

HELHEDSPLAN NV FOR GREJS BY VEJLE KOMMUNE

FORSLAG



BILAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25 TIL
TØRRING-ULDUM KOMMUNEPLAN 1996-2004

side

3 FORORD

- 3 Baggrund for helhedsplanen
- 3 Forhistorie
- 3 Rammer

4 BAGGRUND FOR PLANLÆGNINGEN

- 4 Områdefrænsning og nuværende anvendelse

5 TRAFIKSTRUKTUR

- 5 Trafikstruktur i dag
- 5 Motorvejen - rute 18
- 5 Fremtidig trafikstruktur

9 NATURINTERESSER OG LANDSKAB

- 9 Grejsdalen
- 9 Naturområder
- 9 Fredningsforslag
- 11 Kulturmiljø - Grejs kirke

13 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

- 13 Regionplan 2005
- 13 Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004
- 13 Kommuneplantillæg nr. 25
- 13 Forundersøgelse for miljøvurdering

14 OPSAMLING

- 14 Vurdering af de registrerede data

14 DISPONERING AF OMRÅDET

- 14 Vision
- 14 Udbygningen af Grejs
- 14 Natur og landskab
- 15 Beskrivelse af de tre grønne kiler
 - Kile 1, Skovkilen
 - Kile 2, Engkilen
 - Kile 3, Den økologiske lejelinje
- 16 Diger og hegn
- 17 Regnvandsbassiner
- 17 Skovbeskyttelseslinje
- 17 Boligområder
- 18 Princip for udstykning af en boligparcel
- 18 Øvrige områder
- 18 Infrastruktur
- 19 Grejs kirke

FORORD

Baggrund for helhedsplanen

Vejle Kommune besluttede på et møde i Teknisk Udvalg d. 29.05.2007 at udarbejde en helhedsplan for et område på 55 ha nordvest for Grejs by, der er udlagt til byudvikling i regionplan 2005.

Det langsigtede mål med planen er, at udvikle området til et attraktivt grønt boligområde, der har en god sammenhæng med Grejs by og med den omkringliggende natur.

Helhedsplanen berører og involverer mange forskellige aktører; ejere i området, beboere i Grejs by, fritids-, handels- og kulturlivet i Grejs m.m. Alle har interesser og synspunkter i forhold til udviklingen af området. Derfor har Vejle kommune gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor aktørerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Processen har sikret, at planen tilgodeser og udvikler de kvaliteter, der er i området, gennem input fra deltagerne, og dels skabt forankring og ejerskab til planens indhold blandt deltagerne og deres bagland.

Efter borgerinddragelsesprocessen har der været afholdt fordebat, samt været en dialog med Haderslev Stift omkring Grejs kirke.

Forhistorie

Vejle Kommune overtog i forbindelse med kommunalreformen området Grejs Sogn fra Tørring-Uldum kommune pr. 01.01.07.

Her var lokalplanforslaget nr. 105 for "Grejs Søpark" og kommuneplantillæg nr. 21 allerede ude i offentlig høring til marts 2007, hvorefter Vejle kommune samlede op på 8 indsigelser og et veto fra Haderslev Stift.

Teknisk Udvalg besluttede d. 29.05.07, at forslagene ikke skulle vedtages endeligt, og at en helhedsplan istedet skulle igangsættes.

Rammer

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af de overordnede rammer fra Regionplan 2005:

"Nye byudviklingsområder - Grejs. Et område på 55 ha til boliger. Dele af området er omfattet af skovbyggelinie og kirkeomgivelserne til Grejs Kirke. Omkring 50 % af området kan bebygges. Kommunen forudsættes i den videre planlægning at tage særlige landskabelige hensyn ved placering af bebyggelse i området, herunder at skabe sigtelinier med indblik til Grejs Kirke, samt sikre en afstand til skoven."

Helhedsplanen tager ikke blot hensyn til og inddrager de beskyttelsesinteresser, der er til stede, men skaber en samlet planlægning, der søger at løse de konflikter, der er til stede, så alle interesser varetages, og området vinder derved.

Netop på denne måde opnås den synergi, der er formålet med at lave helhedsplaner - således at der skabes et byområde af større kvalitet, samtidig med at kvaliteten i naturen øges, og beboernes oplevelsesmuligheder bliver bedre.

