

Geopartner Landinspektører A/S
Att. Peder Corneliusen
Lysholt Allé 12
7100 Vejle
Sendt pr. mail til pbc@geopartner.dk

Pia Kjær Madsen
Byplanlægger

Mobil tlf.: 29 32 72 67
piakm@vejle.dk

19. april 2024

J. nr.: 01.03.03-P19-98-
22

Tilladelse efter § 35 i Planloven (Landzonetilladelse)

Adresse: Ulbækhusvej 55, 7120 Vejle Øst

Matr.nr.: 4C ASSEDRUP BY, ENGUM

Sag: Opførsel af enfamiliebolig

Vejle Kommune har modtaget ansøgning om ovenstående.
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 30. oktober 2023 til den 19. november 2023 og der er indkommet
kommet følgende bemærkninger.



*Figur 1 Placering af indsigernes ejendomme i forhold til den nye bebyggelse på
Ulbækhusvej 55.*

Indsigelser fra beboerne Ulbækhusvej 80

Indsiger ønsker bekræftet at eksisterende bebyggelse på Ulbækhusvej 55
fjernes.

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
landzone@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

Indsiger mener at placering af et enfamiliehus på marken vest for Ulbækhusvej vil skade de landskabelige værdier i området.

Indsiger mener at der kommer refleksion fra de store glaspartier, der vender mod syd.

Indsiger ønsker at der kommer en dækkende beplantning rundt om huset.

Indsiger mener, at det bliver svært at placere en ny bolig i det meget skrånende terræn.

Indsiger mener at lys på den nye bygning og ved tilkørselsforholdene, væsentlig ændrer det nuværende billede.

Indsiger mener at det sker en påvirkning af dyrelivet i dalen. Der er i dag et rigt dyreliv (rådyr, harer, fasaner, agerhøns, ænder, frøer mv.) i dalen omkring tørvegraven/mosen på marken. Det vil blive negativt påvirket af en ejendom så tæt på tørvegraven.

Indsiger mener, at der er risiko for støjgener, når huset kommer til at ligge åbent i naturen og tæt ved deres ejendom.

Teknik & miljø bemærkninger:

Det bekræftes at den eksisterende bygningstomt skal ryddes for bebyggelse og genetableres som naturområde.

Der stilles vilkår om slørende beplantning i form af trægrupper syd for huset. Se princip for placering af beplantning på situationsplan.

Trægrupperne skal være med hjemmehørende træer, herunder stedsegrønne, der som minimum kan opnå en højde på 8-10 meter.

Der stilles krav til at der benyttes ikke reflekterende materialer og materialer i mørkenuancer. Ligeledes stilles der krav om at facaden mod syd maksimalt må bestå af 50 % glas.

Med krav om beplantning, farver og materialer vurderes det, at huset påvirker landskabet og naboejendomme i mindst muligt.

Byggefelt har et samlet fald sydvendt på 2 m i terræn. Der gives mulighed for at lave en terrænregulering indenfor byggefeltet på +/- 0,75 meter. På den baggrund vurderes det muligt at placere en bygning indenfor byggefeltet. Udenfor byggefeltet er der maksimale terrænregulering +/- 0,5 meter.

Landzonetilladelsen kan ikke regulere lys på bygningen. Der er dog stillet vilkår om slørende beplantning, som indeholder stedsegrønne træer. Dette vurderes at være med til at dæmpe lyspåvirkningen.

Det er vurderet at dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes ved opførelse af et nyt enfamiliehus. Det eksisterende hus nedrives, og arealet genetableres som naturområde. Syd for projektområdet ligger en eng som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Indenfor det beskyttede område, må der ikke ske en tilstandsændring. For at sikre dette skal haveanlæg holde en afstand på mindst 10 meter til den § 3 beskyttede eng.

I forbindelse med byggeriet skal dette areal ligeledes friholdes. Det vil sige det må ikke benyttes som køreveje eller til oplag af materialer.

Bebyggelsen på indsigers ejendom ligger ca. 160 meter syd for projektområdet. Der vurderes, alene på afstanden, ikke at være støj fra bebyggelsen, som overskrider grænseværdierne.

Indsigelser fra beboerne Ulbækhusvej 65

Indsiger mener at en bebyggelse på 8,5 meter i højden vil virke voldsom. Indsiger er nervøs for at bygningen hæves yderligere ved en sandpude.

Indsiger ønsker at kende beplantningstyperne i og udenfor bygge felt, særligt forhold til beskyttede engareal.

Teknik & miljø bemærkninger:

Nord for huset ligger med en markant jernbaneskrænt. Toppen af jernbane skrænten er ca. kote 50. Huset opføres i kote 39. Der er således 11 meters forskel. Huset kan dermed opføres i maksimalt 8,5 meter fra eksisterende terræn uden at blive højere end skrænten, og hvis huset holdes i mørke og ikke reflekterende materialer vil huset, falde ind i landskabet. Ligeledes vil slørende beplantning i form af trægrupper syd for huset være med til at sløre indblikket til enfamiliehuset. Se princip for placering af beplantning på situationsplan.

Trægrupperne skal være med hjemmehørende træer, herunder stedsegrønne, der som minimum kan opnå en højde på 8-10 meter. Indenfor haveareal og byggefelt stilles der ikke krav til beplantningen.

Der kan foretages en terrænregulering på +/- 0,75 cm indenfor byggefeltet.

