

LOKALPLAN NR. 1041

For et boligområde og en dagligvarebutik vest for Hol-
tumvej i Grejs

VEJLE KOMMUNE

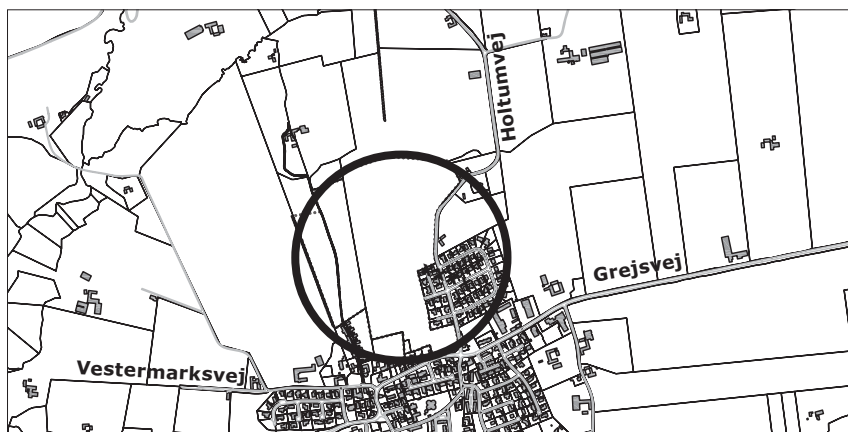
FORSLAG



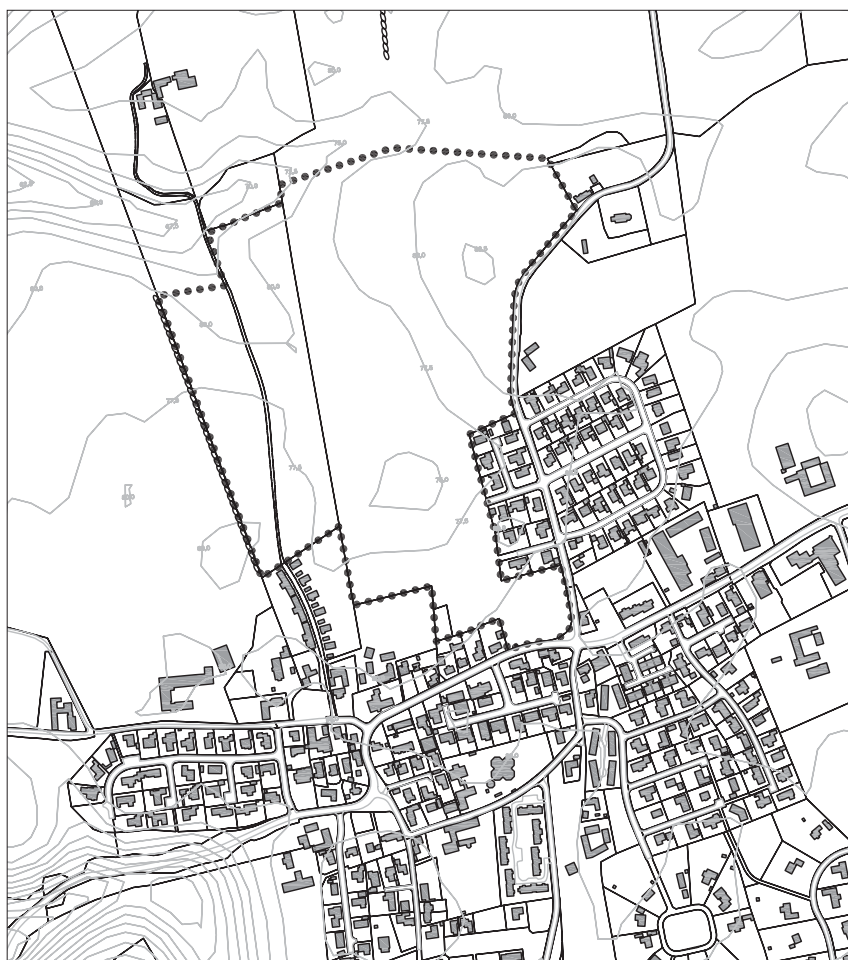
Forslag godkendt i Byrådet	den 20.08.2008
Offentligt fremlagt fra	den 03.09.2008
Indsigelsesfrist	den 29.10.2008

LOKALPLAN NR. 1041

For et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs



Oversigtskort 1:25.000



Oversigtskort med lokalplanens område 1:10.000

Signaturforklaring:

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplanens afgrænsning
- Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort (Kortet kan ikke bruges til opmåling)

side

6 REDEGØRELSE

6 Baggrund for lokalplanlægningen

- 6 Indledning
- 6 Lokalplanens område
- 7 Eksisterende forhold

7 Lokalplanens indhold

- 7 Lokalplanens formål og områdets anvendelse
- 8 Butikkens påvirkning af bymiljøet
- 8 Udstykning og bebyggelse
- 9 Ubebyggede arealer
- 9 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 10 Grundejerforening

10 Andre myndigheder og anden planlægning

- 10 Regionplan
- 10 Kommuneplanens hovedstruktur
- 10 Kommuneplanens rammebestemmelser
- 11 Strukturplan
- 11 Arkitekturpolitik
- 11 Det økologiske aspekt
- 12 Trafikforhold
- 12 El-, vand- og varmforsyning
- 12 Spildevandsplan
- 12 Miljøforhold
- 12 Zoneforhold
- 12 Naturbeskyttelsesloven
- 12 Kirke og kirkeomgivelser
- 13 Museumsloven
- 13 Forundersøgelse for miljøvurdering

17 FREMLÆGGELSESTEDER

18 BESTEMMELSER

- 18 § 1 Lokalplanens formål
- 18 § 2 Lokalplanens område og zonestatus
- 19 § 3 Områdets anvendelse
- 20 § 4 Udstykning
- 20 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 22 § 6 Lednings- og lysanlæg
- 22 § 7 Miljøforhold
- 23 § 8 Bebyggelsens omfang og placering
- 24 § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 25 § 10 Ubebyggede arealer
- 27 § 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 27 § 12 Grundejerforening
- 28 § 13 Servitutter
- 28 § 14 Afløsning af lokalplan
- 29 § 15 Tilladelser fra andre myndigheder
- 29 § 16 Lokalplanens retsvirkninger

30 VEDTAGELSESPÅTEGNING

KORTBILAG

- 1. Lokalplanens område
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Udstykningsplan
- 4. Alternativ udstykningsplan

Illustrationer og bilag er udarbejdet af Årstiderne Arkitekter

Læsevejledning til lokalplanen

På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.

Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter §17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge §18 i lov om planlægning kun udstykkes, bygges eller anvendes efter planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Efter §47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



BAGGRUND FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Indledning

Det er Vejle Kommunes intention at skabe en byudvikling i Grejs. Der er på den baggrund udarbejdet en helhedsplan for et ca. 55 ha. stort område i den nordlige del af Grejs.

Nærværende lokalplan er udarbejdet på grundlag af denne helhedsplan samt indkomne forslag fra forudgående borgerinddragelse og workshops. Helhedsplanens principper og retningslinjer for vejføring og beplantningsstruktur er vist på side 10.

Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag til at sikre Grejs' muligheder for en videre byudvikling i form af to nye boligområder; Grejs Søpark og Grejs Bakker - se illustrationsplan side 16.

Bebyggelsesplanen for området omfatter ca. 60 parcelhuse og ca. 70 boliger i form af rækkehuse og dobbelthuse, samt et lokalcenter med dagligvarebutik og mindre erhvervslokaler. Principperne for den fremtidige bebyggelse er vist på kortbilag 3 og 4.

Størstedelen af lokalplanområdet er endnu ikke omfattet af kommuneplanens rammedel. Der fremlægges derfor sideløbende med denne lokalplan et forslag til Kommuneplantillæg nr. 25 for det nye boligområde.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et ca. 24 ha stort landbrugsareal uden busk- og træbeplantning beliggende umiddelbart nord for Grejs by. Området afgrænses mod vest af et dige, mens den østlige grænse udgøres af et parcelhusområde ved Birkemosen og Holtumvej. Området strækker sig mod syd helt ind til bebyggelser ved byens hovedgade og afgrænses mod nord af et overdrev med spredte træer og beplantning. Vest for lokal-

planområdet ligger et landbrugsareal, der også indgår som byudviklingsområde i helhedsplanen for området.

Lokalplanområdet ligger i landzone, men vil med lokalplanens vedtagelse overgå til byzone.

Lokalplanområdet omfatter delvist matrikelnr. 18a og 20c samt hele matrikelnr. 18i i ejerlavet Grejs By, Grejs. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold

Området ligger naturskønt i nærhed til den smukke Grejsdal. Området anvendes som landbrugsareal. Boligområdet ligger som en huludfyldning samt en udvidelse af Grejs mod nord i et let kuperet terræn. Grundforholdene i området er varierede med tendens til bløde jordbundsforhold omkring det grønne område i lokalplanområdets sydlige del.

Nord for lokalplanområdet ligger et markant skrånende overdrev. Mod øst ligger et eksisterende boligområde samt Grejs Kirke, der har kulturhistorisk værdi og fungerer som pejlemærke i området. Mod syd ligger Grejs by med sin traditionelle landsbystruktur. Her ligger dagligvarebutik, friskole og sportsplads mv.

På grunden ved hjørnet af Nørre Bygade og Holstumvej ligger i dag et stuehus med garage.

Grejs by er et velfungerende bysamfund med friskole (8 klasser) tæt på området og børnehave ved Sønder Bygade lige syd for området. Der er også en sportsplads, spejderklub, rideklub med baner og tennisbaner. Fra byen er der gode busforbindelser til Vejle og få minutters kørsel til motorvejen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag til at sikre Grejs' muligheder for en videre byudvikling i form af to nye boligområder; Grejs Søpark og Grejs Bakker, samt et lokalcenter med mulighed for boliger og erhverv placeret centralt i byen, se illustrationsplan side 16. Det er intentionen, at det nye boligområde skal bygge på områdets landskabelige og naturmæssige potentiale med tidssvarende faciliteter, arkitektur og boligtyper. Sammenhængen med de naturskønne og landskabelige omgivelser vægtes højt. Mere end 50% af lokalplanområdet udlægges derfor som grønt og rekreativt område med bypark og mere 'vild' natur i form af en økologisk ledelinje samt med et regnvandsbassin, der ved en landskabelig bearbejdning fremstår som en sø.

Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre, at Grejs Kirke forbliver et vigtigt pejlemærke i landskabet.

Der er en tendens til, at dagligvarebutikker på op til 1.000 m² etablerer sig i de mindre bysamfund. Med udviklingen af det i helhedsplanen beskrevne nye store byområde vil der opleves en stigende efterspørgsel på varer i lokalområdet. Denne lokalplan giver således mulighed for, at der i Grejs kan etableres en dagligvarebutik udover den ene, der er i byen i dag. Butikken kan blive op til 1.000 m² og placeres centralt i forhold til de overordnede veje. Herudover kan der etableres op til 800 m² erhverv i øvrigt, f.eks. frisører, solcentre, revisorer, restauranter og lignende.

Et af lokalplanens formål er også at sikre en fortsat tæt tilknytning mellem byen og de omgivende grønne områder og forbedre adgangsforholdene til grønne områder og landskabelige omgivelser

ved etablering af stier. Det er desuden vigtigt, at der etableres muligheder for adgang og ophold for vilde dyr.

Jorddiget, samt sammenhængen med det karakterfulde overdrev i slugten nord for området, bevares og bliver en vigtig del af områdets rekreative værdi.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for påvirkningen af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik i delområde IVa, og giver desuden mulighed for etablering af erhverv og butikker i delområde IVa og IVb. Disse delområder ligger i lokalplanområdets sydøstligste del, centralt i Grejs By, og delområderne grænser mod øst og syd op til eksisterende veje; Holtumvej og Nørre Bygade. Mod nord grænser delområderne op til et eksisterende boligområde, og mod vest op til område V, som det pågældende sted er udlagt til adgangsvej.

Trafikalt er dagligvarebutikken og de øvrige erhverv og butikker således placeret centralt i forhold til de overordnede veje i byen. Delområde IVa og IVb er på nuværende tidspunkt en privatejet grund uden nogen rekreativ værdi for beboerne i Grejs, men med lokalplanen sikres mulighed for at forbinde midtbyen med de bagvedliggende stier og grønne naturområder. Det sikres gennem lokalplanen, at dagligvarebutikken skal placeres i den sydøstligste del af delområde IVa, for på den måde at skabe afstand til de naboer, der umiddelbart grænser op til lokalplanområdet. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af afskærmende beplantning i forbindelse med udendørs oplag og affaldshåndtering. Der skal endvidere

punktbeplantes med egnskarakteristiske træer og buske indenfor område IVa. Samlet vurderes det, at anvendelsen af området til dagligvarebutik mv. ikke påvirker den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold i nævneværdig grad.