BAGGRUND FOR PLANLÆGNINGEN

Områdeafgrænsning og nuværende anvendelse

Området ligger naturskønt i nærhed til Grejsdalen. Størstedelen af området anvendes i dag som landbrugsareal, og der ligger 2 huse og en gård indenfor byudviklingsområdet. Området omkranses af skov mod nord og vest og ligger i et let kuperet terræn. Grundforholdene i området er varierede med tendens til bløde jordbundsforhold visse steder.

Nord for området ligger et markant skrånende overdrev. Mod øst ligger et eksisterende boligområde samt Grejs Kirke, der besidder kulturhistorisk

værdi og fungerer som pejlemærke i området.

Mod syd ligger Grejs by med sin traditionelle landsbystruktur. Her ligger dagligvarebutik, friskole og sportsplads m.m. Der bor cirka 1.400 i Grejs Sogn, heraf cirka 900 i selve Grejs by.

Grejs by er et velfungerende lokalsamfund med friskole (8 klasser) tæt på byudviklingsområdet og børnehave ved Sønder Bygade lige syd for området. Sydvest for området ved Vestermarksvej ligger byens boldbaner og klubhus for Grejs idrætsforening. Grejs er et aktivt lokalsamfund, med Grejs Lokalråd, Borgergård, Grejs IF, ungdomsklub, spejderforening, rideklub m.m.

Området 'Birkemosen' er en privatejet mark, med et grønt lavområde, der til daglig benyttes af borgerne i Grejs til gåture m.m.



Oversigtskort 1:20.000

TRAFIKSTRUKTUR

Trafikstruktur i dag

Grejs ligger cirka 7 km fra Vejle midtby. For at komme til Grejs kan man køre gennem den smukke Grejsdal og det stærkt kuperede landskab, med skoven der rejser sig over hovedet, eller man kan køre ad den mere direkte Viborg hovedvej.

Motorvejen - rute 18

Hovedlandevejen mellem Holstebro og Vejle (rute 18) skal udbygges til motorvej eller motortrafikvej. Udbygningen er et meget omfattende projekt og gennemføres etapevis. Delstrækningen Riis - Ølholm - Vejle Motorvejen forventes åbnet i 2014.

Motorvejen anlægges cirka 1,5 km øst for Grejs.

Fremtidig trafikstruktur

Inden for byudviklingsområdet er der mulighed for at etablere cirka 200-250 boliger, hvilket vurderes at skabe en trafikmængde på cirka 1000 biler/døgn. Området er foreslået vejbetjent via en adgangsvej mellem Holtumvej og Vestermarksvej. Desuden er det foreslået, at der på sigt kan etableres en ny vejforbindelse mellem Holtumvej og Grejsvej, til aflastning af den centrale del af Grejs.

I forbindelse med etableringen af en ny adgangsvej til byudviklingsområdet fra Vestermarksvej, er det planen at udbygge Vestermarksvej på strækningen fra Nørre Bygade til den nye adgangsvej.



Rundkørslen ved Holtumvej/Nørre Bygade/Sønder Bygade. I baggrunden til venstre ses Borgergården, byens forsamlingshus



Vestermarksvej, med et kig til skovene mod vest. Byens boldbaner ligger bag trærækken til venstre. Byudviklingsområdet ligger til højre



Ankomst til Grejs ad Grejsvej, Grejs kirke dukker op i landskabet



Ankomst til Grejs ad Grejsvej, Grejs vandværk ses i forgrunden til højre



Et kig ud over området fra Holtumvej lige før rundkørslen. Boligområdet Tofteager ses til højre, og boligområdet Grejsbjergvej ses til venstre i billedet. Skovene, der smukt omkranser byudviklingsområdet, ses i baggrunden



Ankomst til Grejs ad Holtumvej



Perspektiv set fra Grejs kirke ud over området. Holtumvej løber forbi kirken og ind i byen til venste



Et kig ud over bakkerne langs områdets afgrænsning mod nord tæt på Holtumvej. Slugten og skoven starter her



Områdets grænse mod nord tæt på Vestermarksvej, hvor landskabet i Regionplan 2005 er klassificeret som værdifuldt landskab



