

Kristoffer Lundhøj
Grejsbjergvej 33B
7100 Vejle

**Mette Lykkegaard
Hansen**
Byggesagsbehandler

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

15. august 2025

J. nr.: 01.03.03-P19-643-
25

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle

Matr.nr.: 19B Grejs By, Grejs

**Sag: Opførelse af enfamiliehus samt anneks med
integreret carport og udhus (værksted)**

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. Det er vurderet med baggrund i, at byggeriet opføres med ca. samme placering som den hidtidige bebyggelse på ejendommen, som dog nedrives inden opførelse af den nye bebyggelse. Nærmeste nabo ligger ca. 175 m fra bebyggelsen, og bebyggelsen vurderes ikke at være synlig fra nærmeste nabo.

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

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af 268 m² enfamiliehus, heraf 10 m² integreret overdækning, samt 184 m² anneks til boligen, hvoraf 100 m² er integreret carport og udhus (benævnt "værksted" i ansøgningen). De to bygninger bindes sammen af 8 m² overdækket passage.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Bebyggelsen skal opføres med den udformning, materialitet og beliggenhed, som vist på de vedhæftede tegninger.
2. Tegltaget må ikke være reflekterende/skinnende, så glansværdien må ikke være højere end 7.
3. En række af træer af den eksisterende beplantning mod vandløb skal blive stående. Beplantningen behøver ikke at skjule boligen helt. Ved at bibeholde dele af beplantningen sikres det, at boligen ligger mere tilpasset i landskabet, og der kan skabes en diffus skærm mellem Højgårdvej og naboejendom.

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 268 m² enfamiliehus samt 184 m² anneks med integreret carport og udhus.

Bygningerne opføres i mursten (røde med brændte og rustfarvede nuancer) suppleret med træbeklædning. Taget beklædes med sort tegltag.

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

Sagsfremstilling:

Vejle Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus med et areal på 268 m², heraf et boligareal på 258 m² og et overdækket areal på 10 m², samt et anneks til boligen med 84 m² beboelse, 50 m² carport og 50 m² udhus. Det samlede boligareal er 342 m² og det samlede areal af sekundær bebyggelse er 118 m².

Der er tale om et enfamiliehus på en ejendom uden landbrugspligt, og projektet kræver derfor landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

Byggeriet skal opføres med udformning og beliggenhed som vist på vedlagte situationsplan. Nedenfor vurderes de interesser, som er indenfor området.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger i et område, som i kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033, er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det ansøgte byggeri opføres med ca. samme placering som den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Ejendommen ligger indenfor bevaringsværdigt nr. 8 Grejsdalen. Landskabet er karakteriseret af den dybe ådal Grejsdalen, med stejle skovklædte skrænter. Når man bevæger sig gennem dalen ad

de snoede veje, opleves landskabet som serier af små afgrænsede rumligheder mellem skove og skrænter.

Ejendommen Grejsbjergvej 33 ligger på en dalskråning, men i periferi af udpegningen for bevaringsværdigt landskab. Ejendommen grænser op til Fruens Møllested Bæk i skel mod nord-nordvest, og terrænet på ejendommen falder fra sydøst mod nord-nordvest mod bækken. Øst for ejendommen er der en åbne mark. Mod syd grænser ejendommen op til et stykke med græsmark før det går over i en nåleplantage. Nordvest for vandløbet ligger naboejendommen Højgårdvej 15. Fra den ansøgte bolig til naboboligen er der ca. 160 meter. Længere mod nord – nordvest ligger Højgårdvej. Vejen ligger i næsten samme højde som den ansøgte bygning. Den nye bygning har flere vinduespartier i retningen mod vandløbet mod vestnord. På ejendommen består beplantningen af forholdsvis lysåben gruppe af træer og buske.

Der stilles vilkår om:

- en række af træer af den eksisterende beplantning mod vandløb skal blive stående. Beplantningen behøver ikke at skjule boligen helt. Ved at bibeholde dele af beplantningen sikres det, at boligen ligger mere tilpasset i landskabet, og der kan skabes en diffus skærm mellem Højgårdvej og naboejendom. På kortet herunder er det vist hvor dele af beplantningen bør bibeholdes (grøn stiplede strek):



Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er en 300m beskyttelseszone omkring større skove, hvor der som hovedregel ikke må opføres bebyggelse uden dispensation.