Syd for projektområdet ligger en eng som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Indenfor det beskyttede område, må der ikke ske en tilstandsændring. For at sikre dette skal haveanlæg holde en afstand på mindst 10 meter til den § 3 beskyttede eng.

I forbindelse med byggeriet skal dette areal ligeledes friholdes. Det vil sige det må ikke benyttes som køreveje eller til oplag af materialer.

Vejle Kommunes afgørelse med betingelser:

Der gives hermed tilladelse efter Planlovens § 35, til opførelse af en enfamiliebolig inkl. Integreret garage på maksimalt 500 m², med en udformning og en placering, som vist på vedhæftede tegninger.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Enfamiliehuset med integreret garage og terrasser må opføres inden for det på situationsplanen viste byggefelt (markeret med rødt).

- Huset må opføres i 1 plan med udnyttet tagetage.
- Huset må have en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- Huset må maksimalt være 500 m² inkl. overdækninger, større udhæng og integreret garage.
- Huset skal opføres med saddeltag, minimum 35 graders taghældning
- Tag skal være mat og ikke reflekterende. Der må maksimalt være glanstrin 30.
- Facade skal fremstå i afdæmpet mørk nuance/farve. Naturtræ kan også anvendes. Facade må ikke være i lyse murværk, lys beton eller pudset hvid.
- Huset må opføres i træ eller mursten.
- Syd facaden må maksimal udføres med 50 % af facaden i glas.
- Det fremtidige byggeri skal sløres i landskabet med en beplantning bestående af hjemmehørende arter af både løvfældende og stedsegrønne arter, i princippet som vist på situationsplanen.
- Trægrupperne skal være med træer, der som minimum kan opnå en højde på 8-10 meter.
- Terrænregulering i byggefeltet må maksimalt være +/- 75 cm i forhold til eksisterende terræn.
- Terrænregulering i havearealet må maksimalt være +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- Haveanlæg må have en udstrækning som vist på situationsplanen. Anlægget skal holde en afstand på mindst 10 meter til den § 3 beskyttede eng. I forbindelse med byggeriet skal denne 10 meter bræmme ligeledes friholdes. Det vil sige, at den ikke må benyttes som køreveje eller til oplag af materialer.
- Den eksisterende bygningstomt skal ryddes for bebyggelse og genetableres som naturområde.
- Byggetilladelse kan tidligst udstedes, når der er ansøgt om nedrivning af al eksisterende bebyggelse på ejendommen.
- Nyt byggeri kan først tages i brug, når den al eksisterende byggeri er fjernet

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 opførelse af et nyt enfamiliehus med integreret garage.

Sagsfremstilling:

Ansøger ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse på Ulbækhusvej 55 og flytte det bebyggede område til vest for vejen ca. 50 meter.



Figur 2 Bebyggelse markeret med gult nedrives. Rød firkant markerer byggefelt. Grøn stiple linje marker udbredelse af haveanlæg.

Der er igangværende arbejde med elektrificering af jernbanenettet og der er netop gennemført ekspropriation af ejendommens jord øst for den eksisterende bebyggelse, hvor der er anlagt en stor vej meget tæt på huset.

Ansøger oplyser at arbejdet ved jernbanen har medført stor gene for husets tidligere ejere, som ikke kunne leve i larmen, hvorfor ansøger køber huset for at hjælpe dem væk. Ansøger vurderer, at huset har taget skade i forbindelse med arbejde på jernbanen. Det oplyses at huset revner mange steder i både sokkel og facadevægge. Ansøger har svært ved at se, at huset kan blive beboeligt igen med de skader samt gene fra den ny vej og togtrafik som er kommet endnu nærmere huset.

På den baggrund ønsker ansøger tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage, som vist på vedhæftede tegninger.

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.

Mellem huset og kysten ligger en banedæmning og et vejanlæg til at krydse banen, og huset er ikke synligt fra kysten. Huset vurderes dermed ikke at påvirke kystlandskabet.

Potentiel natur og potentiel økologisk forbindelse

Ejendommen ligger i et område som i Kommuneplanen for Vejle Kommune 2021-2033 er udpeget som potentiel økologisk forbindelsesområde for planter og dyr, samt udpeget som potentiel naturområde. I disse områder skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må

ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Den eksisterende bygningstomt ryddes for bebyggelse og genetableres som naturområde.

På den baggrund vurderes det at det ansøgte enfamiliehus ikke vil medføre en indskrænkning i dyr og planters naturlige bevægelsesveje og deres spredningsmuligheder vil ikke forringes.

Beskyttet natur – eng

Syd for projektområdet ligger en eng som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Indenfor det beskyttede område, må der ikke ske en tilstandsændring. For at sikre dette skal haveanlæg holde en afstand på mindst 10 meter til den § 3 beskyttede eng.

I forbindelse med byggeriet skal arealet ligeledes friholdes. Det vil sige det må ikke benyttes som køreveje eller til oplag af materialer.

Overholdes ovenstående vilkår, vurderes den beskyttede eng ikke at blive påvirket af projektet.



Figur 3 Afstand til beskyttet natur, eng

Støjkonsekvenszone – jernbane

Projektområdet ligger i et område, som er udpeget som konsekvensområde for støj, i dette tilfælde jernbanen. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Ansøger har indsendt et skøn for at nedenstående grænseværdier er overholdt.

Midlet støjbelastning (L_{den}): 64 dB(A)

Maksimal støjbelastning: **85 dB(A)**
Vibrationer: **75 dB KB-vægtet accelerationsniveau**

Da niveauet hos boligen iht. det indsendte er meget lavere end grænsen, vurderes det at en konkret støjberegning ikke er nødvendig og at det er tilfredsstillende sandsynliggjort at den nye placering af bolig ikke belastes over grænseværdierne.

