

Bdr. Lysgaard ApS
Bjerlev Hedevej 25
7300 Jelling

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

4. marts 2026

J. nr.: 01.03.03-P19-57-
26

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Bjerlev Hedevej 25, 7300 Jelling

Matr.nr.: 16A Bjerlev By, Hvejsel

Sag: Opførelse af stuehus med garage

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af et nyt stuehus på 187 m² og 62 m² integreret garage på ovenstående ejendom.

Der kræves landzonetilladelse til beliggenheden af det nye stuehus, jf. Planlovens § 36, stk. 2 samt til garagen, jf. § Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, da den er større end 50 m².

Sagen er behandlet efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Naboorientering:

Der er ikke foretaget naboorientering efter Planlovens § 35, stk. 4, da det er skønnet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5. Byggeriet vurderes ikke at være synligt for nærmeste naboer.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af 186 m² stuehus og 62 m² integreret garage med en udformning og beliggenhed som vist på de vedlagte tegninger. Stuehuset opføres med facader med røde mursten og ikke-reflekterende betontagsten.

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:

- Der opføres en tilbygning til den eksisterende lade (BBR bygning nr. 8), hvormed den indbyrdes afstand mellem det nye stuehus og den øvrige bebyggelse på ejendommen fremtidigt vil være max 20 meter.
- Det eksisterende stuehus skal nedrives senest 6 mdr. efter ibrugtagning af det nye stuehus.
- Der skal etableres et nyt plantebælte som afskærmende beplantning mod Bjerlev Hedevej som vist på vedlagte tegninger.

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 187 m² stuehus med 62 m² integreret garage.

Det er Vejle Kommunes vurdering, at stuehuset opføres i tilknytning til den øvrige bebyggelse, idet den indbyrdes afstand mellem stuehuset og den øvrige bebyggelse vil være max 20 meter. Afstanden på 20 meter er betinget af, at der opføres en tilbygning til den eksisterende lade på 175 m² som godkendt den 12-2-2026, jf. byggesag med journal nr. 02.34.02-P19-103-26.

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

Sagsfremstilling:

Der ønskes opført et nyt stuehus til en landbrugsejendom. Da det nye stuehus ønskes placeret ca. 40 meter øst for det eksisterende stuehus og ca. 30 meter fra en eksisterende lade, er det vurderet, at der kræves landzonetilladelse til beliggenheden, jf. Planlovens § 36, stk. 2. Derudover er der ansøgt om 62 m² integreret garage, hvilket kræver landzonetilladelse, da bygningen er større end 50 m².

Det eksisterende stuehus på ejendommen nedrives.

Der er den 12-2-2026 givet byggetilladelse til at opføre en tilbygning til en eksisterende lade (BBR bygning nr. 8) på ejendommen. Ved udvidelsen af laden bliver den indbyrdes afstand mellem laden og stuehuset 20 meter. På denne baggrund er det vurderet, at stuehuset vil opleves som havende tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer og at bebyggelsen på ejendommen vil fremstå som en samlet enhed.

Da stuehuset placeres i et åbent landskab og ligger ca. 2,5-3 meter højere i terræn end ejendommens øvrige bebyggelse, stilles der vilkår om etablering af afskærmende beplantning ud mod Bjerlev Hedevej.

Natura 2000

Projektet ligger 5,4 km fra nærmeste Natura 2000 område (Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat, nr. 65). Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området ikke vil blive påvirket af projektet.

Bilag IV-arter

Der er registreret 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 4. marts 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 1. april 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 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
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 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

