

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

19. februar 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-691-
25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Tirsbækvej 68, 7120 Vejle Øst

Matr.nr.: 17B Assendrup By, Engum

Sag: Opførelse af stuehus med garage

Vejle Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af 500 m² stuehus og 100 m² garage på ovenstående ejendom.

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 28. januar 2026 til den 11. februar 2026 og der er ingen bemærkninger modtaget.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af 100 m² garage i tilknytning til det nye stuehus med en udformning og placering som vist på de vedhæftede tegninger.

Det nye stuehus med et areal på 500 m² kræver ikke landzonetilladelse, da det betragtes som en nødvendig bygning for landbrugsdriften på ejendommen, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Garagen og stuehuset opføres i mursten og træ i en mørk farve. Tagene dækkes med sort ståltag.

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:

- Garagen må ikke opføres som en integreret bygning. Dvs. garagen må ikke ligge under samme tagkonstruktion som den primære bygning (stuehuset) eller opføres på en sådan måde, at en ændring eller nedrivning af garagen, kan påvirke den samlede bebyggelses konstruktive forhold.
- Bygningerne skal opføres i mørke jordfarver og må ikke opføres med blanke eller reflekterende materialer.
- Eksisterende beplantning inden for den grønne markering på figur 1 skal bibeholdes, vedligeholdes og plejes:



Figur 1: Eksisterende beplantning på ejendommen

- Der skal etableres afskærmende beplantning sydøst og sydvest for bebyggelsen som vist på figur 2.



Figur 2: Fremtidig beplantning langs matrikelskel

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 100 m² garage i tilknytning til 500 m² stuehus.

Det er Vejle Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeri ikke vil ændre områdets karakter væsentligt, da byggeriet opføres med ca. samme placering som de eksisterende bygninger. De nye bygninger har et væsentligt større areal end de eksisterende bygninger, og da bygningerne opføres i et åbent landskab, stilles der vilkår om etablering af afskærmende beplantning.

Sagsfremstilling:

Ejendommen er en landbrugsejendom med et areal på lidt over to hektarer. De eksisterende bygninger på ejendommen nedrives og der ønskes opførelse af et nyt stuehus samt 100 m² garage til privat brug.

Garagen kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, fordi bygningen er større end 50 m².

Bygningen opføres med en kiphøjde på 5,87 meter. Den opføres i mursten og træ i mørke jordfarver og med sort ståltag.

Landzonetilladelsen kan gives, fordi bygningen opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer og i øvrig opføres i tilknytning til det nye stuehus. Garagen bygges op ad det nye stuehus, hvormed garagen naturligt opleves som havende tilknytning til stuehuset.

Nedenfor er gennemgået de udpegninger, som findes på ejendommen.

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.

Stuehuset og garagen opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer på grunden. Mellem projektområdet og kysten ligger et fredskovareal, og byggeriet er ikke synligt fra kysten. Byggeriet opføres ikke i blanke eller reflekterende materialer og farver. Byggeriet vurderes dermed ikke at påvirke kystlandskabet.

Natura 2000

Projektet ligger 0,65 km fra nærmeste Natura 2000 områder, nr. 45, Skovområde ved Vejle Fjord (fuglebeskyttelse), samt nr. 67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord (habitatområde).

På baggrund af projektets karakter og afstanden til Natura 2000 området vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter, forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

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

Annoncering:

Afgørelsen vil den 19. februar 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 er udløbet den 19. marts 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 6 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. Undersøg 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 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.