Det er vurderet, at opførelsen af den ansøgte bebyggelse ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, som foreskriver, at forbuddet i § 17, stk. 1, ikke gælder for bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1 i Planloven.

Skoven som kaster skovbyggelinjen ligger ca. 130 meter fra projektområdet. Da bygningerne opføres i tilknytning til de eksisterende bygninger, der nedrives, vurderes projektet ikke at påvirke skoven som landskabselement eller påvirke ud- og indsynet til skoven. Ligeledes vurderes det, på grund af afstanden, at skovbrynets funktion som levested for dyr og planter ikke påvirkes.

Beskyttet natur

Ejendommen ligger op til et overdrev, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede overdrev og projektet må ikke påvirke det beskyttede område.

Det nye enfamiliehus og anneks opføres med nogenlunde samme placering som den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Projektområdet ligger mindst 22 m fra det beskyttede overdrev. Bebyggelsen vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig større skyggevirkning af de beskyttede overdrev end den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Naturområder og potentielle naturområder

Projektområdet ligger i nærheden af et område, som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033 er udpeget som naturområde samt potentielt naturområde. De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Eftersom byggeriet ikke ligger indenfor selve det område, der er naturområde og potentielt naturområde, forventer vi ikke, at projektet kommer til at forringe mulighederne for, at overdrevet der er nord og vest for bebyggelsen, kan bevares eller oprettes som et naturområde. Derfor ser Vejle Kommune ikke noget problem i, at hverken enfamiliehuset eller annekset opføres i nærheden af naturområdet og det potentielle naturområde.



Figur A) potentiel natur (lysegrønt) naturområde (mørkegrøn)

Økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse

Ejendommen ligger i et område som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033 er udpeget som økologisk samt potentielt økologisk forbindelsesområde for planter og dyr. I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Bebyggelsen placeres mindst 22 meter fra selve den økologiske forbindelse, men placeres dog inden for området udpeget som potentielt økologisk forbindelse. Det vurderes, at huset ikke medfører en indskrænkning af dyr og planter's naturlige bevægelsesveje, og at deres spredningsmuligheder ikke forringes.

Natura 2000

Projektet ligger ca. 1,0 km fra nærmeste Natura 2000 område nr. 70 (Øvre Grejs Ådal). Det er kommunens vurdering, at udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området, særligt på grund af afstanden, ikke vil blive påvirket af projektet.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 15. august 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 12. september 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 1 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.