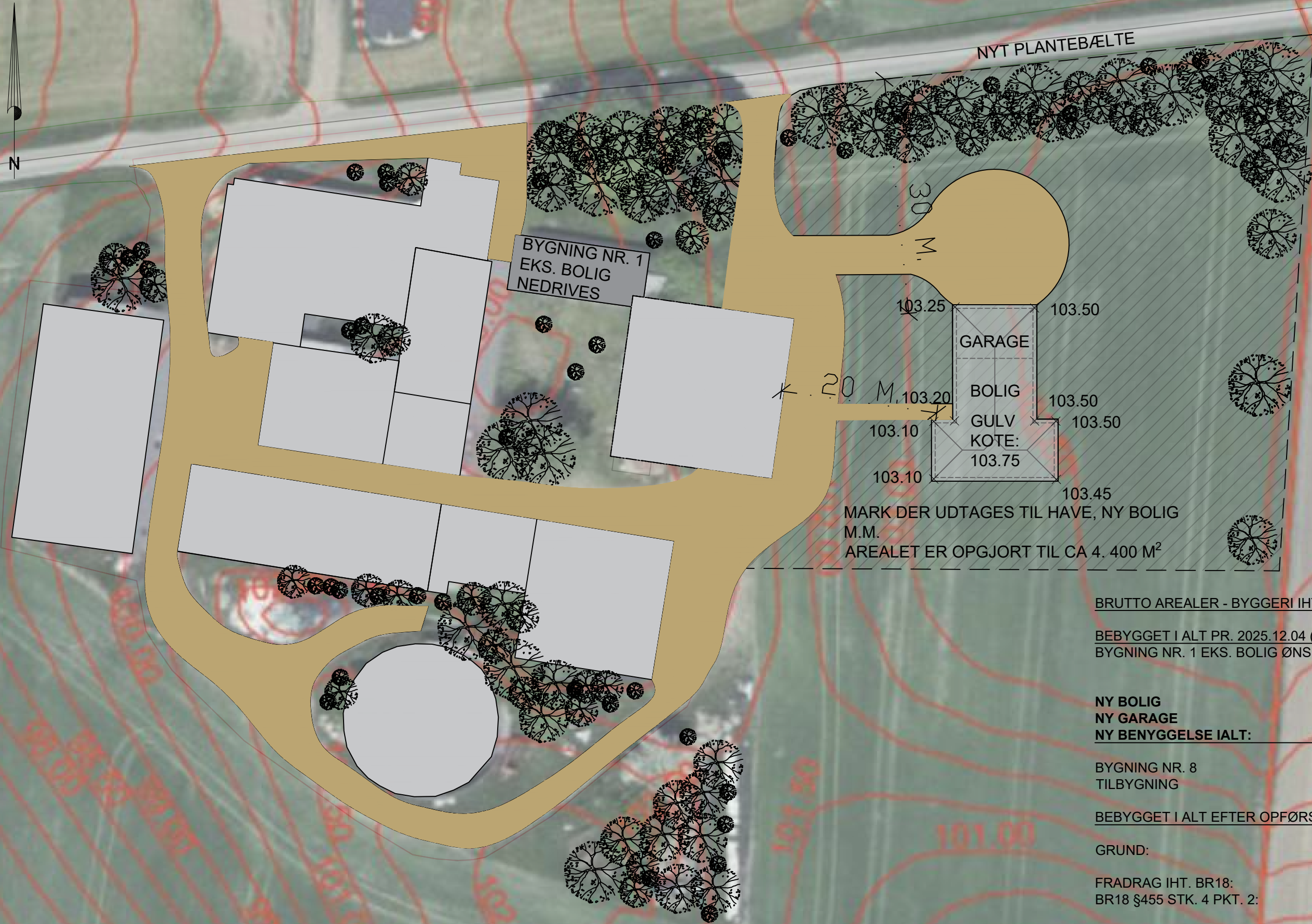
Du skal kontakte forsyningsselskaberne (vand, varme, el og telefon) for placering og tilslutning af stikledninger og kabler samt placering af måler. Alle arbejder med tilslutning skal udføres af autoriserede mestre.

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.