Vestermarksvej, der afgrænser området mod nordvest. Vejen fører ud til Højgårdsvej gennem skoven og leder til Rugbjerg eller Holtum



Et kig ind over områdets marker mod skoven mod nord



Vestermarksvej, der ender i en grusvej mod vest, afgrænser byudviklingsområdet. Her ses ind i området mod nordøst, med et kig direkte til Grejs kirke

NATURINTERESSER OG LANDSKAB**Grejsdalen**

Danmarks største kløft er Grejsdalen. Det er en kilometerlang markant erosionsdal, med 50-70 meter høje, skovklædte skrænter, der forløber i nordlig retning fra Vejle midtby. Ved Grejs Mølle drejer dalen mod vest mod Fårup Sø og danner den nordlige grænse for Vejle Kommune. Grejsdalens voldsomme nedskæring i terrænet kan muligvis forklares ved en aftapning af den issø, der i afsmeltningstiden har ligget mellem Lerbæk og Grejs. Også her finder vi skovklædte skrænter, og i kløftens bund løber Grejs Å. Udnyttelse af vandkraften har medført anlæg af mølleværker, industribygninger og bosætning i Grejsdalen i takt med den tidlige industrialisering. Området regnes for et af de smukkeste steder i Danmark.

Naturområder

I byudviklingsområdet findes flere naturelementer, der skal tages hensyn til. Beskrivelsen af disse går fra nord til syd, se kort med beskyttelsesinteresser i området.

1. Skov

Området omkranses af en slugt med skov mod nord-vest, som er et markant landskabeligt træk. Skoven har en skovbeskyttelseslinje på 300 meter, der enten skal dispenseres fra, eller denne skal ophæves/reduceres ved boligudbygningen.

2. Værdifuldt landskab

Den nordvestlige del af området er klassificeret som "værdifuldt landskab", og ved at holde en afstand på minimum 85 meter vil man respektere Regionplan 2005 retningslinjer for værdifulde landskaber.

3. Beskyttet vandløb

I slugten nord for området løber en beskyttet bæk, der er målsat som gydevandløb for ørreder og

andre laksefisk. Bækken er klassificeret til klasse 6, hvor 7 er det bedste, og den skal beskyttes mod okkerforurening og anden tilstandsændring. Det vil sige, at der må ikke røres ved vandløbets nærområde hverken under anlægsfasen eller ved udledning af overfladevand og lignende. Bækken er et tilløb til Fruens Møllested Bæk, der ender i Grejs Å og til sidst i Vejle Å.

4. Overdrev

Nord for området ligger der nogle sårbare overdrev, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3. De har stor naturmæssig, rekreativ og landskabelig værdi, og må ikke påvirkes af planen.

5. Beskyttet dige

Gennem området løber et beskyttet dige med et levende hegn på. Det er med til at understrege det lettere kuperede terræn. Diget er beskyttet efter museumslovens § 29a, så der må ikke udføres tilstandsændringer. Dispensation kan i særlige tilfælde gives efter § 29j, stk. 2 i museumsloven.

6. Ny natur

I regionplan 2005 er der udlagt et område på ca. 3 ha til ny natur i områdets sydøstlige hjørne ved Birkemosen. Området er braklagt, og en mindre del af dette område, står ofte under vand i dag, da det er lavtliggende, og der ledes overfladevand fra et nærliggende boligområde til arealet.

Fredningsforslag

Danmarks Naturfredningsforening har udarbejdet et fredningsforslag i maj 2007 for et område nord for Grejs Å i den østlige smalle del af Grejsdalen. Der ønskes at sikre naturværdierne og landskabsoplevelsen. Samtidig vil forslaget gerne sikre offentligheden en god adgang til områdets store naturværdier.



Det beskyttede dige, der løber nordvest gennem området, er med til at markere og fremhæve det kuperede landskab



Grænsen mellem landbrugsjord, ådal og skoven mod nord



Overdrevet med åen nord for området



Grejs kirke set fra diget i planens midte



Grejs kirke set fra områdets nordvestlige udkant



Grejs kirke set fra Holtumvej, i svinget ned mod byen



Et kig ud over området fra Grejs kirke. Graverbygningen ligger til venstre i billedet

Kulturmiljø - Grejs kirke

Den nuværende Grejs Kirke er fra 1882, og på det sted, hvor Grejs kirke ligger, har der været kirke siden midten af 1100- tallet. Der findes endnu spor af den gamle kirkes fundament under kirkegulvet. I planlægningen af området skal der tages højde for et særligt kirkeområde, en 300 m kirkebyg-

gelinje og kirkens fjernomgivelser.

