Heidi Normann Bech

Helle Thorhauge

Lokal tlf.: 76812263
Mobil tlf.: 24432669
hellt@vejle.dk

24. november 2026

J. nr.: 01.02.00-P21-103-26

Landzonetilladelse til udstykning af ejendommen Rugstedvej 15, 7100 Vejle

Du har søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen matr.nr. 1a Rugsted By, Ødsted, beliggende Rugstedvej 15, Rugsted, 7100 Vejle, til to ejendomme.

Da ejendommen ligger i landzone, er sagen behandlet efter planlovens § 35, stk. 1.

Kommunes afgørelse

Der gives landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til udstykning af ejendommen matr.nr. 1a Rugsted By, Ødsted til to ejendomme, så daginstitution og den private beboelse bliver adskilt i selvstændige matrikler. Det nye skel er vist på Figur 1.

Vejle Kommune har ved vurderingen lagt vægt på, at den ansøgte opdeling af ejendommen i to ejendomme ikke vurderes at være i strid med de hensyn, der skal varetages med planlovens landzonebestemmelser. Udstykningen vil hverken medføre påvirkning af natur, landskab eller naboer. Udstykningen vil fastholde den eksisterende lovlige anvendelse til henholdsvis beboelse i den nordlige del af ejendommen og til godkendt institution (børnehave/vuggestue) i den sydlige del af ejendommen.
Derudover indgår det i vurderingen, at der i den konkrete sag er tale om en situation, hvor ansøger - og ejer af ejendommen - har boet på ejendommen siden 1994, og siden 2006 har drevet en privat daginstitution på matriklen. Der er således tale om et forhold, der har været gældende gennem en lang årrække, og ikke en situation, der er opstået umiddelbart inden ansøgning om opdeling af ejendommen.
Kommunen har også lagt vægt på, at ansøgning om udstykningen ikke vedrører et ønske om at opføre ny bebyggelse. Der er alene tale om et ønske om at foretage en økonomisk og ejermæssig adskillelse af to funktioner. Skulle der senere måtte opstå ønske om at opføre ny bebyggelse, vil det under alle omstændigheder – som nu – skulle opfylde planlovens landzoneregler.

Betingelser
Tilladelsen gives på følgende betingelser:

Teknik & Miljø
Plan & Energi

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

- Inden en udstykningssag kan godkendes, skal der sendes landinspektøropmålt kort, der viser, at alle bygninger ligger min. 2,5 meter fra det nye skel. Dette gælder både for bygninger til den private beboelse, og for bygninger til daginstitutionen.

- Der skal tinglyses en servitut, der sikrer, at det eksisterende minirenseanlæg, som håndterer spildevandet fra bolig og daginstitution fastholdes med serviceaftale, eller der etableres en anden løsning, der håndterer spildevand fra boligen og daginstitutionen. Servitutten skal godkendes af Vejle Kommunes Vandafdeling.

Sagen

Der søges om tilladelse til at udstykke ejendommen matr.nr. 1a Rugsted By, Ødsted, beliggende Rugstedvej 15, Rugsted, 7100 Vejle til to ejendomme. Den nuværende ejendom er i dag på 9.796 m^2 uden landbrugspligt. Ejendommen ligger i landzone og er hverken omfattet af lokalplan eller kommuneplanramme. De nuværende skel er vist med rød farve på Figur 1, og placering af det nye skel angivet med gul farve. Den endelige placering af det nye skel vil blive afklaret i forbindelse med godkendelse af en efterfølgende matrikulær sag. Ansøger har oplyst, at der er 5 meter mellem bygninger i forhold til det nye skel.

Den sydlige del af ejendommen anvendes til privatejet daginstitution i form af vuggestue/børnehave, mens bygningen i den nordlige del af ejendommen anvendes til privat beboelse, hvor ejer af ejendommen bor. Der er løbende givet landzonetilladelse til institutionens anvendelse og bygninger.
Ansøger - og ejer af ejendommen - har boet på ejendommen siden 1994, og har siden 2006 drevet en privat daginstitution på matriklen. Baggrunden for, at der nu søges om udstykning af ejendommen, er, at ansøger ønsker at overdrage jord og bygninger med daginstitutionen, til en selvejende institution. Ansøger vil derfor gerne have adskilt de to funktioner, så ansøgers beboelsesdel mod nord, ikke længere er en del af virksomheden mod syd, og omvendt.



Figur 1. De røde linjer viser nuværende matrikulære skel
Gul linje viser omtrentlig placering af et nyt skel

Natura 2000

Projektet ligger 4,8 km fra nærmeste Natura 2000-område, N238 Egtved Ådal. Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af projektet.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter inden for projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil blive påvirket af projektet.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes et beskyttet dige langs størstedelen af det østlige skel af matr.nr. 1a Rugsted By, Ødsted. Diget ligger i landzone, og vil efter udstykning ligge i landzone. Det vurderes ikke, at landzonetilladelsen vil medføre ændringer ift det beskyttede dige. Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.
Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget. Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligehold, som at reparere diget, hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv. Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Støjkonsekvenszone

Ejendommen ligger indenfor et område, der i Kommuneplan 2025-2037 er udpeget som støjkonsekvensområde (støj fra vindmøller). Formålet med støjkonsekvenszoner er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende. I støjkonsekvenszonerne gælder, at ændret arealanvendelse kræver skærpet opmærksomhed på støjforholdene.
Det vurderes, at det ansøgte er i overensstemmelse hermed, da der ikke udlægges nye støjfølsomme områder eller ændres anvendelse. De eksisterende anvendelser til henholdsvis bolig og vuggestue/børnehave fastholdes.

Særlig værdifulde landbrugsområder

Ejendommen er omfattet af udpegningen "Særlig værdifulde landbrugsområder" i Kommuneplan 2025-2037, men den ansøgte udstykning vedrører en ejendom uden landbrugspligt, som anvendes til bolig og til børnehave. En udstykning af ejendommen til fortsat brug som bolig og vuggestue/børnehave vedrører ikke landbrugsmæssige forhold, og er ikke i strid med udpegningen.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4, da det er skønnet, at den ansøgte udstykning er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil den 24. nov 2026 blive offentliggjort på kommunens hjemmeside

www.vejle.dk/afgoerelser

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 22. dec. 2026, og i givet fald kan en klage få opsættende virkning.

Når klagefristen er udløbet, vil du få besked, om der er indkommet klager.

Museumslovens § 25

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder desuden følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Klagevejledning

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.

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 plan@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

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsen.

I øvrigt

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Tilladelsen fritager ikke ejer for at indhente tilladelse efter anden lovgivning - som oftest tilladelse efter byggeloven fra kommunen.

Kopi af afgørelsen sendes til:
Danmarks Naturfredningsforening
Vejle Museum
Energinet

Venlig hilsen

Helle Thorhauge

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. kontaktoplysninger nedenfor
Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle
Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

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:
Ansøgning om landzonetilladelse.
Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 35
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1[1]
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e[2]

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.

Disse personoplysninger kan være omfattet af en eventuel efterfølgende aktindsigtssag.

[1] Lov nr. 502 af 23.05.2018
[2] Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

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 er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Hvis du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig igennem en anden ansøger
- Hvis du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig på baggrund af en klagehenvendelse

Afsnittet er 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