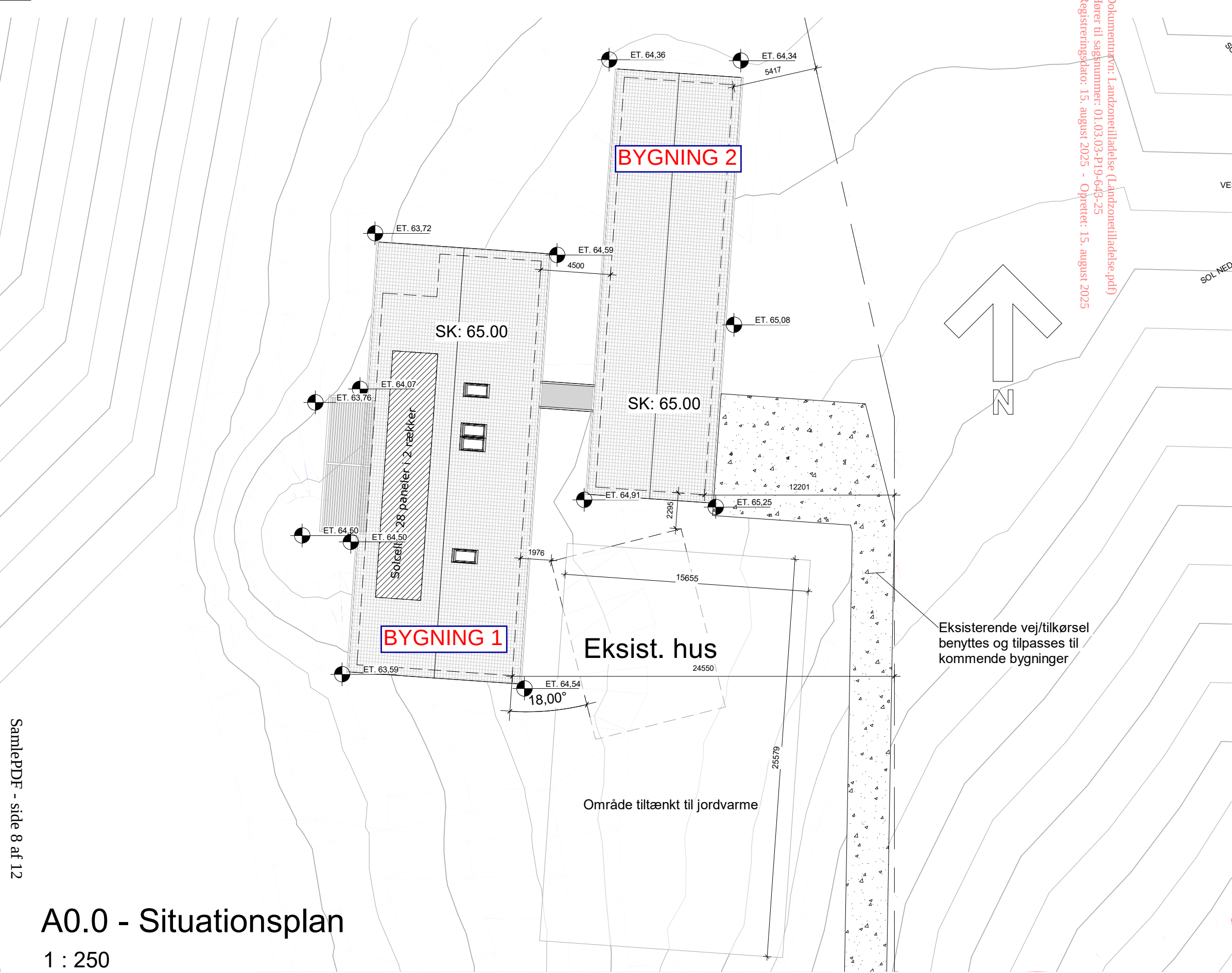
Dispensation og klage – anden lovgivning

Afgørelser efter en anden lovgivning kan påklages i overensstemmelse med klagebestemmelserne i den pågældende lov.

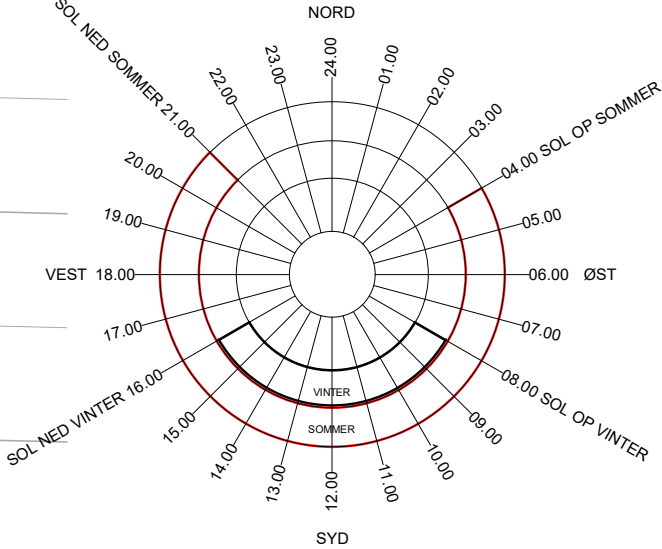
A0.0 - Situationsplan

1 : 250

Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle
Villa Lundhøj



Dokumentnavn: Landzonetilladelse (Landzonetilladelse.pdf)
Hører til sagsnummer: 01.03.03-P19-643-25
Registreringsdato: 15. august 2025 - Oprettet: 15. august 2025