Ifølge Planlovens § 15, stk. 8 skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål. Inden for lokalplanområdet må der etableres én butik på op til 1.000 m² samt 800 m² erhverv i øvrigt f.eks. frisører, solcentre, revisorer, restauranter og lignende.

Udstykning og bebyggelse

Udstykningen af parceller til bebyggelse skal følge principperne i udstykningsplanerne på kortbilag 3 eller 4, eller en anden af Vejle Kommune godkendt udstykningsplan, der følger lokalplanens principper. Delområde Ia, Ib og Ic udstykkes som åben-lav bebyggelse, mens delområde II og III kan udstykkes som tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Delområde IVa udlægges som lokalcenter med mulighed for både tæt-lav boligbebyggelse og erhverv. Indenfor delområde IVb kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse og erhverv.

Grundstørrelserne for åben-lav og tæt-lav bebyggelse varierer mellem ca. 300 og 1.300 m² med en gennemsnitlig grundstørrelse på lidt under 1.000 m² pr. grund for åben-lav. Den resterende tæt-lav bebyggelse udstykkes som storparceller.

Der gives i området mulighed for at bygge i 2 etager og op til 8,5 meter, dog må der maksimalt bygges i 1 etage og op til 6 meter for de grunde, der ligger nærmest Grejs Kirke. Der tilsigtes en bebyggelse, der arkitektonisk fremstår i nutidigt udtryk.

Der er i udstykningen i udpræget grad taget højde

for indsigtskiler til Grejs Kirke samt placering af de respektive boligområder i forhold til kirken.

Lokalplanområdets placering på matrikelkort kan ses på kortbilag 1.

Ubebyggede arealer

Mere end 50% af lokalplanområdet udgøres af ubebyggede arealer. De ubebyggede arealer fremstår som et stort sammenhængende natur- og rekreativt område bestående af græsflader med varierende plejeniveauer samt to regnvandsbassiner, der begge vil blive landskabeligt bearbejdet, så de kommer til at fremstå naturligt. Det sydøstlige regnvandsbassin er et eksisterende regnvandsbassin, der skal bevares som sådan. Det beplantes på den ene side af hensyn til områdets dyreliv. I forbindelse med det nordvestlige regnvandsbassin etableres et beplantet vådområde i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Der anlægges desuden en 'vildt voksende' økologisk ledelinje med vekslende beplantning i form af lavere beplantning og mindre klynger af træer. Der skal vælges naturligt hjemmehørende træarter i den økologiske ledelinie. Der etableres endvidere en faunapassage fra delområde V, under Stamvej A-B, ud i det omgivende landskab mod nord. I forbindelse med anlæggelsen af en bypark i den sydlige del af området plantes enkeltstående træer.

Den grønne kile i lokalplanområdets vestligste del udlægges til eng. Arealet slås én gang om året, hvorved der efterhånden udvikles en artsrig og blomsterrig vegetation.

De ubebyggede arealer fungerer som fælles opholdsarealer og socialt fællesrum for byens og områdets beboere. De enkelte boligområder markeres ud mod naturområdet af levende hegn med varierede beplantningstemaer, der bidrager til at give områderne karakter. Der vælges naturligt

hjemmehørende træarter.

Endvidere skal der etableres en bakke, i princippet som angivet på kortbilag 3 og 4 mellem Grejs Kirke og område Ib. Bakken skal anlægges, så den fremgår som en naturlig del af landskabet. Bakkens højeste punkt skal være ca. 2-3 meter over eksisterende terræn. Bakken skal tilsås med græs og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Det er lokalplanens formål at sikre, at det nye område knytter sig hensigtsmæssigt og planmæssigt forsvarligt til Grejs by med fremtidige vej- og stiforbindelser.

Fra Holtumvej etableres en stamvej, der betjener de fire nordligst beliggende delområder i lokalplanområdet. Stamvejen etableres med faciliteter for både fodgængere, cyklister og bilister, og kan videreføres til det område vest for lokalplanområdet, som helhedsplanen omfatter. Fra stamvejen udgår boligveje til de enkelte boligområder. Der etableres stier til fodgængere og cyklister, der forbinder området i nord-sydgående retning og forbinder bypark med centerområdet i lokalplanområdets sydøstlige del.

Der etableres en ny adgangsvej fra Nørre Bygade som vejbetjening for den boligenklave, der ligger lige syd for det grønne område.

Vejadgang til lokalcenteret med tilhørende tæt-lave boliger etableres fra Holtumvej.

Delområde IVb vejbetjenes fra den nye adgangsvej fra Nørre Bygade.

Der etableres vejbelysning langs stamvejen, på boligveje, langs stier i området syd for stamvejen efter en nærmere fastlagt plan, når den endelige bebyggelsesplan foreligger. Belysning omkring regnvandsbassinet og den beplantede ledelinje skal tilpasses hensynet til det vilde dyreliv.

Grundejerforening

Der skal oprettes to grundejerforeninger for grundejerne inden for lokalplanens område. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier.

ANDRE MYNDIGHEDER OG ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Området er i Regionplan 2005 udlagt som byudviklingsområde.

I regionplanen angives det, at dele af området er omfattet af skovbyggelinie og kirkeomgivelserne til Grejs Kirke, samt at området kan bebygges med omkring 50 %. Det fremgår endvidere, at kommunen i den videre planlægning forudsættes 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.

En del af arealet er i Regionplan 2005 udlagt til ny natur. Det betyder, at lokalplanen skal sikre, at dele af området friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur.

Der er almindelige drikkevandsinteresser i området, men ikke særlige drikkevandsinteresser, og området er ikke indvindingsopland.

Der er ikke andre væsentlige regionplansinteresser i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplanens hovedstruktur

En mindre del af området er omfattet af kommuneplantillæg nr. 4 til den gældende kommuneplan 1996-2004 for tidligere Tørring-Uldum Kommune. Områdets sydøstlige del er i dag omfattet af kommuneplanramme 4B1. Den resterende del af lokalplanområdet er endnu ikke omfattet af kommuneplanens rammedel.

