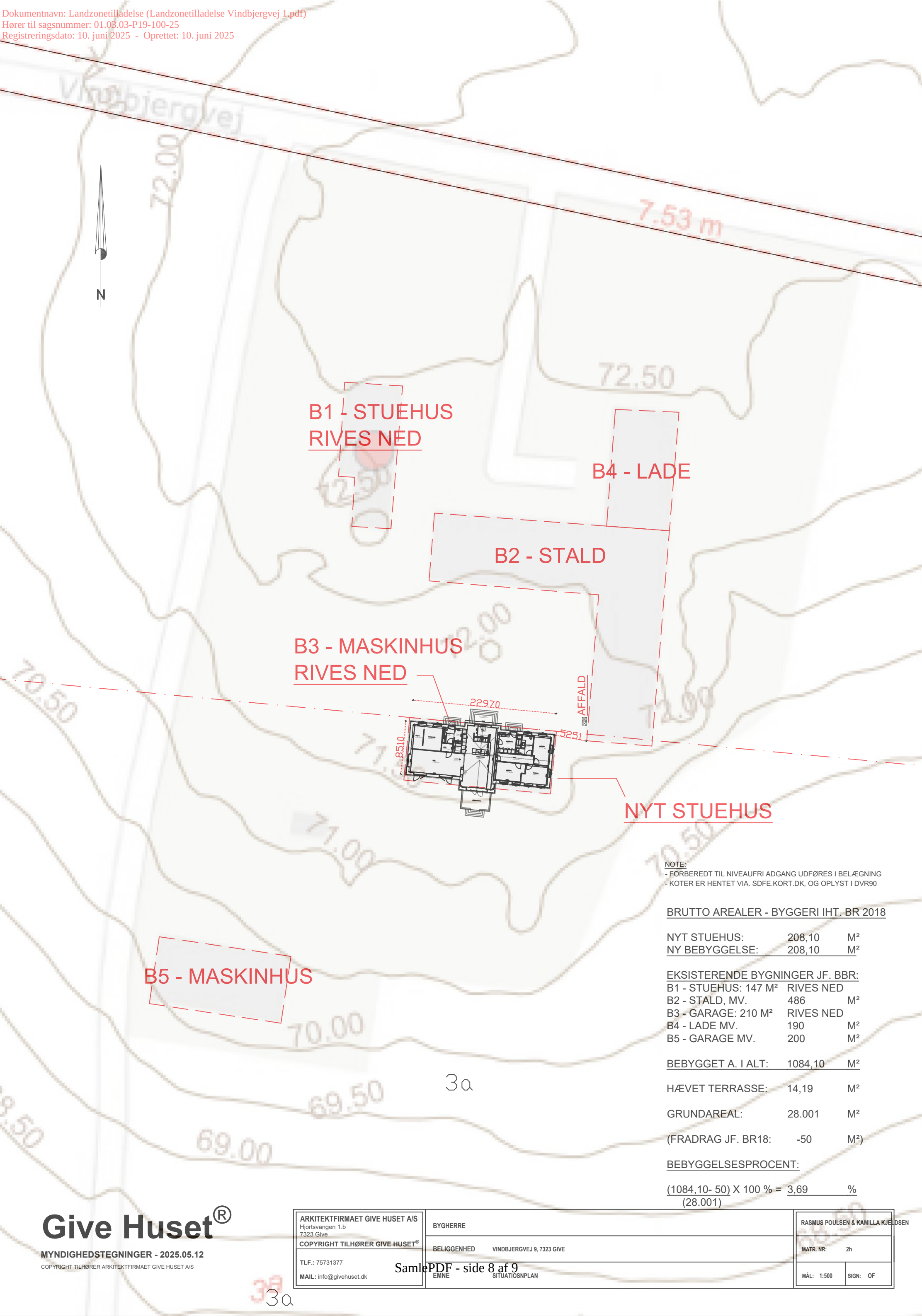
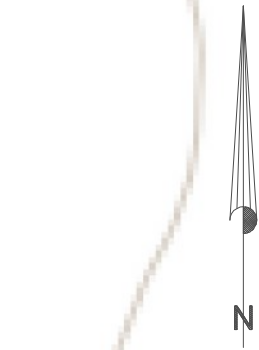
Du skal kontakte forsyningsselskaberne (vand, varme, el og telefon) for placering og tilslutning af stikledninger og kabler samt placering af måler. Alle arbejder med tilslutning skal udføres af autoriserede mestre.