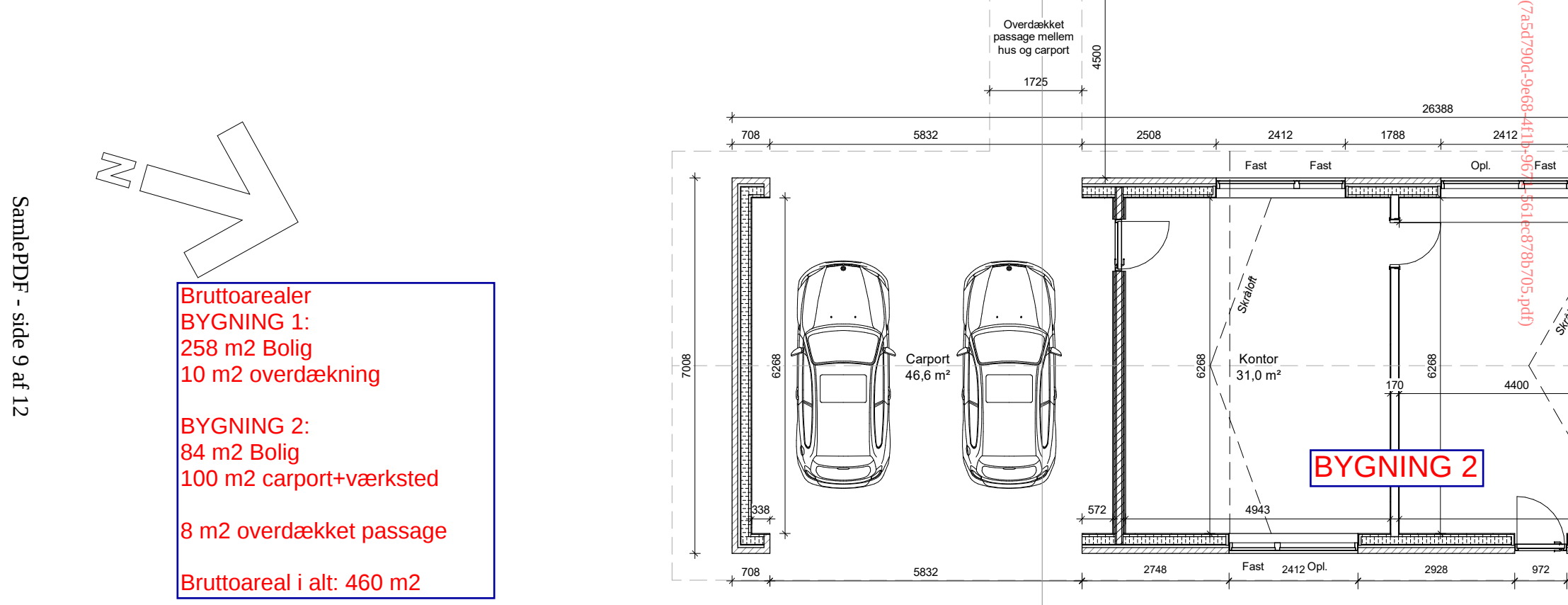