Oplevelsen af det danske kulturlandskab og kirkens placering i landskabet er vigtig at bevare, og der skal sikres et rum omkring kirken.



Beskyttelsesinteresser i området;

- Beskyttet vandløb
- Skovbyggelinje
- Ny natur
- Beskyttet natur
- Særligt kirkeområde
- 300 m højdebyggelinje
- Kirkens fjernomgivelser
- ■ Beskyttet dige
- ■ ■ Fredning
- Værdifuldt landskab

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De forudgående afsnit handler om de bindinger og bevaringsværdige træk, der gælder for området i forhold til natur og kulturmiljø m.m.

Herunder beskrives områdets forhold til anden planlægning på regionalt og kommunalt niveau.

Regionplan 2005

Nye byudviklingsområder, Grejs:

Et område på 55 ha til boliger. Dele af området er omfattet af skovbyggelinie og kirkeomgivelserne til Grejs Kirke. Omkring 50 % af området kan bebygges. Kommunen forudsættes i den videre planlægning at tage særlige landskabelige hensyn ved placering af bebyggelse i området, herunder at skabe sigtelinier med indblik til Grejs Kirke, samt sikre en afstand til skoven.

Udlægget til byudvikling blev givet i Vejle Amt på baggrund af en arealudlægsskitse lavet i Tørring-Uldum kommune.

Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004

Området ligger i den tidligere Tørring-Uldum Kommune, og en mindre del er omfattet af kommuneplantillæg nr. 4 til gældende Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004. Områdets sydøstlige del er i dag omfattet af kommuneplanramme 4.B.1. Den resterende del af byudviklingsområdet er endnu ikke omfattet af kommuneplanens rammedel.

Kommuneplantillæg nr. 25

Der udarbejdes et tillæg nr. 25 til kommuneplanen, da der inddrages et nyt område til byudvikling. Helhedsplanen er et bilag til kommuneplantillægget.

Forundersøgelse for miljøvurdering

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om helhedsplanens påvirkning af

miljøet har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Helhedsplanen er blevet screenet i forhold til landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelsesinteresser, biologisk mangfoldighed, befolkning, mennesker, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, trafik og materielle goder.

Følgende vurderes at påvirke miljøet, men vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt:

Grejs Kirke ligger i umiddelbar nærhed, og helhedsplanen vurderes at påvirke miljøet med hensyn til "kulturarv" på grund af risikoen for at påvirke indsigten til Grejs Kirke. Det vurderes dog, at miljøpåvirkningen vil være uvæsentlig, da bebyggelsen kun i beskedent omfang vil påvirke kirkens visuelle fremtræden, idet der stilles krav til bebyggelsens højde, samt krav om indsigtskiler, der fremhæver kirken.

Ny bebyggelse vurderes ligeledes at påvirke miljøet, på grund af indbliksgener, men det vurderes dog, at miljøpåvirkningen vil være uvæsentlig, da der er indarbejdet brede landskabelige kiler i helhedsplanen, der sikrer udkik til det omkringliggende landskab fra byen og modsat.

Med hensyn til naturbeskyttelsesinteresser vil der ske en delvis ophævelse af en skovbyggelinie, og der skal gennemføres et digegennembrud, hvilket vurderes at påvirke miljøet. Dog skønnes miljøpåvirkningen uvæsentlig, idet der tages hensyn til diget, og idet boliger placeres uden direkte kontakt med skoven.

Den store udvidelse af befolkningsgrundlaget i Grejs vurderes at påvirke miljøet ved øget belastning af skole mv. Miljøpåvirkningen skønnes dog uvæsentlig, da der i helhedsplanen for Grejs er

taget højde for arealudlæg til offentlige formål. Endelig skønnes den øgede trafikbelastning samt en mindre forøgelse i støjbelastningen for de omkringliggende beboere at påvirke miljøet. Miljøpåvirkningen skønnes dog uvæsentlig, da trafikken til de nye boligområder ledes direkte til det overordnede vejnet i byen.