Der fremlægges et forslag til Kommuneplantillæg nr. 25 sideløbende med denne lokalplan. Kommuneplantillæg nr. 25 omfatter hele det nye område og omfatter blandt andet en overordnet helhedsplan for området.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Det er det generelle mål for planlægningen i de enkelte boligområder, at der skabes et godt by- og



Helhedsplan

boligmiljø af høj kvalitet, med tidssvarende faciliteter, arkitektur, boligtyper og grønne omgivelser samt mulighed for sociale relationer beboerne imellem.

Fortætning og udfyldning i eksisterende boligområder skal ske efter en samlet plan, der sikrer områdets særlige landskabelige og identitetsskabende karaktertræk, og som skaber et godt boligmiljø. Det er målet at sikre adgang til gode friarealer, rekreative områder og mødesteder for alle byens borgere.

Strukturplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for hele byudviklingsområdet umiddelbart nord for Grejs. Helhedsplanen er udarbejdet af Vejle Kommune og udviklet gennem en proces, der har involveret byens borgere, lokale foreninger, menighedsråd, Vejle Kommune, lodsejere, rådgivere med flere. Helhedsplanen har dannet grundlag for denne lokalplan ved at bestemme områdets overordnede struktur i forhold til grønne kiler, bebyggelsesområder, sigtelinjer og identitetsskabende landskabelige elementer. Hele lokalplanområdet er omfattet af helhedsplanen. Helhedsplanen indgår i Kommuneplantillæg nr. 25 for området.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for Vejle Kommunes arkitekturpolitikens retningslinjer i fremtidige planlægningsprojekter, nybyggerier, byfornyelsesprojekter og ved vurderinger af byggeansøgninger. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre områderne en højere arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen ønsker at sikre, at ny bebyggelse samlet vil fremstå med materialer, konstruktioner og detaljer, der skaber et harmonisk helhedsindtryk og en god sammenhæng til eksisterende

nabokvarterer. Bebyggelsen skal konstrueres og fremstå med en karakter og detaljløsninger, som er i overensstemmelse med en almen opfattelse af moderne arkitektur.

Det økologiske aspekt

Byøkologiske løsninger er helhedsløsninger på de miljøproblemer, der knytter sig til et byområdes forbrug af ressourcer, belastning af miljøet og de grønne områder.

Målet for Vejle Kommune er i den henseende blandt andet:

- at alle projekter skal tage hensyn til miljø og omgivelser,
- at indarbejde økologiske hensyn i planlægningen og byggeriet,
- at anvende den nyeste teknologi indenfor byggeriet til gavn for miljøet,
- at kommunens retningslinjer om økologi i byfornyelsen så vidt muligt skal opfyldes.

Lokalplanen har til hensigt at sikre biodiversitet og en mangfoldig flora og fauna i området:

I lokalplanen er der udlagt store grønne arealer, der skal forhøje områdets værdi som Ny Natur. Der er således udlagt 2 grønne kiler; en næsten uplejet engkile i områdets vestlige del med en artsrig og blomsterrig vegetation, samt en økologisk ledelinie der løber midt gennem lokalplanområdet. I hver af kilerne etableres et regnvandsbassin, der ved landskabelig bearbejdning kommer til at fremstå som naturlige søer. I den økologiske ledelinie ønskes det at skabe sikre skjulesteder for dyr på turen fra landskabet ind i området og videre til regnvandsbassinet med tilhørende beplantning. Derfor anlægges ledeliner som lave beplantede jord- eller stendiger eller lignende i sammenhængende anlæg, og der etableres endvidere en faunapassage under stamvejen. Endelig etableres en beplantning omkring det sydøstligste regnvandsbassin i form af en forholdsvis uplejet

beplantning omkring bassinets nordvestlige del, og et rekreativt grønt areal med højere plejeniveau omkring bassinets sydøstlige del. Der må ikke plantes træer nærmere regnvandsbassinet end 2 gange busk/træhøjde.

Trafikforhold

Alle veje i lokalplanområdet anlægges som private fællesveje og vedligeholdes af grundejerne.

Stamvejen A-B skal ved realiseringen af den resterende del af helhedsplanen forsyne størstedelen af det nye boligområde i Grejs. Stamvejen overtages derfor som offentlig vej, når den er færdiganlagt.

Stier indenfor lokalplanområdet anlægges som private fællesstier og vedligeholdes af grundejerne. Stierne må anvendes af alle.

El-, vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varme efter varmforsyningsloven. Lokalplanområdet bliver ved godkendelse af et projektforslag udlagt til kollektiv varmforsyning. Opføres lavenergihuse indenfor lokalplanområdet, dispenserer kommunen fra tilslutningspligten.

Områdets bebyggelse skal tilsluttes vandforsyningen fra privat alment vandværk.

Der etableres to regnvandsbassiner i området, med en placering som vist på kortbilag nr. 3 og 4.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, men vil blive omfattet af planen ved et tillæg til denne. Områdets bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.

Miljøforhold

Lokalplanområdet ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser.

Der forventes ikke støjgener af væsentlig grad i forbindelse med etableringen af det nye byområde. Dog må der forventes en mindre forøgelse af støjbelastningen for omkringliggende boliger til det nye lokalcenter.

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.

Zoneforhold

Området ligger i landzone, men skal ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er i den nordlige del omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje, som blandt andet har til formål visuelt at friholde oplevelsen af skovbrynene.

Udnyttelse af delområde Ia og Ib forudsætter godkendelse fra Miljøcenter Odense til at ophæve eller reducere skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet. Ingen grunde kommer tættere end 100 m på skoven.

Kirke og kirkeomgivelser

En meget lille del af lokalplanområdet ligger indenfor et "særligt kirkeområde", hvor selv begrænsede ændringer i områdernes anvendelse og udformning på afgørende måde kan ændre hele miljøet omkring kirken. Byggeri og anlæg, som ikke har kirkelige formål, søges her undgået, og områdets anvendelse søges reguleret på grundlag af nærmere planlægning.

Desuden ligger en del af lokalplanområdets nordøstlige del indenfor en 300 m kirkehøjdebyggelinje. Det betyder, at der i området ikke må opføres bebyggelse over 8,5 meter, som virker skæmmende på kirken.