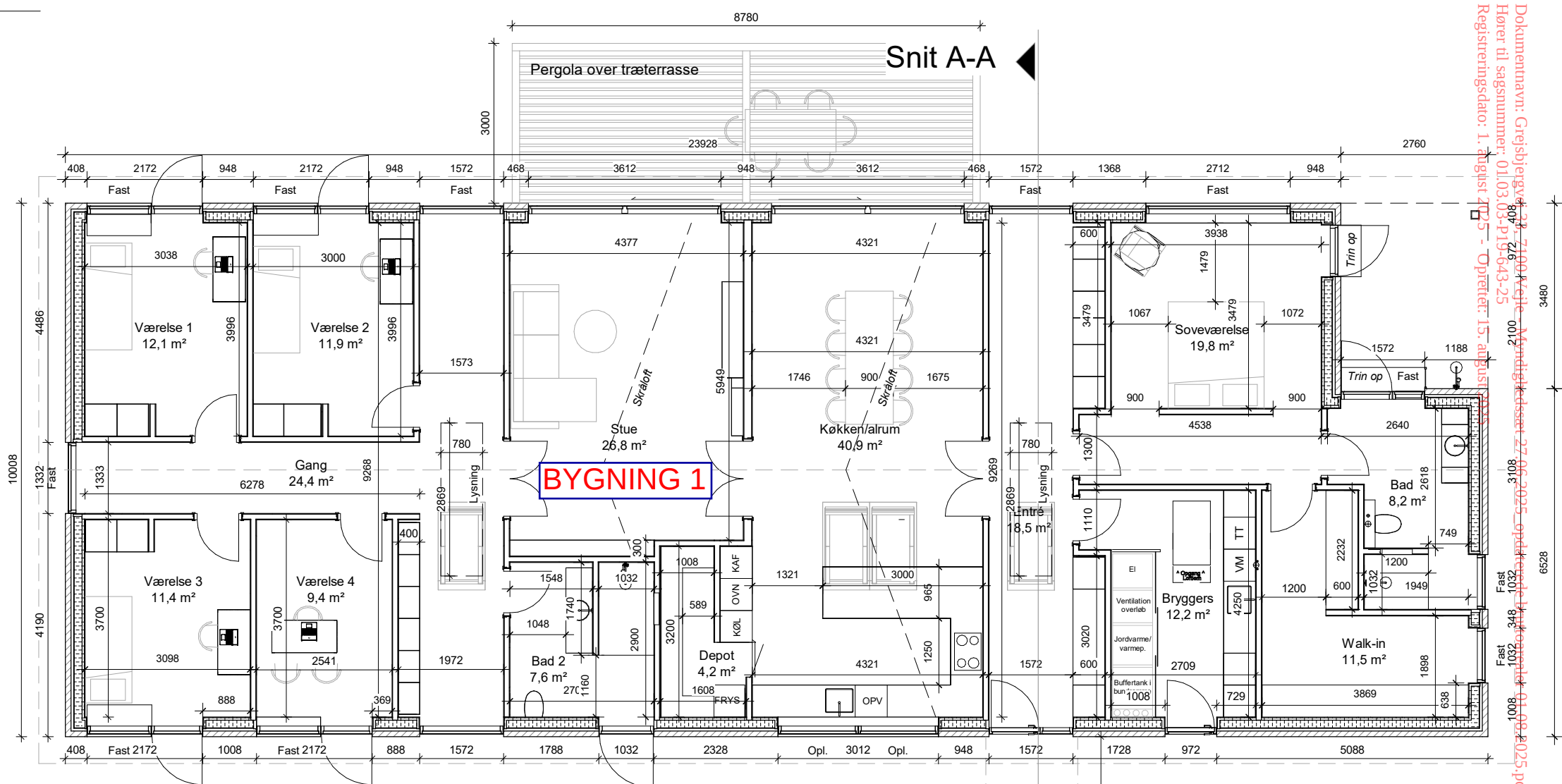