Helhedsplanen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

OPSAMLING

Vurdering af de registrerede data

Kortlægningen af bindinger og interesser i området viser, at der er flere landskabelige, natur- og kulturhistoriske strukturer og elementer, der skal respekteres og videreføres i den fremtidige omdannelse af området.

Helhedsplanen udformes på baggrund af de foregående registreringer af området, rammerne fra Regionplan 2005 og den omfattende borgerinddragelsesproces, der har været gennemført i efteråret 2007, samt en dialog med Haderslev Stift.

Vejle kommune har gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor borgerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Processen har dels sikret, at planen tilgodeser og udvikler de kvaliteter, der er i området, gennem input fra deltagerne, og dels skabt forankring og ejerskab til planens indhold blandt deltagerne og deres bagland. Forløbet foregik i efteråret 2007, og omfattede to workshops, der foregik som spil. Blandt andet på baggrund af borgerinddragelsesprocessen udarbejdes helhedsplanen, der vedtages politisk og derefter præsenteres på et borgermøde i Grejs, i starten af planens offentlige høringspe-

riode, i 2008.

I næste afsnit beskrives disponeringen af området og de forhold, der har været udslagsgivende i områdets udvikling.

DISPONERING AF OMRÅDET

Vision

Det langsigtede mål med planen er, at udvikle området til et attraktivt grønt boligområde, der har en god sammenhæng med Grejs By og med den omkringliggende natur.

Udbygningen af Grejs

Forholdet mellem den eksisterende Grejs by og det nye boligområde - det lokale fællesskab - har haft en stor betydning i planlægningen af området. Det har været vigtigt at finde en løsning, hvor både de borgerne, der allerede bor i Grejs og de nye tilflyttere til området, bliver tilgodeset - der skal gives mulighed for fælleskab, når man udbygger en landsby så kraftigt.

Derfor har Vejle Kommune gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor aktørerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Natur og landskab

Hovedgrebet

Principperne i helhedsplanen bygger på samspillet mellem bebyggelsen og landskabet.

Hovedgrebet tager udgangspunkt i en stærk grøn struktur, hvor grønne kiler fletter sig ind mellem klynger af boliger. Kilerne sikrer visuel og fysisk forbindelse mellem byen og den omkringliggende natur og trækker naturen helt ind i byen. Bebyggelsen samler sig i klynger i landskabet, der afgrænses af levende hegn, der giver en markant overgang mellem bebyggede områder og natur. De landskabelige kiler brydes øst-vest af indsigten til kirken, hvori vejen bugter sig.

Kilerne indeholder alle forskellige landskabelige træk, der varierer mellem skov, eng og økologisk

De grønne kiler sikrer, at størstedelen af boliggrundene har matrikel ud til grønt areal.

3 forskellige landskabselementer byder på varierede naturoplevelser og mødesteder, til gavn for alle i Grejs.

Skoven mod nord "trækkes" helt ned i byen,

og skovbrynet forlænges markant via skovrejsning i områdets vestlige kile. I skovkilen kan en institution, som for eksempel en skovbørnehave placeres, og der foreslås at lægge en naturlegeplads dér, hvor kilen krydser indsigtskilen til Grejs kirke. Hermed vil kirken blive sat i fokus i dagligdagen.

I planens midte udlægges arealerne i vedvarende græs, således at der skabes en mindre eng. Slåningen af græsarealerne skal begrænses til en årlig sensommerslåning, og hvis høet efterfølgende fjernes, vil der efterhånden udvikles en artsrig og blomsterrig overdrevsvegetation. Sådanne arealer



vil være æstetisk værdifulde, og samtidig vil de tiltrække insekter blandt andet sommerfugle og fugle som blandt andet sanglærke og agerhøne. I kilens vestlige side løber et beskyttet dige med en fin træbevoksning, og ved at udlægge arealet til eng, bliver diget meget markant. Et mindre regnvandsbassin placeres i kilens laveste punkt og udformes landskabeligt.