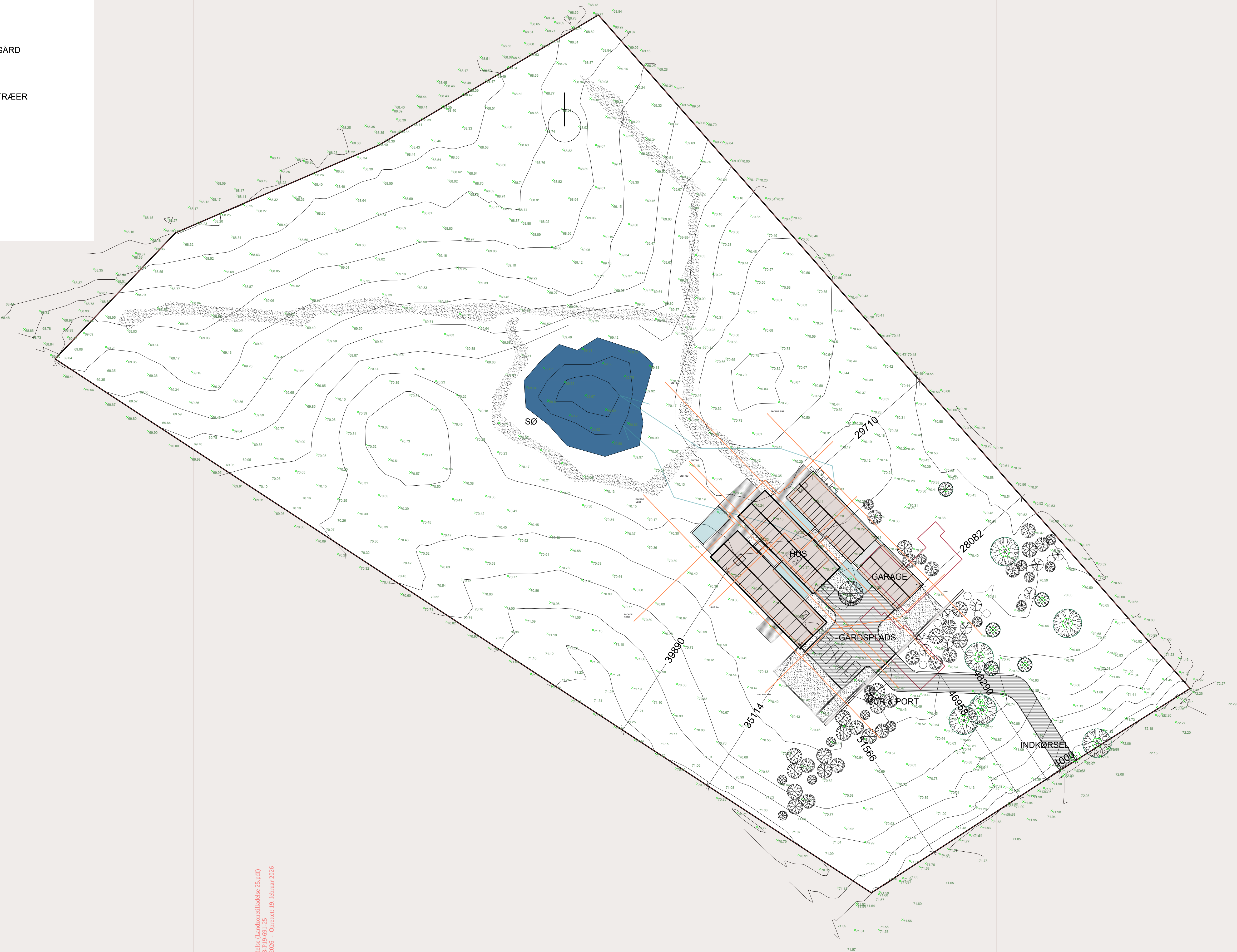
Opgravning og skader på offentligt vejareal

Du må først begynde et gravearbejde i offentligt vejareal når du har en gravetilladelse. Ansøg på kommunens 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.

Privat Bolig
TIRSBÆKVEJ 68 - TIRSBÆK BAKKER VEJLE ØST
Chris & Malou Hansen
D_07012026
Myndighedsprojekt - KAARK