Bruttoarealer
BYGNING 1:
258 m2 Bolig
10 m2 overdækning
BYGNING 2:
84 m2 Bolig
100 m2 carport+værksted
8 m2 overdækket passage
Bruttoareal i alt: 460 m2

Grundareal	11290,0 m²
Beboelse	257,0 m²
Carport	50,0 m²
Overdækning i alt	18,0 m²
Øvrig sekundær bebyggelse	135,0 m²
Bruttoareal i alt	460,0 m²
Sekundær bebyggelse over 50 m²	153,0 m²

Bebyggelsesprocent 3,6%
* Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

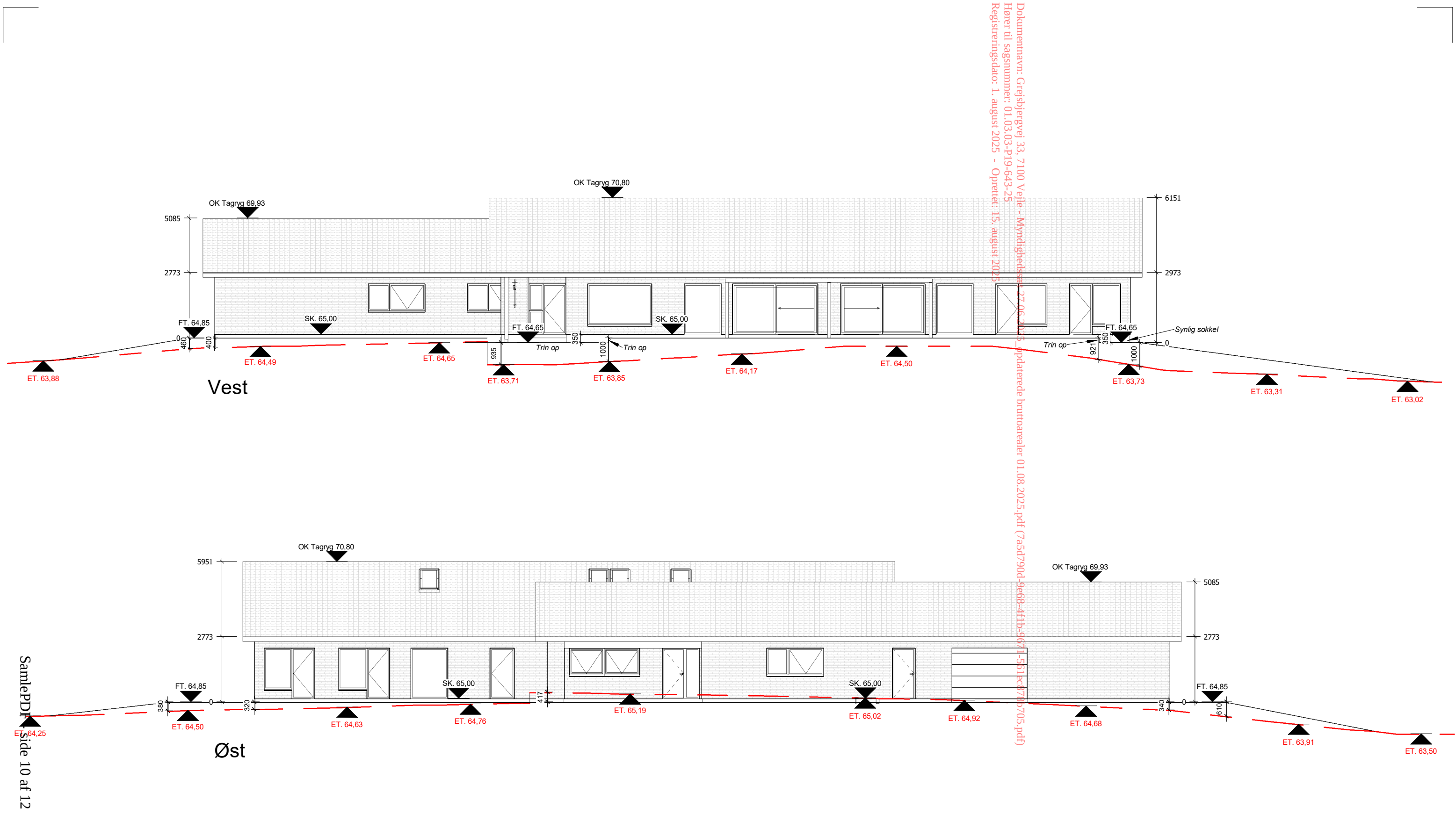
TEGNINGSNAVN	Situationsplan
MÅL	
DATO	27.06.2025
TEGNER	
MATRIKELNUMMER	19b