Kile 3: Den økologiske ledelinje

Den østlige kile udlægges som en økologisk ledelinje fra området, der er udpeget til ny natur til naturområdet nord for området. Linien løber fra skoven i nord med passagemulighed for smådyr og padder under den nyanlagte vej til det grønne område ved det sydøstlige regnvandsbassin. Kilen får et uplejet udtryk med vekslende beplantning. I det lavtliggende område ved Birkemosen vil regnvandsbassinet få en landskabelig bearbejdning, så det fremstår som en sø, hvilket vil bidrage til at områdets naturindhold forbedres.

Området øst for bassinet friholdes til rekreativt

område for hele byen, som kan bruges til for eksempel bypark eller lignende. Der er stiforbindelse til Nørre Bygade og en indsigtskile til Grejs kirke, så kirken også her kommer i fokus.

I den økologiske ledelinjes østlige del fremhæves et bakkedrag via et levende hegn, der plantes på toppen af koterne, hvorved konturen i landskabet træder meget klart frem, og bebyggelsen lægger sig bagved denne.

Det etableres en bakke foran kirken. Bakken skal fremstå som en naturlig del af landskabet med en højde på cirka 2-3 meter over eksisterende terræn. Bakken skal således understøtte de naturlige forhold i landskabet, samtidig med at bakken helt eller delvis dækker for bagvedliggende boliger set fra kirken.

Diger og hegn

Gennem området løber et beskyttet dige med et levende hegn på, som er med til at understrege det lettere kuperede terræn. Langs med Vestermarksvej vokser et markant hybenbælte. Dette



Diagram der viser de gennemgående nordvest vendte grønne kiler, indsigtskilen til Grejs kirke og den brede "bufferzone" til skoven mod nord

fjernes indenfor området, da hyben er invasiv og en uønsket planteart i Danmark, og erstattes af nyt grønt bælte bestående af naturligt hjemmehørende arter.

Regnvandsbassiner

Området kommer til at indeholde tre regnvandsbassiner med en naturlig udformning. Arealet ved Birkemosen ved det sydøstligste regnvandsbassin vil udgøre et væsentligt element i et nyt naturområde.

Der skal anlægges et beplantet vådområde i den nordlige del af skovkilen og engkilen. Overfladevand skal sive ned gennem vådområdet, hvorved der vil ske en naturlig rensning af vandet, inden det ledes til bækken. På den måde beskyttes bækken, og der skabes mere natur i området. Udformning af bassiner fastlægges ved detailprojektering. Ved hvert bassin forventes placeret en mindre pumpestation til bortledning af spildevand. Denne skal indpasses i konteksten. Der skal være adgang til bassiner og pumpestationer.

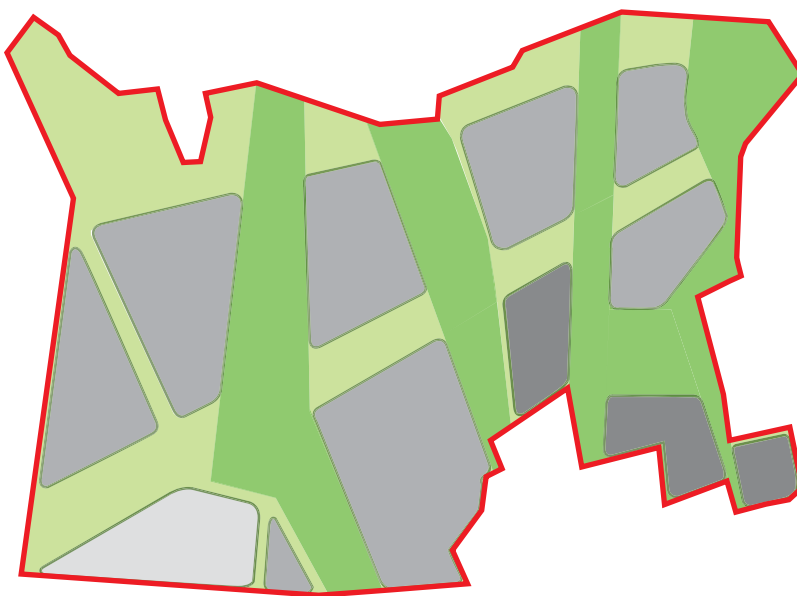
Skovbeskyttelseslinje

Der holdes en afstand til skoven i hele planens nordlige område på mindst 100 meter. Hermed skabes en bufferzone så skovbrynet stadig opleves, og samtidig anlægges der en stiforbindelse langs områdets afgrænsning, så muligheden for at komme ud til skoven forbedres.