Den nordlige del af lokalplanens område ligger

indenfor "kirkens fjernomgivelser". Større tekniske anlæg som vindmøller og højspændingsanlæg, bør så vidt muligt undgås inden for kirkens fjernomgivelser. Mindre tekniske anlæg som lokale veje, belysning, parkeringsarealer med mere, skal udformes under hensyntagen til kirkeomgivelsens karakter.

Det er i lokalplanen tilstræbt at udnytte kirkens potentiale som et pejlemærke i området. Der er således i både helhedsplan og lokalplan sikret indsigtskiler fra byparken samt den centralt placerede stamvej, der betjener den største del af det nye by- og naturområde. Vejen giver mulighed for et flot panorama mod skoven, når man kører ind i området fra Holtumvej, og et flot kig til kirken når man kører mod øst i området. Se i øvrigt illustrationer af kirkens synlighed.



Grejs Kirke

Museumsloven

På grundlag af de topografiske forhold samt fund fra yngre stenalder tæt vest for lokalplanområdet vurderer Vejle Museum, at der vil være risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder i området. Museet anbefaler derfor, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodning og udstykning.

Der er registreret et dige langs en del af lokalplanens vestlige afgrænsning. Diget er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens

§ 29a. Ændringer i digets tilstand kræver tilladelse fra kommunen. Lokalplanen sikrer, at diget bevares, dog med et digegennembrud, vist på kortbilag 3 og 4.

Forundersøgelse for miljøvurdering

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Grejs Kirke ligger i umiddelbar nærhed, og lokalplanen 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 lokalplanen, 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 et øget belastning af skole med videre. 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.

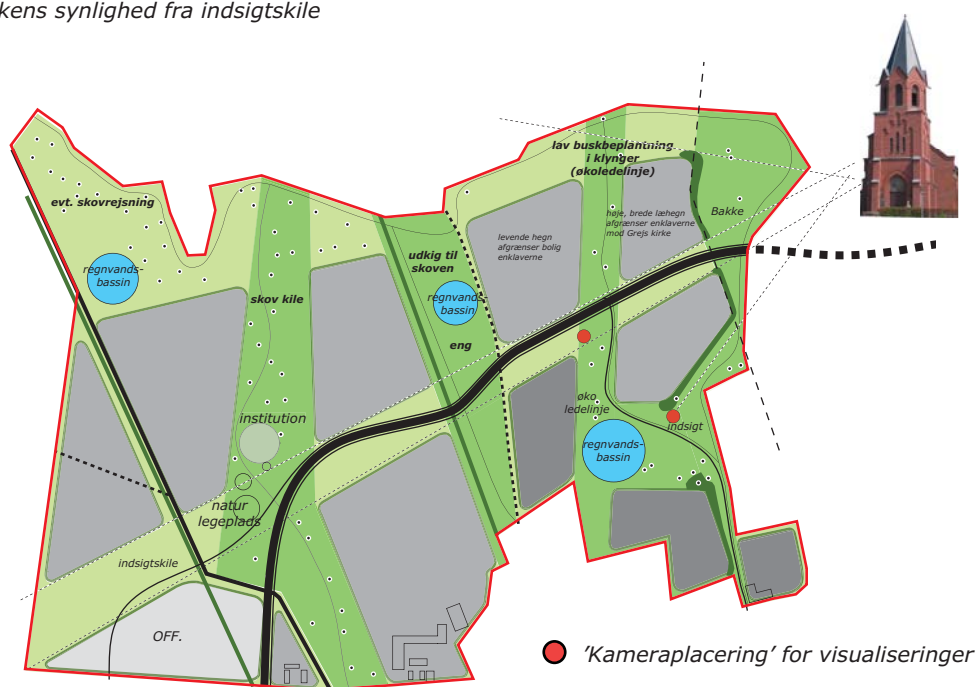
Lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, og er derfor ikke miljøvurderet.



Kirkens synlighed fra det sydøstlige regnvandsbassin



Kirkens synlighed fra indsigtskile





Illustrationsplan
Lokalplan 1041, For et boligområde og en
dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs

0m 30m 150m



FREMLÆGGELSESSTEDER

*Teknisk Forvaltning
Kirketorvet 22
7100 Vejle*

*Informationen
Skolegade 1
7100 Vejle*

*mandag-onsdag kl. 9.00-15.00
torsdag kl. 10.00-17.00
fredag kl. 9.00-14.00.*

Biblioteker

*Vejle Bibliotek
Willy Sørensens Plads 1
7100 Vejle*

*Jelling Bibliotek
Jernbanevej 26
7300 Jelling*

*Egtved Bibliotek
Aftensang 2,
6040 Egtved*

*Give Bibliotek
Borgergården
Vimmelskæft 2
7323 Give*

*Børkop Bibliotek
Ågade 6
7080 Børkop*

Borgerservicecenter

*Borgerservicecenter Børkop
Ågade 6
7080 Børkop*

*Borgerservicecenter Jelling
Fårupvej 10
7300 Jelling*

*Borgerservicecenter Vejle
Skolegade 1
7100 Vejle*

*Borgerservicecenter Give
Rådhusbakken 9
7323 Give*

*Borgerservicecenter Egtved
Tybovej 2
6040 Egtved*

*mandag-onsdag kl. 9.00-15.00
torsdag kl. 10.00-17.00
fredag kl. 9.00-14.00.*

*Lokalplanforslaget kan ses på Vejle Kommunes
hjemmeside www.vejle.dk/planer eller købes i
Teknisk Forvaltning, Informationen.*

Indsigelsesfrist

*Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 03.09.2008.
Derefter vil byrådet tage endelig stilling til sagen.*

*Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til for-
slaget, skal de sendes til Teknisk Forvaltning, Kir-
ketorvet 22, 7100 Vejle, senest den 29.10.2008.*

Lokalplan nr. 1041 - For et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs

Efter lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål**1.1** Lokalplanens formål er:

- at sikre mulighed for byudvikling og etablering af et nyt boligområde, der bygger på områdets landskabelige og naturmæssige potentiale,
- at sammenbinde Grejs By med det omgivende landskab via offentligt tilgængelige stier og grønne kiler,
- at åbne mulighed for etablering af boligområder med varierede boligbebyggelser, heriblandt enfamiliehuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse,
- at åbne mulighed for etablering af et centralt placeret lokalcenter med boliger, erhverv og en dagligvarebutik på op til 1.000 m²,
- at sikre etablering af naturskønne og landskabelige omgivelser af forskellig karakter, heriblandt økologisk ledelinje, bypark og grønne kiler,
- at bibeholde og understrege den visuelle oplevelse af Grejs Kirke som et pejlemærke i landskabet i form af indsigtskiler, og
- at sikre, at det nye område knytter sig hensigtsmæssigt og planmæssigt forsvarligt til Grejs by med fremtidige vej- og stisystemer.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter delvist matrikel 18a og 20c samt hele matrikel 18i i ejerlavet Grejs By, Grejs. Lokalplanen gælder ligeledes for alle parceller, der efter den 21.05.2007 (den dato matrikelkortet er fra) udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

- 2.3** Lokalplanområdet opdeles i delområderne Ia, Ib, Ic, II, III, IVa og IVb og V, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Indenfor delområde Ia, Ib, Ic, II og III må arealer kun anvendes til boligformål med dertil hørende faciliteter såsom veje, stier, parkerings- og fælles opholdsarealer.

Boligbebyggelsen i delområde Ia, Ib og Ic skal bestå af énfamilieboliger af åben-lav typen.

Boligbebyggelsen i delområde II og III kan bestå af énfamilieboliger af tæt-lav og åben-lav typen.

- 3.2** Delområde IVa udlægges til lokalcenter med mulighed for boliger af tæt-lav-typen og mulighed for etablering af en dagligvarebutik på op til 1000 m². Herudover kan der i delområde IVa og IVb tilsammen etableres op til 800 m² erhverv eller butik i øvrigt, f.eks. frisører, solcentre, revisorer, restauranter og lignende. (miljøklasse 1 og 2 efter Håndbog om Miljø- og Planlægning). Endvidere kan delområde IVb anvendes til tæt-lav boligbyggeri.

- 3.3** Delområde V udlægges til grønt rekreativt areal med 2 regnvandsbassiner.

- 3.4** Der kan drives visse former for erhverv i en bolig, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv. I boligområdet kan der indpasses mindre erhverv i umiddelbar tilknytning til boligen, under forudsætning af,

- at det er en virksomhed i klasse 1 efter Håndbog om Miljø- og Planlægning,

- at der opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,

- at erhvervsarealet højst udgør 50 % af det samlede bruttoetageareal på den enkelte ejendom,

- at ejendommen fremstår med en karakter af beboelsesejendom både i udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning eller lignende og

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i på den på kortbilag nr. 3 eller 4 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2** Indenfor delområde II og III er der mulighed for at anvende en anden af Vejle Kommune godkendt udstykningsmodel, såfremt lokalplanens øvrige bestemmelser kan overholdes.
- 4.3** Grundene i delområde Ia, Ib og Ic må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² eller større end 1300 m². Tilsvarende gælder for delområde II og III, såfremt der etableres åben-lav boligbebyggelse.
- 4.4** Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra planens bestemmelser om mindste grundstørrelser, ligesom der kan dispenseres til mindre matrikulære forandringer, såfremt disse kan godkendes af Byrådet i h.t. planlovens regler om dispensationer fra lokalplaner.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Fra Holtumvej skal der etableres en øst-vest-gående stamvej A-B, der betjener delområde Ia, Ib, Ic og II, som vist på kortbilag 3 og 4. Der gives mulighed for, at stamvejen kan føres videre i det af helhedsplanen omfattede areal umiddelbart vest for lokalplanområdet.
- 5.2** Vejadgang til delområde III sker fra Nørre Bygade.
- 5.3** Vejadgang til delområde IVb sker ad vej k-l.
- 5.4** Der anlægges boligveje til delområde Ia, Ib, Ic, II og III, som vist på kortbilag 3 og 4.
- 5.5** Der anlægges forsyningsvej til delområde IVa, som vist på kortbilag 3 og 4.
- 5.6** Der skal sikres oversigtsarealer ifølge gældende vejregler.
- 5.7** Der må ikke etableres direkte adgang til Holtumvej, Grejsbjergvej og

stamvejen A-B fra de enkelte grunde.

- 5.8** Stamvej A-B udlægges i mindst 13 m bredde og anlægges med en kørebane på 6,5 m bredde og fællesstier i begge sider på 1,75 m samt rabat på 1 m mellem kørebane og fællessti. Rabat på yderside af fællesstierne skal være 0,5 m.
Stamvejen og fællesstier adskilles af en græs-rabat.
- 5.9** Øvrige veje udlægges i mindst 8 m bredde og anlægges med en kørebane på 5,5 m.
- 5.10** Stamvej A-B overtages som offentlig vej, når den er færdiganlagt. Alle øvrige veje anlægges som private fællesveje og skal vedligeholdes af grundejerforeningerne.
- 5.11** Der etableres cirkelformede vendepladser for enden af boligvejene a-b, a-d, e-f, g-h, i-j og k-l med en diameter på minimum 22 m.
- 5.12** De angivne stier i området udlægges i en bredde af 5 meter og anlægges i en bredde af 2,5 m. Stierne belægges med belægning som f.eks. stenmel. Stierne anlægges som private fællesstier.
- 5.13** Der skal være adgangsveje til regnvandsbassiner og pumpestationer.
- 5.14** I delområde Ia, Ib og Ic skal der etableres 2 parkeringspladser på hver ejendom. Disse kan være beliggende i carport eller garage.
- 5.15** Til boligbebyggelse i delområde II og III skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. ejendom, hvis der etableres tæt-lav boligbebyggelse. Hvis der etableres åben-lav boligbebyggelse i delområde II og/eller III, skal der etableres 2 parkeringspladser på hver ejendom. Disse kan være beliggende i carport eller garage.
- 5.16** Til dagligvarebutikken og øvrigt erhverv i delområde IVa skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal. Tilsvarende gælder for erhverv i delområde IVb.
- 5.17** Til boligbebyggelse i delområde IVa og IVb skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. ejendom.
- 5.18** Indenfor lokalplanområdet må der ikke foretages parkering med last-

vogne over 3.500 kg.

- 5.19** De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt både.