SamlePDF - side 9 af 12

Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle
Villa Lundhøj

TEGNINGSAVN	Stueplan
MÅL	1 : 100
DATO	27.06.2025
TEGNER	
MATRIKELNUMMER	19b

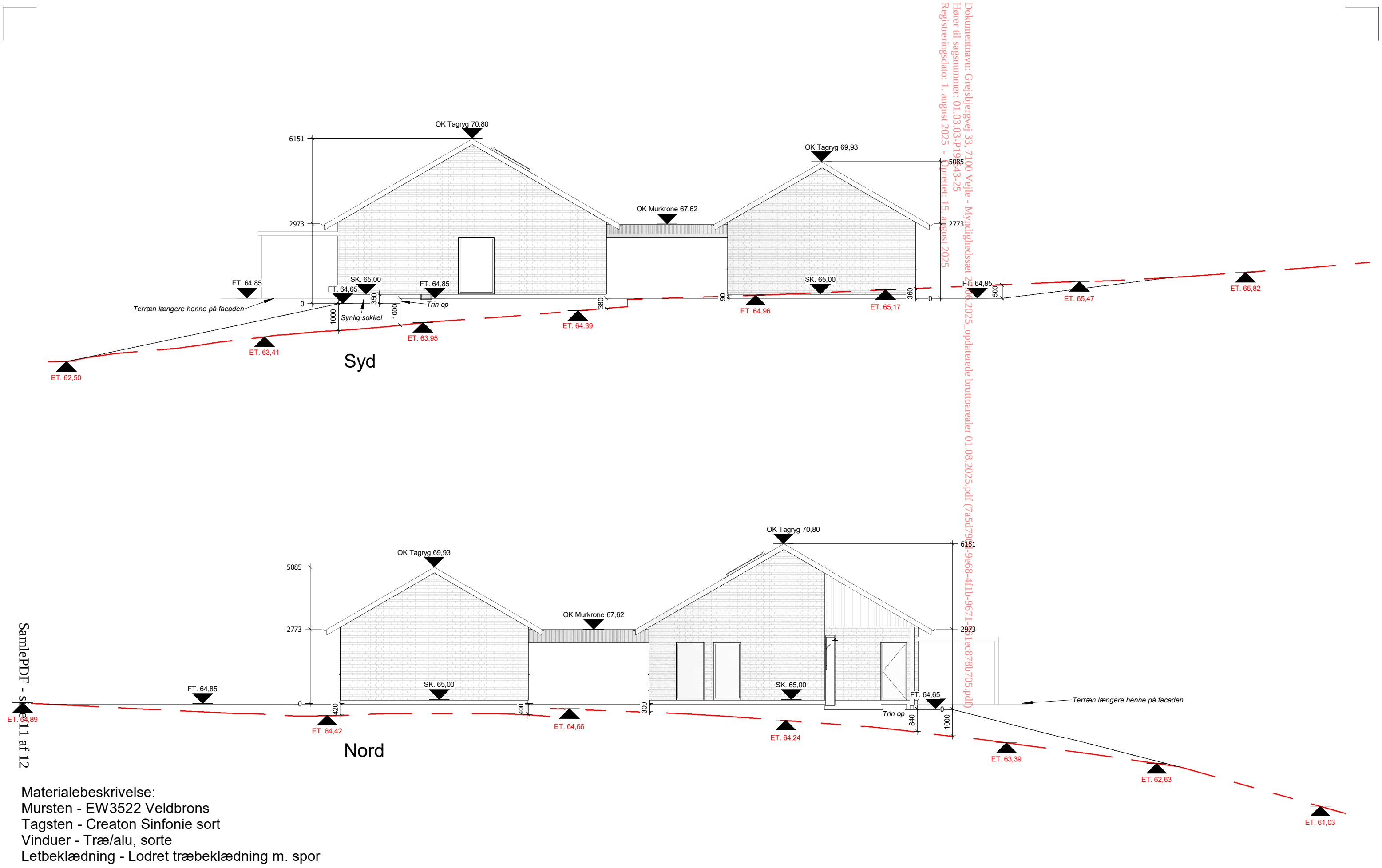


Materialebeskrivelse:
Mursten - EW3522 Veldbrons
Tagsten - Creaton Sinfonie sort
Vinduer - Træ/alu, sorte
Løbeklædning - Lodret træbeklædning m. spor

Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle

Villa Lundhøj

TEGNINGSNAVN	Facader Vest og Øst
MÅL	1 : 150
DATO	27.06.2025
TEGNER	
MATRIKELNUMMER	19b