Planens nordvestlige del er omfattet af Regionplanens retningslinje for værdifulde landskaber, og denne respekteres ved at overholde en afstand på minimum 85 meter. Skoven huser desuden sjældne fugle, og ved at opretholde en afstand til skoven, vil der være mulighed for, at disse fugle (for eksempel rød glente) stadig vil kunne opleves fremover.

Boligområder

Planens boligområder ligger som satellitter i landskabet, og afgrænses markant i landskabet af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende levende hegn. Da boligklyngerne er afgrænsede giver det mulighed for stor variation i boligernes



Bebyggelses diagram, der viser boligernes overordnede struktur og fordeling på boligtyper. Den helt lyse grå angiver offentlige arealer. Den mellemgrå angiver åben/lav bebyggelse og den mørke farve angiver åben/lav, tæt/lav bebyggelse eller lokalcenter.

arkitektur, materialer og udtryk. De levende hegn kan variere fra klynge til klynge, således at én boligklynge er omkranset af for eksempel hassel og en anden bøg, eller paradisæble m.m.

Klyngerne er præget af tæt/lav og åben/lav bebyggelse, som ligger i tæt kontakt med naturen. Hver boligklynge har grønne kiler på begge sider, så man får oplevelsen af at bo ude i naturen.

Princip for udstykning af en boligklynge

Boligklyngerne udstykkes så den overvejende del af matriklerne har direkte kontakt til en grøn kile. Et egnskarakteristisk og naturligt hjemmehørende levende hegn afgrænser den enkelte boligklynge ud mod det åbne landskab. Cirka en meter inden for det levende hegn, kan der etableres en hæk i skel mod den enkelte grund.

Øvrige områder

Inden for helhedsplanen er der endvidere mulighed for at placere plejeboliger, ældreboliger, daginstitutioner og andre lignende funktioner - funktioner, som naturligt hører med til så stort et byudviklingsområde. I den sydvestlige del af helhedsplanen udlægges således areal til offentlige formål, f.eks. børnehave, skole, idrætsfaciliteter samt naturlegeplads.

Endelig giver helhedsplanen mulighed for etablering af et mindre lokalcenter med boliger, erhverv og en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² i helhedsplanens sydøstligste hjørne ved Nørre Bygade og Holtumvej.

Infrastruktur

Området bindes sammen af et slynget vejforløb, der føder boligklyngerne via blinde boligveje. Fra adgangsvejen forgrener der sig således interne blinde boligveje sig ud til de enkelte boligklynger i en kurvet bevægelse. Der gives muligheder for at skabe et fint kig ud over landskabet, hvor de levende hegn brydes af vendepladsen, som græn-

ser op til det åbne landskab.

Adgangsvejen løber mellem Holtumvej og Vestermarksvej. Vejen er placeret, så der er skabt mulighed for at der på sigt kan etableres en ny vejforbindelse mellem Holtumvej og Grejsvej, til aflastning af den centrale del af Grejs (se eventuelt kort med vejnavne på side 15).

I det store landskabsrum mellem klyngerne etableres stiforbindelser mellem byen og ådalen. To fællestier slynger sig gennem området fra Nørre Bygade op til adgangsvejen og til de offentlige arealer i planens sydvestlige ende.

I forbindelse med etableringen af en ny adgangsvej til byudviklingsområdet fra Vestermarksvej, er det planen at udbygge Vestermarksvej på strækningen fra Nørre Bygade til den nye adgangsvej.

Det er intentionen i helhedsplanen, at indsigtskilen skal bruges og aktivere beboernes daglige færden, og derfor bugter adgangsvejen sig mellem de afgrænsede boligenklaver, så rummet bruges aktivt. Helhedsplanen giver mulighed for at placere en naturlegeplads i kilens sydvestlige ende. Boligenklaverne skaber et flot indrammet perspektiv mod kirken ved deres afgrænsning af levende hegn.

De præcist afgrænsende hegn skaber en flot kulisse til vejens let bugtede forløb, der indpasser sig i det eksisterende landskab. Se rækken af fotos (seriel-visions), taget i indsigtskilen langs med vejens forløb.