SITUATIONSPLAN

- EKSISTERENDE GÅRD
- EKSISTERENDE TRÆER
- NY EJENDOM
- SØ



AREALPLAN - SIGNATURFORKLARING

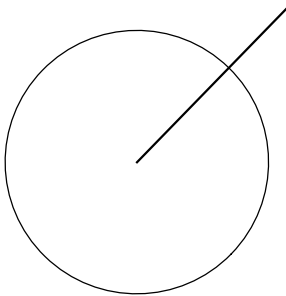
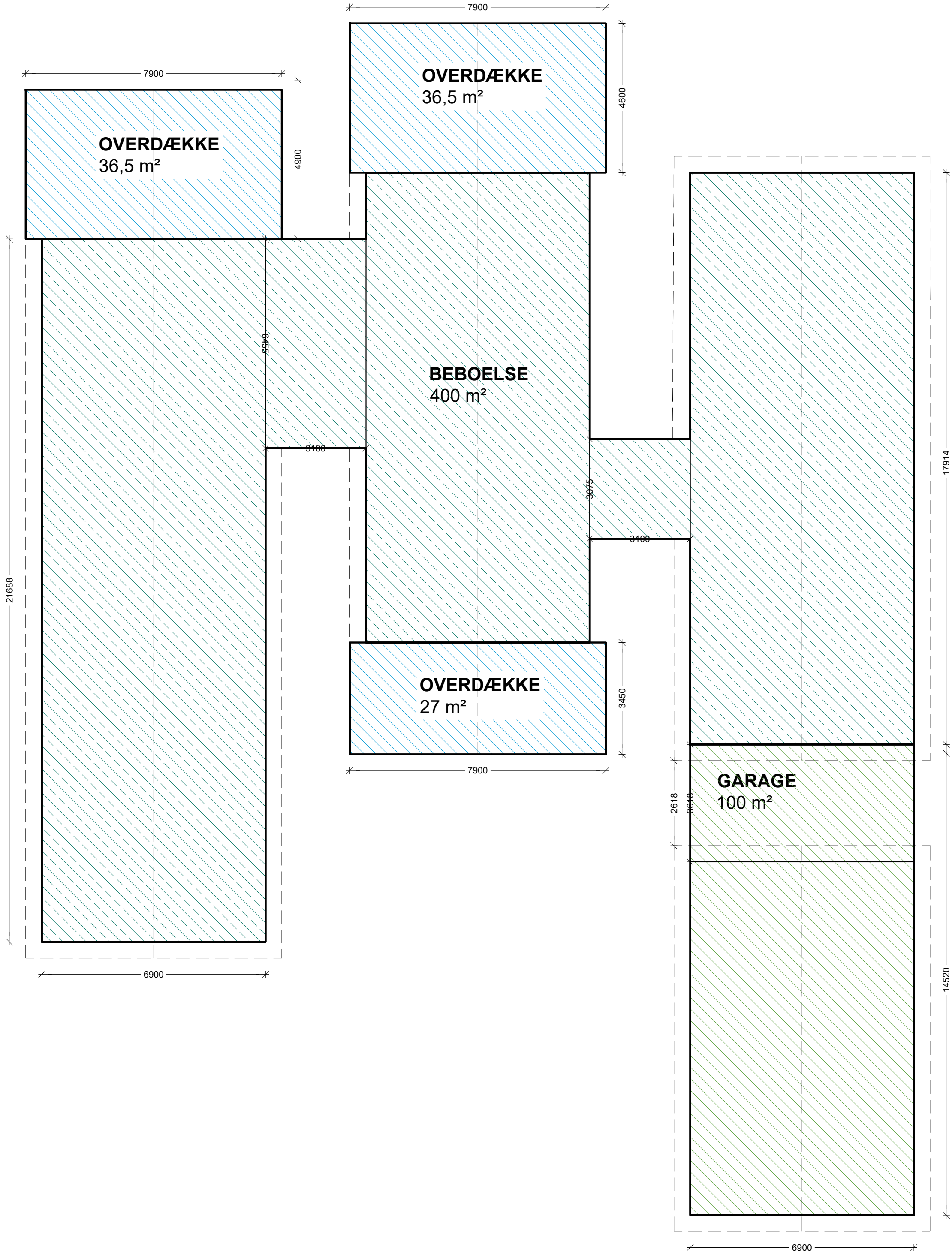
- GARAGE
- BOLIGAREAL
- OVERDÆKNINGER (TÆLLER MED I BBR)
- OVERDÆKNINGER UNDER 500MM (TÆLLER IKKE MED I BBR)

AREALOPGØRELSE

STUEPLAN :		
Boligareal		400 m²
Overdækning, udhæng mm.	36,5+36,5+27=	100 m²
Garage		100 m²
IAlt.		600 m²