Ikke fredet fortidsminde areal

Projektområdet ligger indenfor et område med ikke fredede fortidsminder. Vejle Museerne oplyser at arealet med "ikke-fredede fortidsminder" er et areal, hvor museet har udført en arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med vejmlægning og ny bro over jernbanen. Det aktuelle areal er således allerede frigivet.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger i bevaringsværdigt landskab nr. 16 Vejle Fjord nordside – Tirsbæk. Særlig karakteristisk for det bevaringsværdige landskab er de kuperede kystskrænter og bevoksninger med ældre løvskov.

Ejendommen ligger i udkanten af udpegningen for bevaringsværdigt landskab, og kysten er ikke synlig fra området.

Selvom placeringen af ny bebyggelse "tager hul" på et nyt landskabsrum, så vurderes det, at den konkrete placering ikke er særlig følsom i forhold til udpegningsgrundlaget, for det bevaringsværdige landskab. Dertil ligger ejendommen også helt i udkanten af udpegningen. Dog vurderes det, at man skal passe på at ny bebyggelse ikke påvirker oplevelsen af det øvrige bevaringsværdige landskab.

Nord for huset ligger med en markant jernbaneskrænt. Toppen af jernbane skrænten er ca. kote 50. Huset opføres i kote 39. Der er således 11 meters forskel. Huset kan dermed opføres i maksimalt 8,5 meter fra terræn uden at blive højere end skrænten, og hvis huset holdes i mørke og ikke reflekterende materialer vil huset, falde ind i landskabet. Ligeledes vil slørende beplantning i form af trægrupper syd for huset være med til at sløre indblikket til enfamiliehuset. Se princip for placering af beplantning på situationsplan.

Trægrupperne skal være med hjemmehørende træer, herunder også stedsegrønne træer, der som minimum kan opnå en højde på 8-10 meter.

For at sikre at der sker mindst mulig påvirkning af landskabet stilles følgende vilkår til fremtidig bebyggelse:

Enfamiliehuset med integreret garage og terrasser må opføres inden for det på situationsplanen viste byggefelt (markeret med rødt).

Huset må opføres i 1 plan med udnyttet tagetage.
Huset må have en maksimal højde på 8,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Huset må maksimalt være 500 m² inkl. overdækninger, større udhæng og integreret garage.
Huset skal opføres med saddeltag, minimum 35 graders taghældning

Tag skal være mat og ikke reflekterende. Der må maksimalt være glanstrib 30.

Facade skal fremstå i afdæmpet mørk nuance/farve. Naturtræ kan også anvendes. Facade må ikke være i lyse murværk, lys beton eller pudset hvid.

Som udgangspunkt må syd facaden maksimal udføres med 50 % af facaden i glas.

Det fremtidige byggeri skal sløres i landskabet med en beplantning bestående af hjemmehørende arter af både løvfældende og stedsegrønne arter, i princippet som vist på situationsplanen. Trægrupperne skal være med træer, der som minimum kan opnå en højde på 8-10 meter.

Terrænregulering i byggefeltet må maksimalt være +/- 75 cm i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering i havearealet må maksimalt være +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Natura 2000

Projektet ligger 520 meter fra nærmeste Natura 2000 område (fuglebeskyttelse – Skovområde ved Vejle Fjord, nr. 45 og habitatområde – Skove langs nordsiden af Vejle Fjord nr. 67). 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 970 m fra projektområdet. Det er kommunens vurdering, at flagermus og andre bilag IV-arter ikke vil være påvirket af projektet.

Nedrivning af de eksisterende bygninger på Ulbækhusvej 55

Der gøres opmærksom på, at før end landzonetilladelsen kan udnytte skal der være opnået nedrivningstilladelse til de eksisterende bygninger på Ulbækhusvej 55. Før end boligen kan tages i brug skal de eksisterende bygninger på Ulbækhusvej 55 være fjernet.

Udkørsel til vej

Før end landzonetilladelsen kan udnyttes gøres der opmærksom på, at der skal søges om ændret udkørsel til Ulbækhusvej.

Spildevand

Før end landzonetilladelsen kan udnyttes gøres der opmærksom på, at der skal søges spildevandstilladelse.

Annoncering:

Afgørelsen vil den 22. april 2024 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 **20. maj 2024**, 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:

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
DN i Vejle Kommune
VejleMuseerne
Naturstyrelsen Trekantsområdet:

dn@dn.dk
dnvejle-sager@dn.dk
museerne@vejle.dk
TRE@nst.dk

Venlig hilsen

Pia Kjær Madsen

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. www.vejle.dk/jordforuregning.

Læs mere på www.vejle.dk – Søg på øverste jordlag og find siden: Øvrige hensyn og tilladelser ved bygge- og anlægsarbejder

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.vejle.dk – under Erhvervsaffald og miljø – Sådan håndterer du dit byggeaffald, inden du påbegynder arbejdet. Det er ulovligt at afbrænde bygge- og nedbrydnings- materialer. 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 på www.affaldgenbrug.vejle.dk eller kontakt Ressourcer og Genbrug på telefon 76812800.

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 www.vejle.dk under Erhverv – Erhvervsaffald og miljø – Anmeld arbejde, der giver lugt, støj eller røg. 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 forsyningselskaberne (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 forsyningselskabet.