Det bugtede vejforløb er dels valgt på grund af dets arkitektoniske udtryk, hvor vejforløbet mimer det eksisterende slyngede vejnet i Grejs og derved opnår et samspil, og dels på grund af de kig, som vejen skaber til omgivelserne. Vejen giver mulighed for et flot panorama mod skoven, ved indkørsel fra Holtumvej og et flot kig til kirken,

på vej ud af området. Bugtede veje har en fartdæmpende effekt, hvorved det undgås at skulle opføre skæmmende vej bump og chikaner.

Grejs kirke

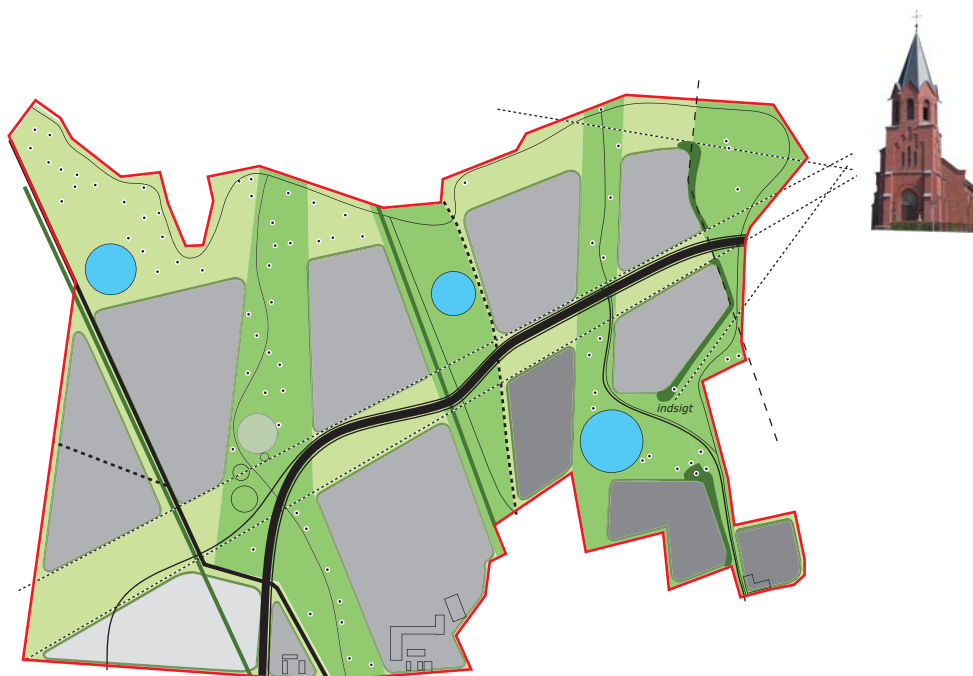
Der er i planen skabt indsigt til Grejs kirke fra flere forskellige steder i byudviklingsområdet.

Først og fremmest ved at etablere den bugtede adgangsvej midt i området, der giver fine kig til både kirke og skoven.

Dernæst er der skabt to kig til kirken fra centrale rekreative områder i planen, fra det grønne område ved det sydøstlige regnvandsbassin og fra en naturlegeplads placeret i den sydlige del af skovkilen, således at kirken kan opleves i den daglige færden for byens borgere.

Derudover giver de skitserede stiforbindelser i området mulighed for at opleve kirken fra mange forskellige punkter.

Kirkens landskabelige beliggenhed iscenesættes og fremhæves i planen. Desuden styrkes kirkens samspil med landsbymiljøet, og kirkens placering som det samlende element i området fremhæves.



Diagram, der viser de forskellige kig til Grejs kirke, som planen er bygget op omkring.

Seriell-visioner i indsigtskilen mod Grejs kirke



1 Fra bunden af indsigtskilen



*2 Fra midten af Vestermarksvej, efter 'knæk-
ket'*



3 Fra punktet hvor adgangsvejen møder indsigtskilen



4 Lige før diget og en bakketop



5 Med diget i ryggen og på kanten af en bakketop



6 Fra Grejsbjergvej



7 Fra bakkedraget lige før Holtumvej



vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01
E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14