BRUTTO AREALER - BYGGERI IHT. BR 2018

BEBYGGET I ALT PR. 2025.12.04 (BBR)	2260 M²
BYGNING NR. 1 EKS. BOLIG ØNSKES NEDREVET	100 M²

NY BOLIG	185,74 M²
NY GARAGE	62,14 M²
NY BENYGGELSE IALT:	247,88 M²

BYGNING NR. 8	175,00 M²
TILBYGNING	222,20 M²

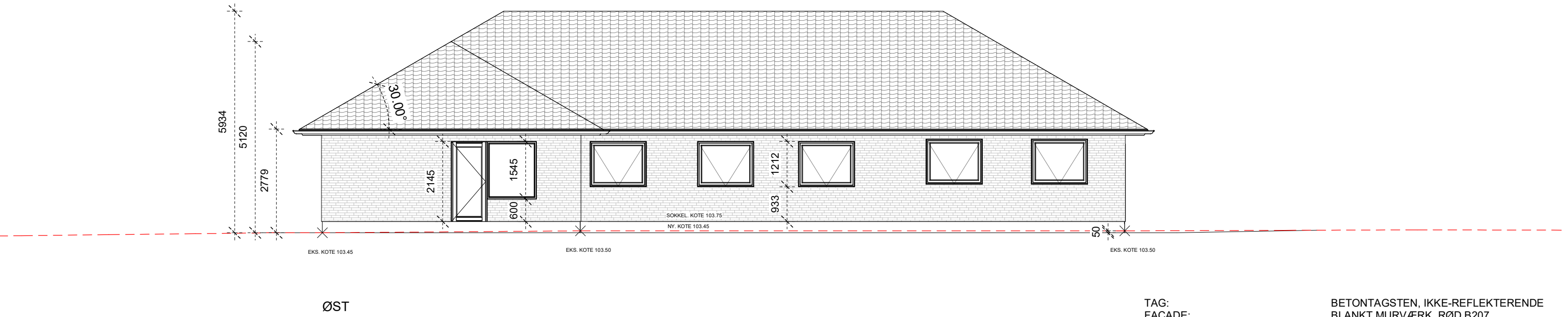
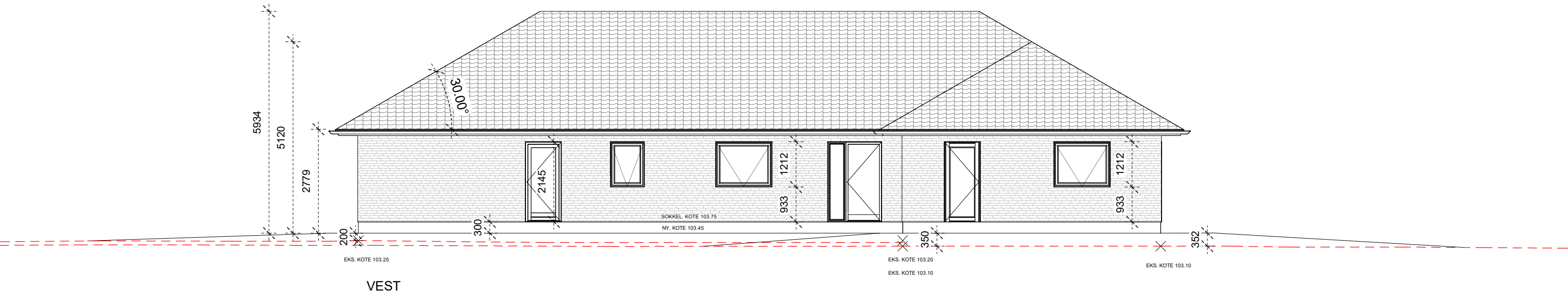
BEBYGGET I ALT EFTER OPFØRSEL	2630,08 M²
-------------------------------	------------

GRUND:	240.240 M²
--------	------------

FRADRAG IHT. BR18:		
BR18 §455 STK. 4 PKT. 2:	50	M²

(2630,08 - 50) X 100 % =	1.07	%
(240.240)		

ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S Hjortsvangen 1.b 7323 Give	BYGHERRE BDR.LYSGAARD		
TLF.: 75731377	BELIGGENHED BJERLEV HEDEVEJ 25, 7300 JELLING	MATR. NR.: 16a	
MAIL: info@givehuset.dk	EMNE SITUATIONSPLAN	MÅL: 1:500	SIGN: JH