§ 6 Lednings- og lysanlæg

- 6.1** Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grundene indtil en afstand af 0,7m fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser samt stier.
- 6.2** El-ledninger til vejbelysning m.m. må kun udføres som jordkabler.
- 6.3** Der skal etableres belysning ved stamvejen og øvrige veje. Der skal desuden etableres belysning i delområde V langs stier syd for stamvejen efter en nærmere fastlagt plan.
- 6.4** Kloakanlæg for lokalplanens område udføres med separatkloakering. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for lokalplanområdet. Regnvand fra boliger og veje afledes til områdets regnvandsbassiner, der udlægges med retningsgivende placering, som vist på kortbilag 3 og 4. Alle offentlige spildevands- og regnvandsledninger, bassiner mv., der ikke er beliggende i offentlige vejarealer, sikres ved tinglyst deklaration.

§ 7 Miljøforhold

- 7.1** Der skal være to regnvandsbassiner i området, med placeringer som vist på kortbilag nr. 3 og 4. Det sydøstligste regnvandsbassin beplantes på den ene side af hensyn til områdets dyreliv. I forbindelse med det nordvestlige regnvandsbassin etableres et beplantet vådområde, som vist i princippet på kortbilag 3 og 4.
- 7.2** Der skal etableres en sammenhængende ledelinje for smådyr fra det omgivende landskab til det grønne område med regnvandsbassin og bypark. Ledelinjen skal anlægges som lave beplantede jord- eller stendiger eller lign. i sammenhængende anlæg.
- 7.3** Der skal etableres en faunapassage under stamvejen i sammenhæng med ledelinjen.

- 7.4** Det beskyttede dige i lokalplanens vestlige afgrænsning skal bevares, dog med et digegennembrud, som angivet på kortbilag 3 og 4.
- 7.5** Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Kommunens affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige betingelser.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1** I delområde Ia, Ib og Ic må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 30. Andel i fællesarealer, herunder private fællesveje og -stier, kan ikke medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 8.2** I delområde II, III, IVa og IVb må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav. Andel i fællesarealer, herunder private fællesveje og -stier, kan ikke medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 8.3** Indenfor delområde IVa kan der etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m². Dagligvarebutikken placeres i det sydøstlige hjørne af delområde IVa mod eksisterende rundkørsel. Herudover kan der i delområde IVa og IVb tilsammen etableres op til 800 m² erhverv eller butik, f.eks. frisører, solcentre, revisorer, restauranter og lignende (miljøklasse 1 og 2).
- 8.4** Indenfor delområde Ia, Ib, Ic, II, III, IVa og IVb må bebyggelse opføres i op til 2 etager, dog må grunde nær kirken (se kortbilag 3 og 4) opføres i maksimalt 1 etage.
- 8.5** Indenfor delområde V kan der opføres enkelte redskabsrum, pavilloner og lignende til områdets fælles brug. Disse småbygninger må have et areal på maksimalt 10 m² og skal fremstå med lette facader og tage.
- 8.6** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 8,5 meter over eksisterende terræn/niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet. For grunde nær kirken må højden ikke overstige 6 meter.
- 8.7** Bebyggelse i delområde IVa og IVb skal opføres i en afstand på mindst 3 m til skel mod vej.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1** Indenfor lokalplanområdet skal ydervægge udføres i blank (ubehandlet murstensmur), vandskuret eller pudset tegl eller beton, dog skal dagligvarebutikken i område IVa have udtryk af blank (ubehandlet murstensmur), vandskuret eller pudset tegl. Træ kan anvendes, såfremt bygningerne tilnærmes dansk byggestil og nutidig arkitektur.
- 9.2** Dør- og vinduespartier skal udføres i plast, træ eller metal eller en kombination af træ og metal.
- 9.3** Tage på boliger skal udføres med tagsten, tagpap, zink eller eternit-skifer. Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten. Der kan tillades mindre glaspartier i tagkonstruktionen.
- 9.4** Til garager, carporte og mindre udhuse må der kun anvendes materialer til ydervægge og tag, der sammen med boligen giver et harmonisk helhedsindtryk.
- 9.5** Parabolantennener må kun opsættes ved den enkelte bygning, hvis parabolen ikke er umiddelbar synlig fra naboejendomme og fra offentlige og private veje og fællesarealer.
- 9.6** Skiltning og reklamering ved boligerne udover almindelig navne- og nummerskiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelse.
- 9.7** Der kan opsættes skilte indenfor delområde IVa og IVb på butikkers og virksomheders facader, såfremt skiltet ikke placeres højere end bebyggelsens tagfod og ikke udgøre mere end 15 % af facadearealet. Skiltning skal godkendes af Byrådet. Hvis der opsættes udhængsskilte, må de ikke have et omfang, der overstiger 0,75 m² eller have et større udspring fra facaden end 1,25 m.
- 9.8** Belysning af skilte må ikke medføre blændingsgener for forbipasserende eller naboejendomme.

Ad 9.3 Hvis der ønskes anvendt tagbelægninger af zink skal bygherre forud for etableringen sandsynliggøre overfor kloakafdelingen og miljømyndigheden (via fortyndingsberegninger), at det afstrømmende tagvand fra området ikke indeholder zink i koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer jf. bekendtgørelse nr. 1669 af 14/2-2006 om miljøkvalitetskrav for vandområder og krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller havet.

Ad 9.3 Ved taghældninger over 6 grader skal tage med tagpap udføres på listedækning.

- 9.9** Solfangere/solceller skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen, så synlige fritstående konstruktioner undgås.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1** Hegn mod naboskel og grønne arealer skal etableres som grønne, levende hegn. Hegnene kan forstærkes med trådnet, der ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde, dog max. 1,8 meter.
- 10.2** I delområde V omkring delområderne Ia, Ib, Ic, II og III skal plantes levende hegn, der skal holdes i en højde på min. 1 meter og max. 1,8 meter. Hegnet skal være en naturligt hjemmehørende art. Der kan etableres huller i det levende hegn fra hver enkelt grund på op til 1,5 m til udgang til delområde V.
- 10.3** Det levende hegn, som nævnt i § 10.2, skal i hele sin udstrækning af delområde Ia etableres som hassel.
- 10.4** Det levende hegn, som nævnt i § 10.2, skal i hele sin udstrækning af delområde Ib etableres som bøg.
- 10.5** Det levende hegn, som nævnt i § 10.2, skal i hele sin udstrækning af delområde Ic etableres som navr.
- 10.6** Det levende hegn, som nævnt i § 10.2, skal i hele sin udstrækning af delområde II etableres som kvalkved.
- 10.7** Det levende hegn, som nævnt i § 10.2, skal i hele sin udstrækning af delområde III etableres som paradisæble.
- 10.8** Der kan efter godkendelse af Vejle Kommune dispenseres fra § 10.3-10.7 vedrørende den nævnte hegntype/sort.
- 10.9** Indenfor delområde IVa skal der punktbeplantes med enkelte egnskarakteristiske træer og buske. Omkring delområde IVa og IVb skal der etableres afskærmende beplantning i form af dækkende hække eller hegn med et grønt udtryk. Der kan etableres huller i den afskærmede beplantning til stier og veje. Den afskærmende beplantning kan undlades i forbindelse med dagligvarebutikkens facade mod Holtumvej/Nørre Bygade, hvis der i stedet etableres græs med punktbeplantning med buske og/eller små træer. Højden på den afskærmende beplantning

skal være 1,2 meter, dog 1,8 meter hvor der bag hækken er oplag og varehåndtering. Eksisterende hække nord for delområde IVa skal bevares.