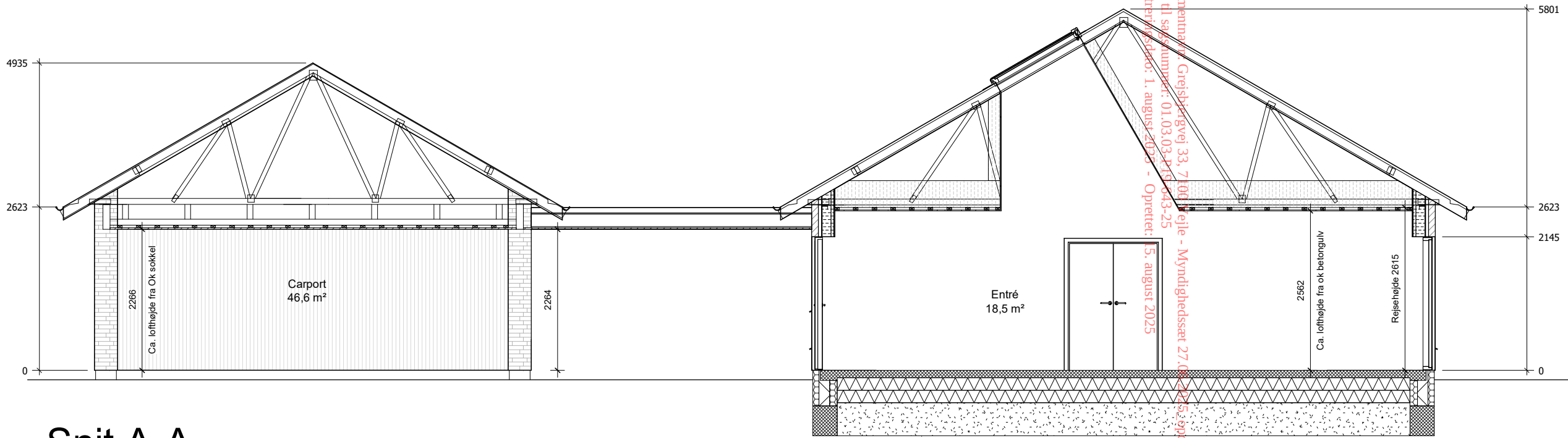


Materialebeskrivelse:
Mursten - EW3522 Veldbrons
Tagsten - Creaton Sinfonie sort
Vinduer - Træ/alu, sorte
Letbeklædning - Lodret træbeklædning m. spor

Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle

Villa Lundhøj

TEGNINGSNAVN	Facader Nord og Syd
MÅL	1 : 125
DATO	27.06.2025
TEGNER	
MATRIKELNUMMER	19b



Snit A-A

1 : 75

Konstruktionsbeskrivelse:

TAG 30 °

Tegltagsten Creaton Sinfonie sort
38 x 73 mm T1 taglægter
25 mm afstandslister
Undertag oplagt efter fab. anvisning
Typegodkendte spær pr. max 100 cm c/c mellemtung tagdækning
Stue og køkken/alrum med bjælkespær til kip sax 15°

Afstivning:

Tag: Udføres med vindtræksbånd

Forankring:

Spær fastgøres med forankringsbånd som fastgøres i fundament.

Loft:

480mm isolering

Dampspærre af 0,2 mm PE-folie
Forskalling
Gipspladelofter

YDERVÆG

Formur - 110 mm facadesten, opmuret i funktionsmørtel
Der udføres dilatationsfuger jf. anvisning
50 mm ventilation
9 mm cembrit Windstopper facadeplade
45 x 195 mm regal
190 mm murbatts $\lambda = 34$ mWm k
Dampspærre
45 x 45 mm regal
45 mm murbatts $\lambda = 34$ mWm k
12,5 mm Fermacell

SKILLEVÆG

12,5 mm Fermacell
45 x 95 mm regal
12,5 mm Fermacell

GULV

Gulvbelægning
120 mm beton 20 med ilagt Rionet
Varmeslanger i grovbeton fastgøres til isolering
400 mm sundolit Climate isolering
Komprimeret sandpude
Radontætning udgøres af betonplade
Der udføres radonudluftning o/ tag
Rørgennemførelse i betonplade fuges tæt til beton

VINDUER OG DØRE

Træ/alu vinduer og døre
Vinduer m/karmtilsætning
Vinduer og døre fra STM vinduer

Grejsbjergvej 33, 7100 Vejle

Villa Lundhøj

TEGNINGSNAVN

Snit

MÅL

As indicated

DATO

27.06.2025

TEGNER

MATRIKELNUMMER

19b