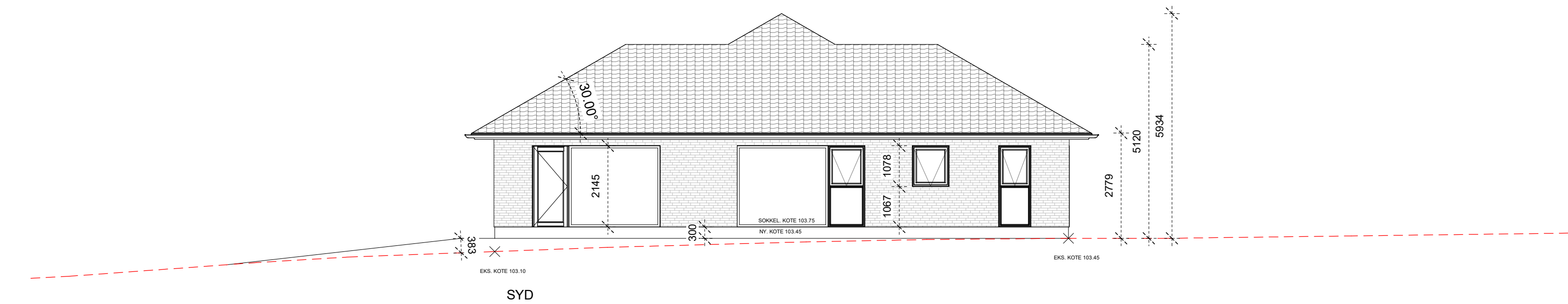
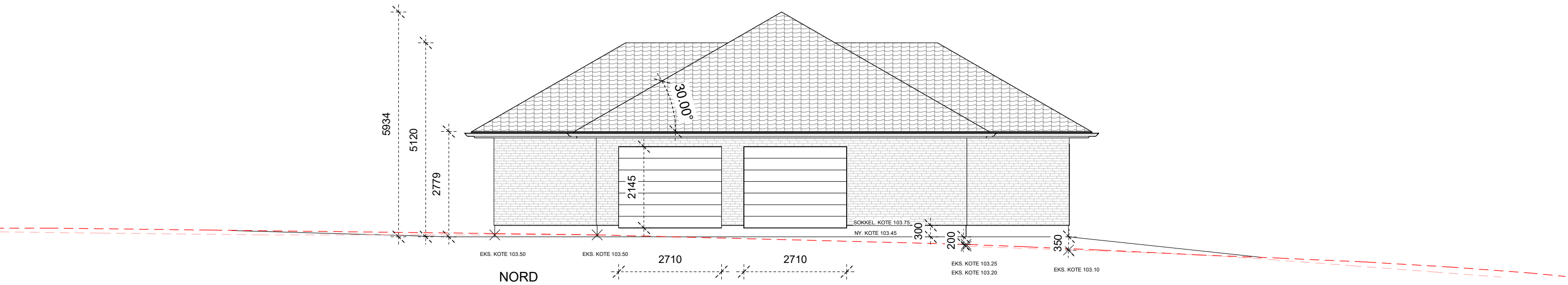
TAG: BETONTAGSTEN, IKKE-REFLEKTERENDE
FACADE: BLANKT MURVÆRK, RØD B207
VINDUER OG DØRE: TRÆ/ALU MED 3-LAGS GLAS

Give Huset®

MYNDIGHEDSTEGNING REV.
DATO 2026.02.13

SamlePDF - side 9 af 10

ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S Hortsvangen 1.b 7323 Give COPYRIGTH TILHØRER GIVE HUSET® Tlf.: 75731277 MAIL: info@givehuset.dk	BYGHERRE BDR. LYSGAARD		MATR. NR. 16a	
	BELIGGENHED BJERLEV HEDEVEJ 25, 7300 JELLING			
	EMNE FACADE ØST OG VEST	DATO 2026.02.13	MÅL: 1 : 100	SIGN: JH



TAG: BETONTAGSTEN, IKKE-REFLEKTERENDE
FACADE: BLANKT MURVÆRK, RØD B207
VINDUER OG DØRE: TRÆ/ALU MED 3-LAGS GLAS

Give Huset®

MYNDIGHEDSTEGNING REV.
DATO 2026.02.13

SamlePDF - side 10 af 10

ARKITEKTFIRMAET GIVE HUSET A/S Hortsvangen 1.b 7323 Give COPYRIGTH TILHØRER GIVE HUSET® Tlf: 75731377 MAIL: info@givehuset.dk	BYGHERRE BDR. LYSGAARD		MATR. NR. 16a	
	BELIGGENHED BJERLEV HEDEVEJ 25, 7300 JELLING		MÅL: 1 : 100	
	EMNE FACADE NORD OG SYD	DATO 2026.02.13	SIGN: JH	