Opgravning og skader på offentligt vejareal

Du må først begynde et gravearbejde i offentligt vejareal når du har en gravetilladelse. Ansøg på www.vejle.dk under Min virksomhed – Tilladelser og bevillinger – 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.

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.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle
Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk - CVR-nr.: 29189900

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:

- Byggesagsbehandling i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse, forespørgsel eller lignende henvendelser om byggeri på en ejendom.
- Byggesagsbehandling i forbindelse med en ansøgning om landzonetilladelse, anvendelsesændring, forespørgsel, dispensation eller lignende henvendelser i forhold til planloven.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Byggelovens § 16, kravet om ansøgning om byggetilladelse, jf. bygningsreglementet BR18, § 7, stk. 1 (Bygningsreglementet BR15, pkt. 1.3, stk. 1)
- Planloven §§ 35-37 og § 19
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e

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.
- Til Vejle Kommunes Weblager

Disse personoplysninger kan være omfattet af en eventuel efterfølgende aktindsigtssag.

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 finder anvendelse, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv. Dette kan være tilfældet hvis:

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

Med andre ord er afsnittet 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.

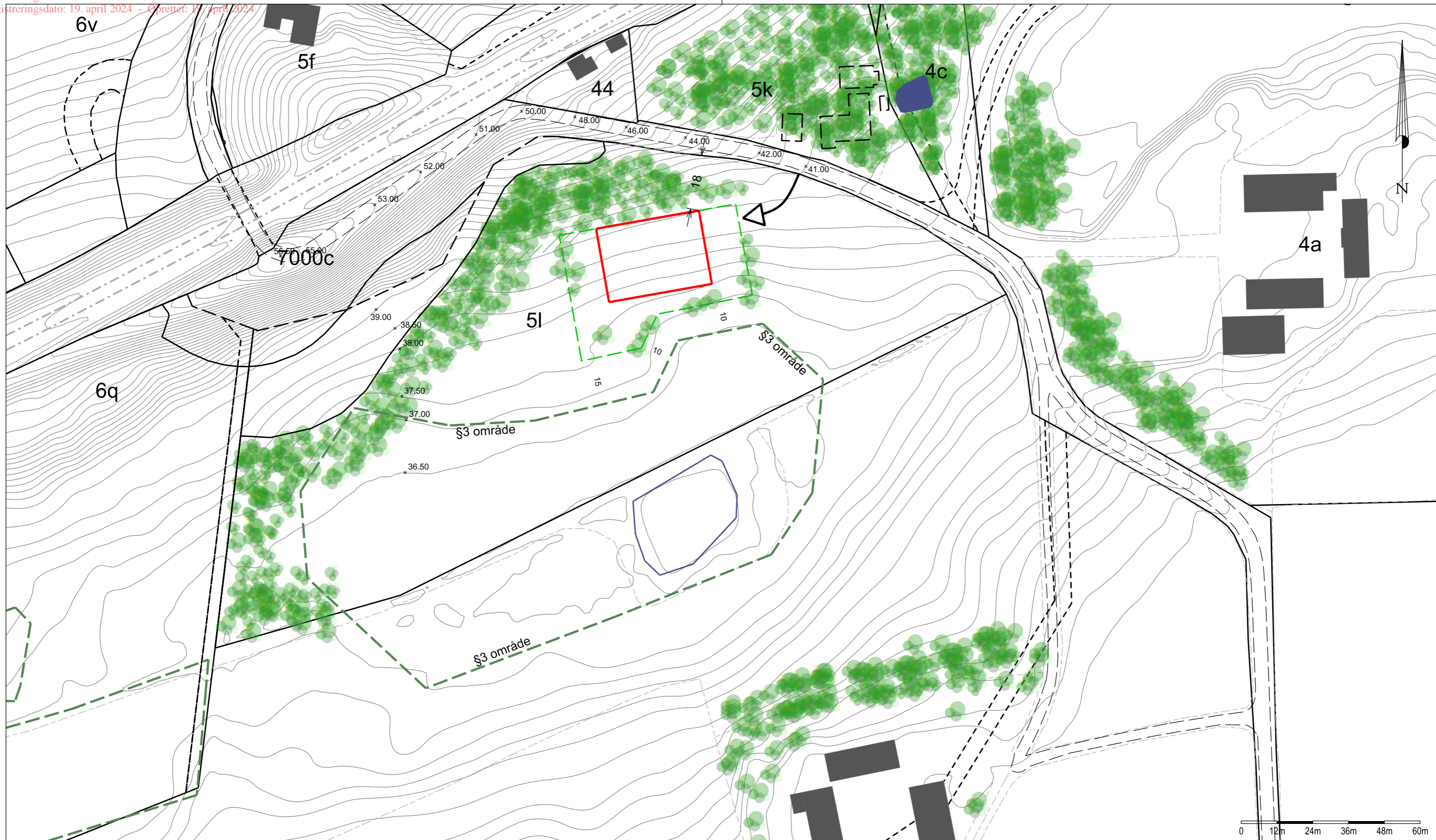
11. Retten til at trække samtykke tilbage