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.



NOTE:
- FORBEREDT TIL NIVEAUFRI ADGANG UDFØRES I BELÆGNING
- KOTER ER HENTET VIA. SDFE.KORT.DK, OG OPLYST I DVR90

BRUTTO AREALER - BYGGERI IHT. BR 2018

NYT STUEHUS:	208,10	M²
NY BEBYGGELSE:	208,10	M²

EKSISTERENDE BYGNINGER JF. BBR:

B1 - STUEHUS:	147 M²	RIVES NED
B2 - STALD, MV.	486	M²
B3 - GARAGE:	210 M²	RIVES NED
B4 - LADE MV.	190	M²
B5 - GARAGE MV.	200	M²

BEBYGGET A. I ALT:	1084,10	M²
--------------------	---------	----

HÆVET TERRASSE:	14,19	M²
-----------------	-------	----

GRUNDAREAL:	28.001	M²
-------------	--------	----

(FRADRAG JF. BR18:	-50	M²)
--------------------	-----	-----

BEBYGGELSESPROCENT:

$$\frac{(1084,10 - 50) \times 100 \%}{(28.001)} = 3,69 \%$$

Give Huset®

MYNDIGHEDSTEGNINGER - 2025.05.12
COPYRIGHT TILHØRER ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S

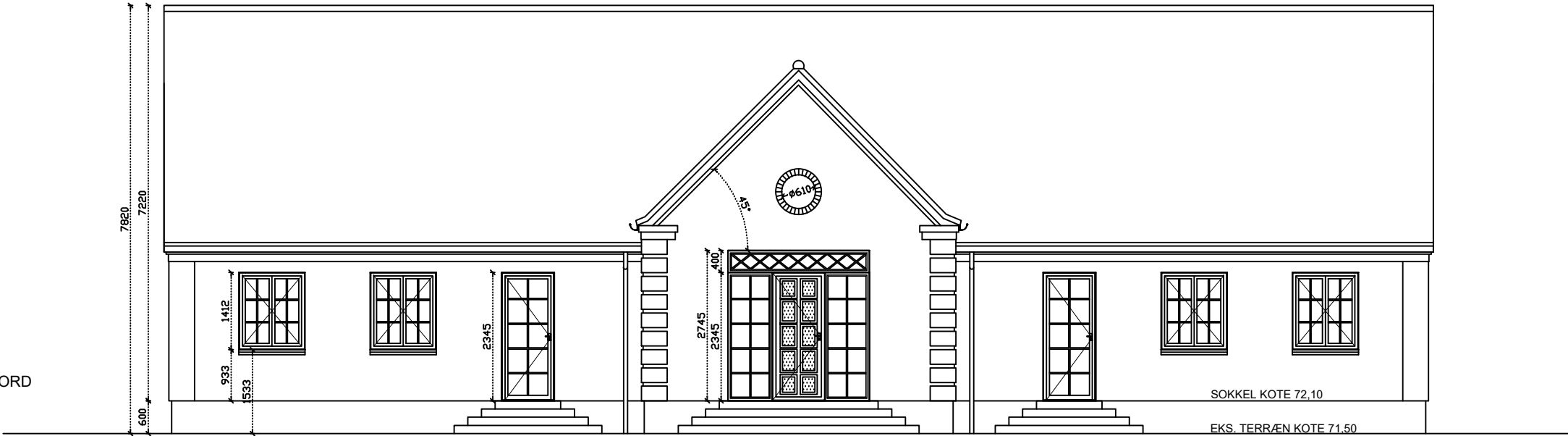
ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S Hjortsvangen 1.b 7323 Give COPYRIGHT TILHØRER GIVE HUSET® TLF.: 75731377 MAIL: info@givehuset.dk
--