BEBYGGELSESPROCENT

Vægtet areal i alt:	600 m²
Matrikulært areal:	20249 m²
BB% = 600m2 / 20249m2 x 100 =	2.9%



Privat Boliq

TIRSBÆK BAKKER VEJLE ØST

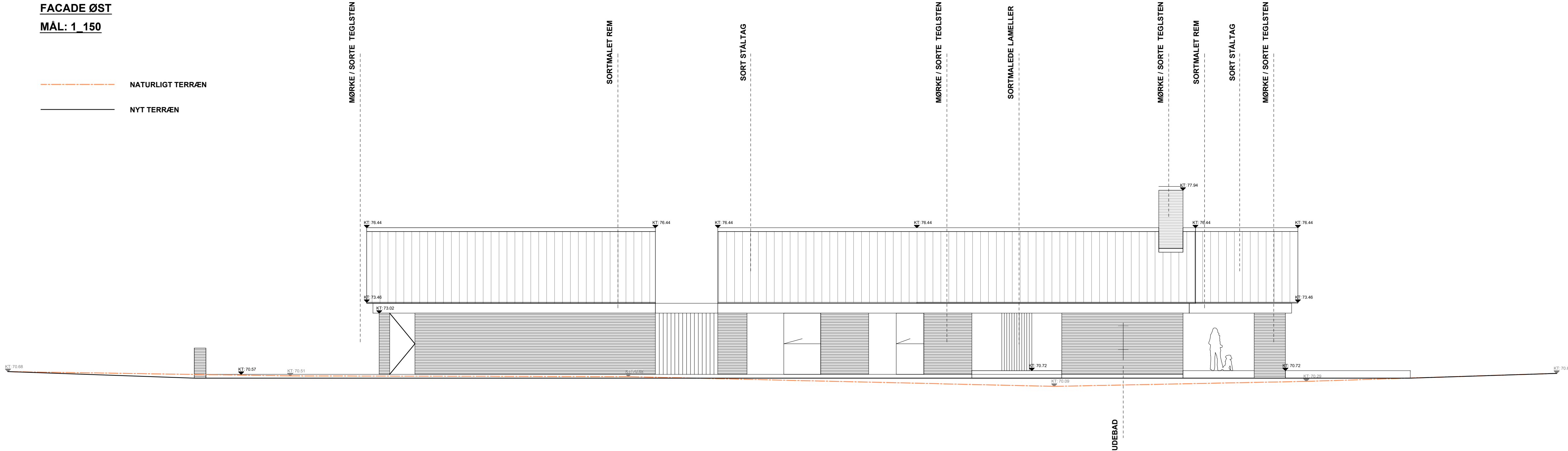
Myndighedsprojekt - KAARK

FACADE ØST

MÅL: 1_150

----- NATURLIGT TERRÆN

NYT TERRÆM

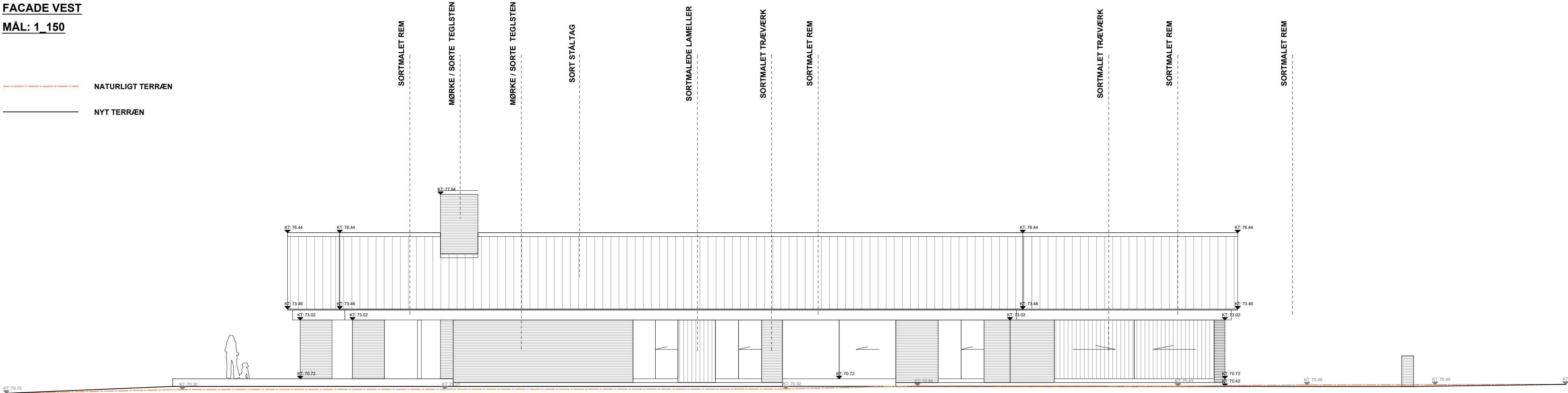


Privat Bolig
TIRSBÆKVEJ 68 - TIRSBÆK BAKKER VEJLE ØST