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



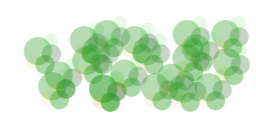
Situationsplan



Byggefelt



Havefelt



Ny skovbevoksning

Ulbækhusvej 55, 7120 Vejle Ø
Matr.nr. 5k Assendrup By, Engum
Vejle Kommune

J.nr.: 2205420 / mko Målf.: 1:1200 / A3 Koord.sys.: DKTM2 DVR90

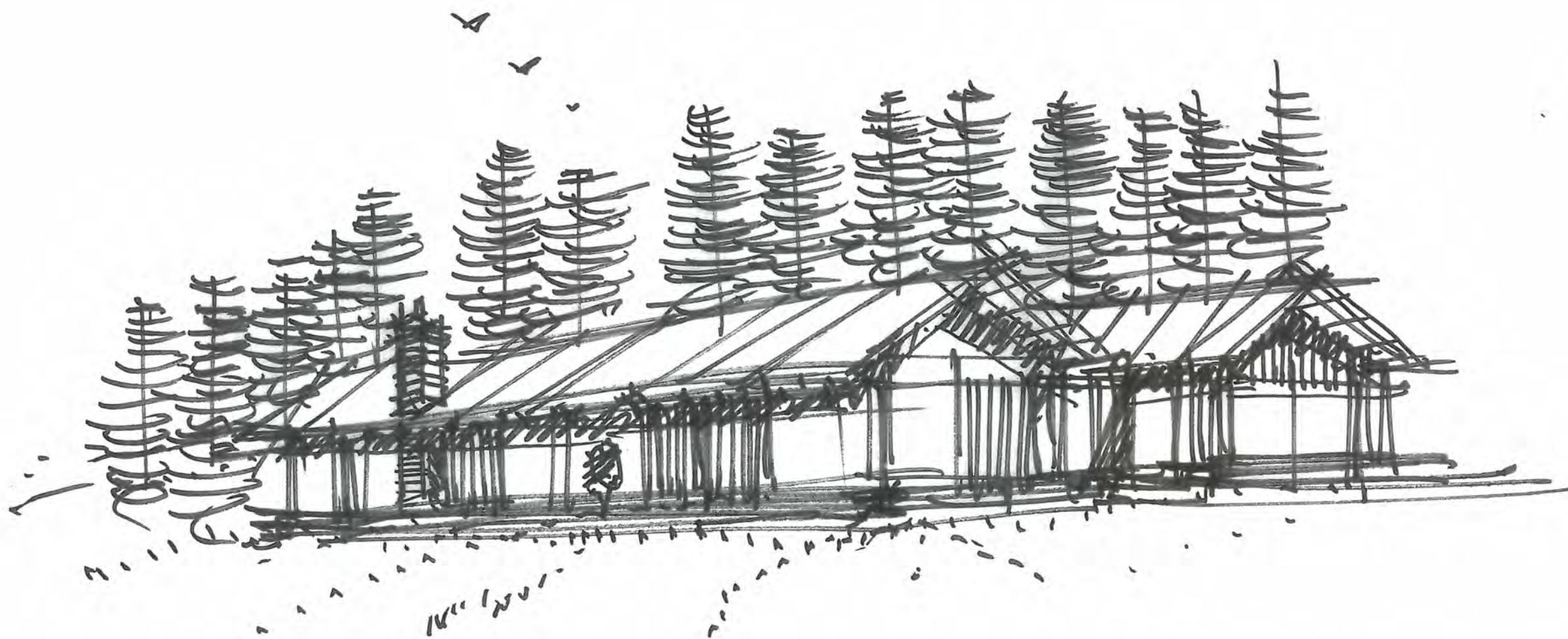


Peder B. Corneliussen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Dato:
11. marts 2024

Rev.dato:



ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

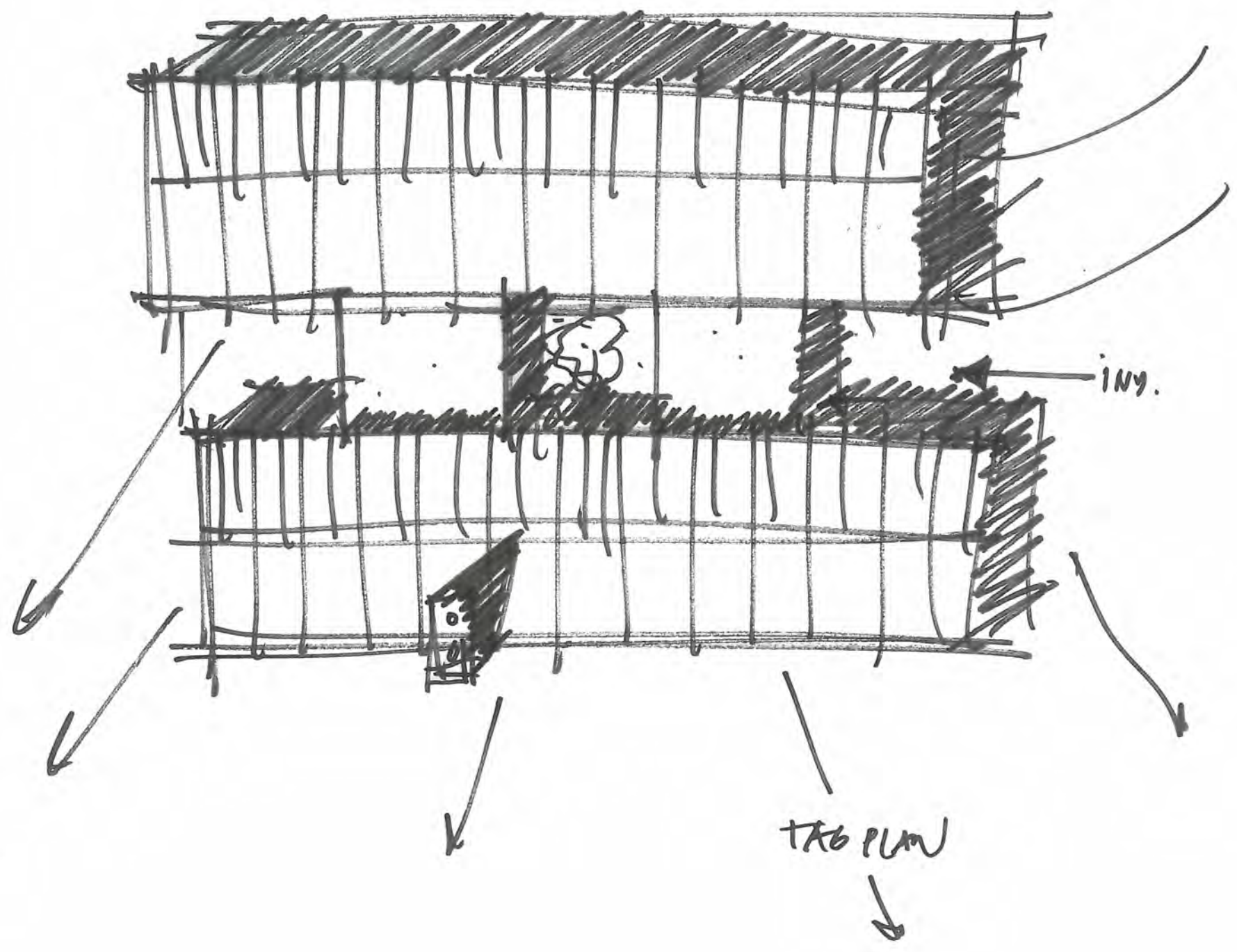
Frederiksgade 32 | T +45 7011 7011 | ark@arkitema.dk
DK-8000 Århus C | F +45 8613 7011 | www.arkitema.dk