SamlePDF - side 8 af 9

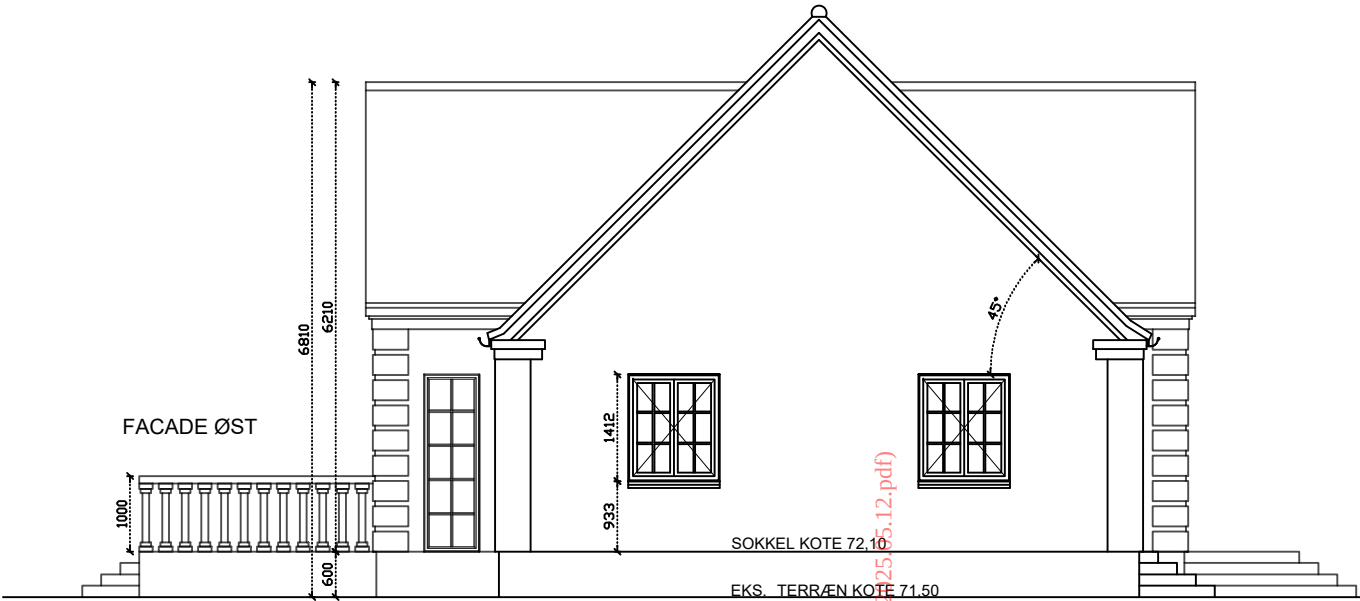
BYGHERRE	
BELIGGENHED	VINDBJERGVEJ 9, 7323 GIVE
EMNE	SITUATIONSPAN

RASMUS POULSEN & KAMILLA KJELDSEN	
MATR. NR:	2h
MÅL: 1:500	SIGN: OF

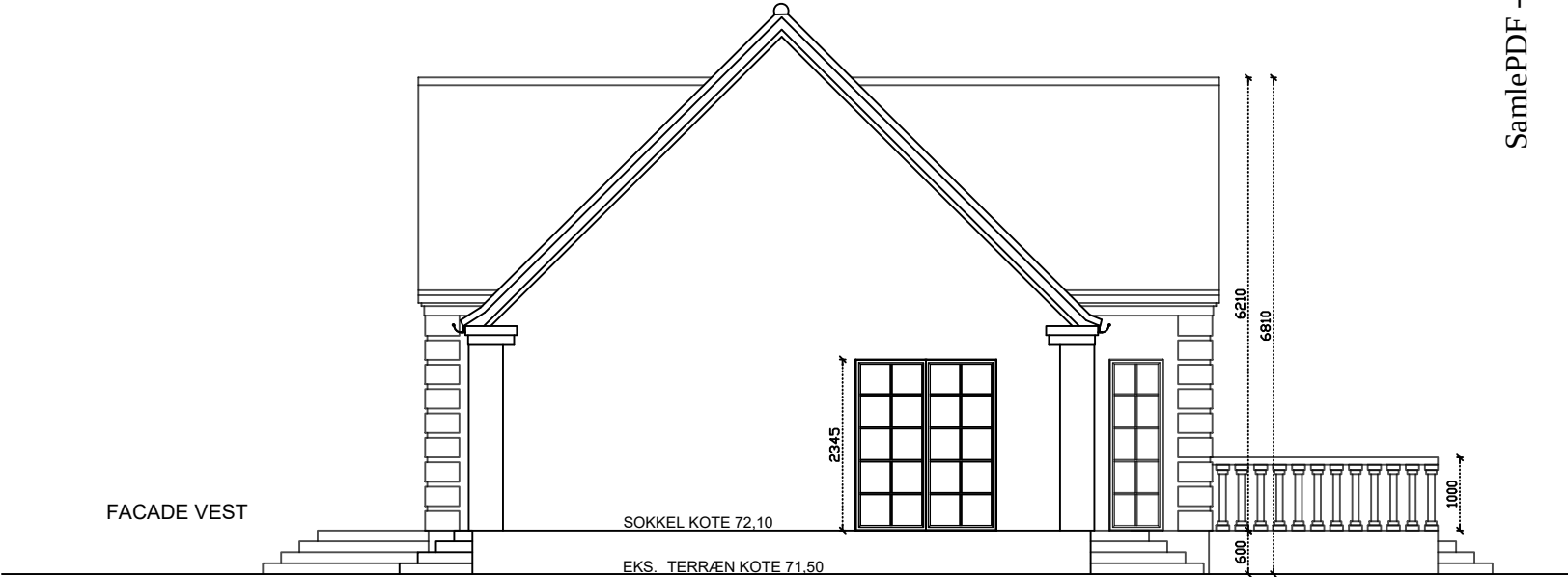
FACADE NORD



FACADE ØST



FACADE VEST



MATERIALE OVERFLADER

TAG: TAGSTEN I SORTE NUANCER
VÆG: MURSTEN, I LYS / SAND-NUANCER
VINDUER OG DØRE: TRÆ-ALU, ENERGIRUDER

FACADE SYD



Give Huset®

MYNDIGHEDSTEGNINGER - 2025.05.12
COPYRIGHT TILHØRER ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S

NOTE:
- FORBEREDT TIL NIVEAUFRI ADGANG UDFØRES I BELÆGNING
- KOTER ER HENTET VIA. SDFE.KORT.DK, OG OPLYST I DVR90

Dokumentation af: Indsendelse i SITUATIONSPLAN - 2025.05.12.pdf (SITUATIONSPLAN - 2025.05.12.pdf)
Hører til sagnummer: 01.03.03-P19-100-25
Registrationsdato: 12. maj 2025 - Oprettet: 10. juni 2025

ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S
Hjortsvangen 1.b
7323 Give
COPYRIGHT TILHØRER GIVE HUSET®
TLF.: 75731377
MAIL: info@givehuset.dk

BYGHERRE
BELIGGENHED VINDBJERGVEJ 9, 7323 GIVE
EMNE FACADER

RASMUS POULSEN & KAMILA KJELDSEN
MATR. NR: 2h
MÅL: 1:100 SIGN: OF