Myndighedsprojekt - KAARK

FACADE VEST
MÅL: 1_150

NATURLIGT TERRÆN
NYT TERRÆN

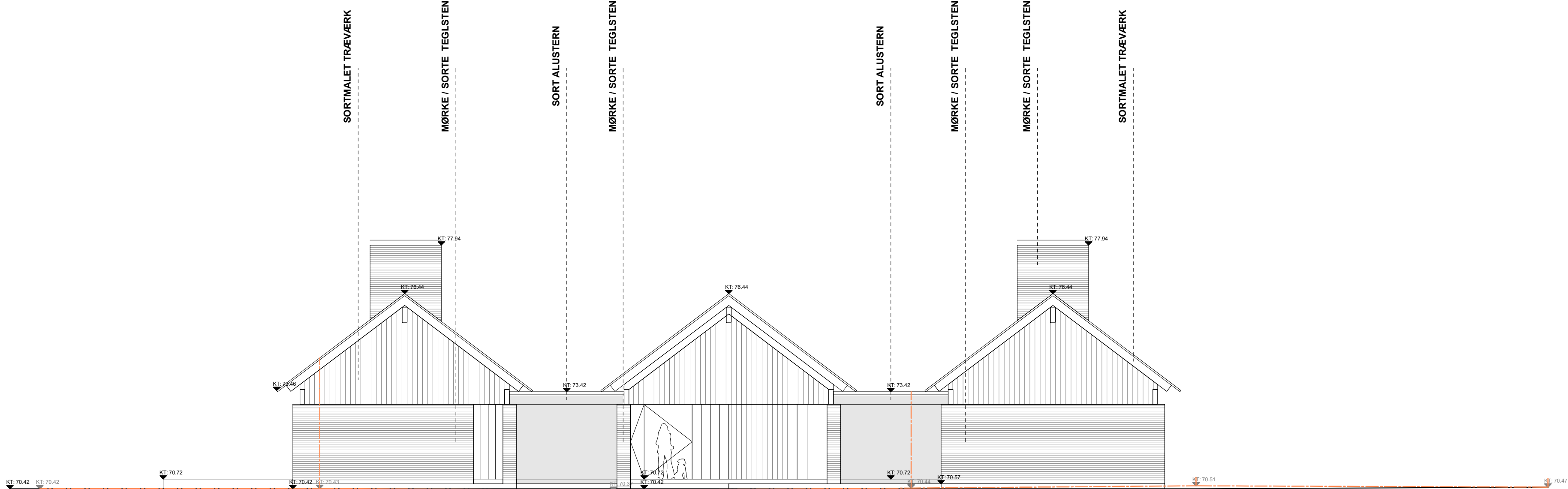


Privat Bolig
TIRSBÆKVEJ 68 - TIRSBÆK BAKKER VEJLE ØST

Myndighedsprojekt - KAARK

FACADE SYD
MÅL: 1_150

NATURLIGT TERRÆN
NYT TERRÆN



Privat Bolig
TIRSBÆKVEJ 68 - TIRSBÆK BAKKER VEJLE ØST

Myndighedsprojekt - KAARK

FACADE NORD
MÅL: 1_150

NATURLIGT TERRÆN
NYT TERRÆN