VILLA V. VDBÆKSHUS VEJ
12. 02. 2023



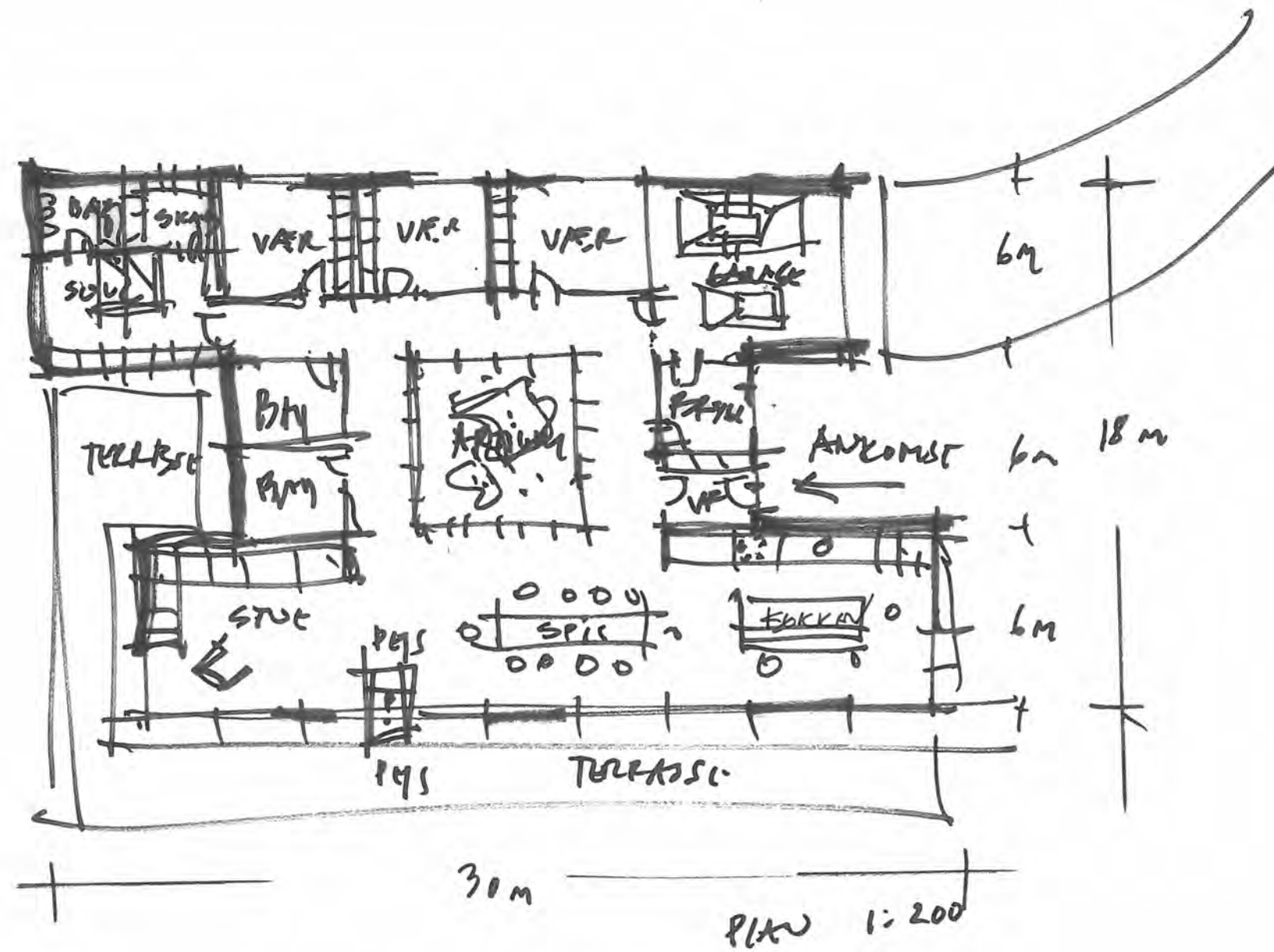
ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

Frederiksgade 32 I +45 7011 7011 arh@arkitema.dk
DK-8000 Århus C F +45 8613 7011 www.arkitema.dk



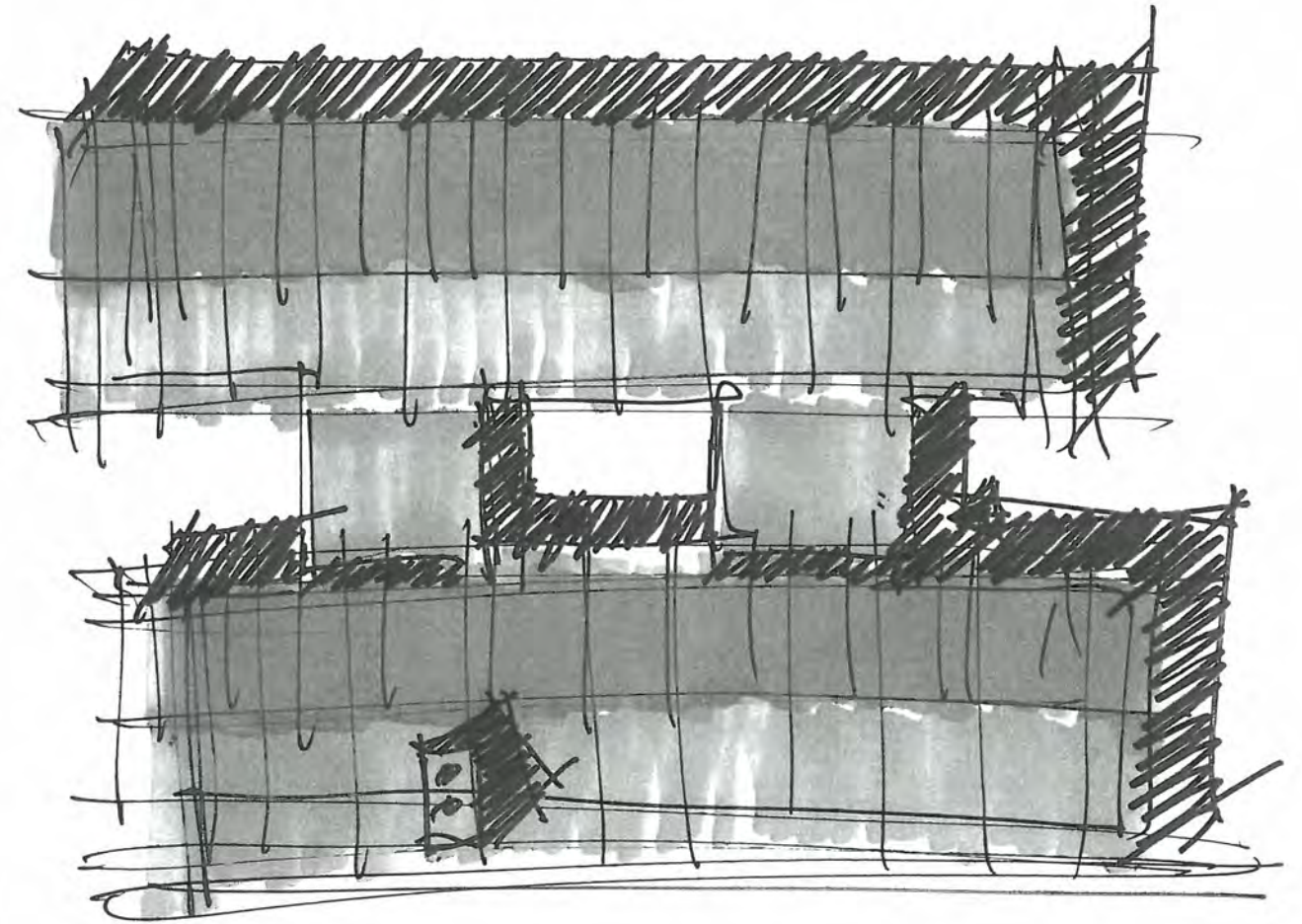
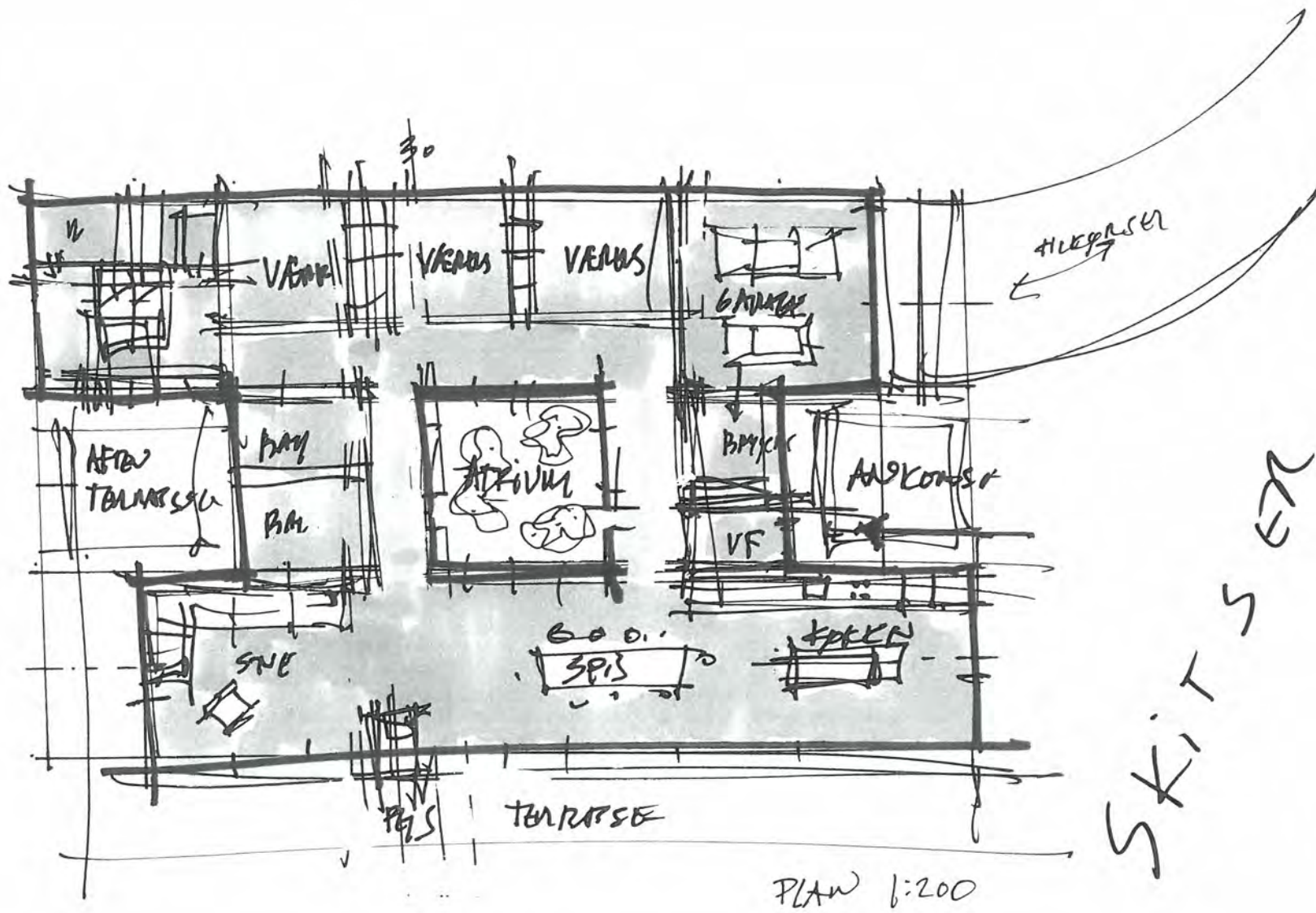
ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

Frederiksgade 32 T +45 7011 7011 arh@arkitema.dk
DK-8000 Århus C F +45 8613 7011 www.arkitema.dk

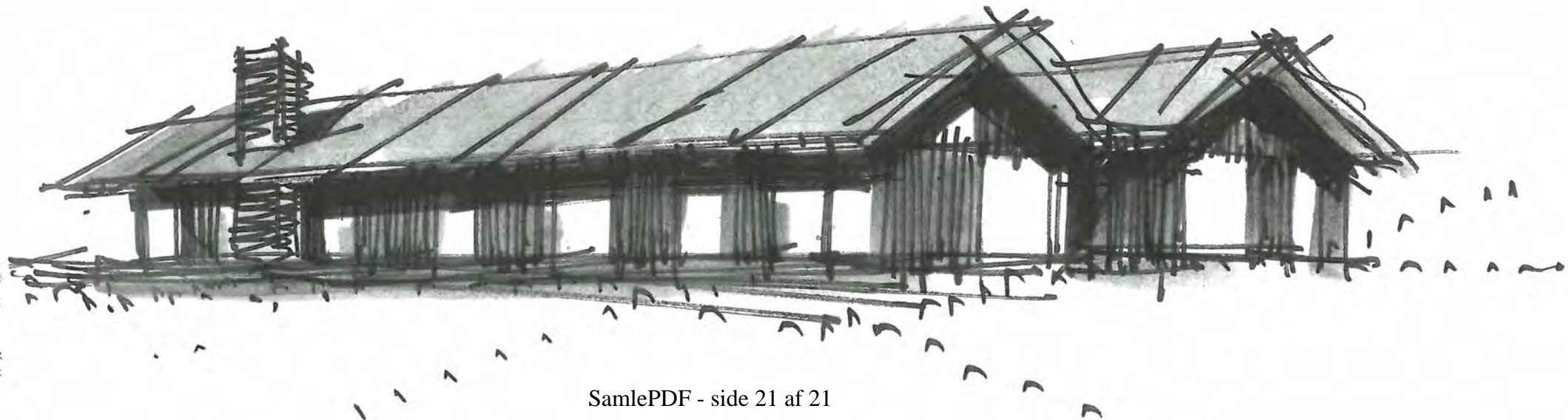


ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

Frederiksgade 32
DK-8000 Århus C
T +45 7011 7011
F +45 8613 7011
arh@arkitema.dk
www.arkitema.dk



SKITSEN



ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE

Frederiksgade 32 T +45 7011 7011 arh@arkitema.dk
DK-8000 Århus C F +45 8613 7011 www.arkitema.dk