10.10 Delområde V skal etableres som rekreativt grønt fællesareal.

10.11 Der skal etableres en økologisk ledelinje og en faunapassage fra delområde V, under stamvej A-B, ud i det omgivende landskab mod nord. Den økologiske ledelinie etableres med vekslende beplantning i form af lavere beplantning og mindre klynger af træer. De skal vælges naturligt hjemmehørende træarter. I forbindelse med byparken i den sydlige del af området plantes enkeltstående træer, og regnvandsbassinet i samme område beplantes på den vestlige side. Der må dog ikke plantes nærmere bassinet end 2 x busk/træhøjde. I den økologiske ledelinies østlige del plantes et levende hegn, der fremhæver et bakkedrag.

10.12 Der etableres en grøn kile i lokalplanområdets vestligste del, der udlægges til eng. Arealet slås én gang om året, hvorved der efterhånden udvikles en artsrig og blomsterrig vegetation.

10.13 Ved disponeringen af det grønne delområde V skal der tages hensyn til opretholdelsen af arealet som levested for vilde dyr og planter.

10.14 Der skal etableres en bakke i princippet som angivet på kortbilag 3 og 4 mellem Grejs Kirke og område Ib. Bakken skal anlægges, så den fremgår som en naturlig del af landskabet. Bakkens højeste punkt skal være ca. 2-3 meter over eksisterende terræn. Bakken skal tilsås med græs og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

10.15 Delområde V anlægges af udstykkeren, minimum med tilsåning med græs, ledelinje og faunapassage mellem området og det nordfor beliggende landskab samt anlæg af stier med tilhørende belysning.

10.16 De ubebyggede arealer på den enkelte grund samt det rekreative grønne fællesareal må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt både.

10.17 Efter byggemodning må der ikke uden Byrådets tilladelse terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke ske terrænregulering tættere på naboskel end 0,5 m. Grænsen

kan overskrides i forbindelse med etablering af regnvandsbassiner.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1** Områdets bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 11.2** Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 11.3** Opføres bebyggelsen som lavenergihus efter reglerne i BR08 (Bygningsreglement), meddeler Byrådet efter ansøgning dispensation fra tilslutningspligten.
- 11.4** Før bebyggelsen i henholdsvis delområde Ia, Ib, Ic eller II tages i anvendelse, skal stamvejen A-B være etableret og godkendt af kommunen, og det kan kræves som betingelse for udstedelse af byggetilladelse, at der stilles bankgaranti for arbejdets udførelse.
- 11.5** Ny bebyggelse indenfor de enkelte delområder må ikke tages i anvendelse, før de i § 5 nævnte veje og parkeringsarealer er anlagt.
- 11.6** Det forudsættes for ibrugtagningen af området, at den del af delområde V, der er beliggende syd for stamvejen A-B, skal være færdigetableret senest, når 50 % af boliggrundene i delområderne Ic, II og III er solgt, hvorefter arealet og den fremtidige vedligeholdelse overdrages til grundejerforeningen.
- 11.7** Det forudsættes for ibrugtagningen af området, at den del af delområde V, der er beliggende nord for stamvejen A-B, skal være færdigetableret senest, når 50 % af boliggrundene i delområderne Ia og Ib er solgt, hvorefter arealet og den fremtidige vedligeholdelse overdrages til grundejerforeningen.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en fælles grundejerforening A for delområderne Ia, Ib, Ic, II og III med medlemspligt for alle ejere af grunde indenfor delområderne.

Der skal desuden oprettes en grundejerforening B for delområde IVa og IVb med medlemspligt for alle ejere af grunde indenfor delområdet.

- 12.2** Grundejerforeningerne skal efter krav fra Vejle kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.3** Grundejerforeningerne skal oprettes, når Vejle Kommune kræver det, eller senest når 50 % af grundene i den først byggemodnede enklave er solgt.
- 12.4** Grundejerforening A skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier samt fællesarealer, herunder vedligeholdelse af delområde V med dertilhørende hække omkring delområderne samt øvrige beplantningsmæssige og landskabelige elementer. Stamvejen overtages som offentlig vej, når den er færdiganlagt.
- 12.5** Grundejerforening B skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje i delområdet samt fællesarealer.
- 12.6** Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 12.7** Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.8** Grundejerforeningerne er pligtige til at tage skøde på de i § 12.4 og § 12.5 nævnte arealer.
- 12.9** Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Vejle Kommune. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser.

§ 13 Servitutter

- 13.1** Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for området aflyses kun i det omfang, de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

§ 14 Aflysning af lokalplan

- 14.1** Ved lokalplanens godkendelse ophæves lokalplan nr. 34 indenfor lokalplanområdet.

§ 15 Tilladelser fra andre myndigheder

- 15.1** Langs en del af lokalplanområdet vestlige afgrænsning ligger et dige, der er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens § 29a. Ændringer i digets tilstand kræver tilladelse fra kommunen.
- 15.2** Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Udnyttelsen til boligformål forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves efter § 6 i landbrugsloven, eller at der meddeles tilladelse fra jordbrugskommissionen efter § 7 i landbrugsloven. Landbrugspligten forudsættes dog ikke ophævet for delområde IVb.
- 15.3** Lokalplanområdet er delvist omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje. Udnyttelsen til boligformål forudsætter derfor ophævelse/reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen indenfor lokalplanens område.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1** Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område i følge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 16.3** Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 16.4** Efter § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.
- 16.5** Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for området aflyses kun i det omfang, de er uforenelige med planens bestemmelser.

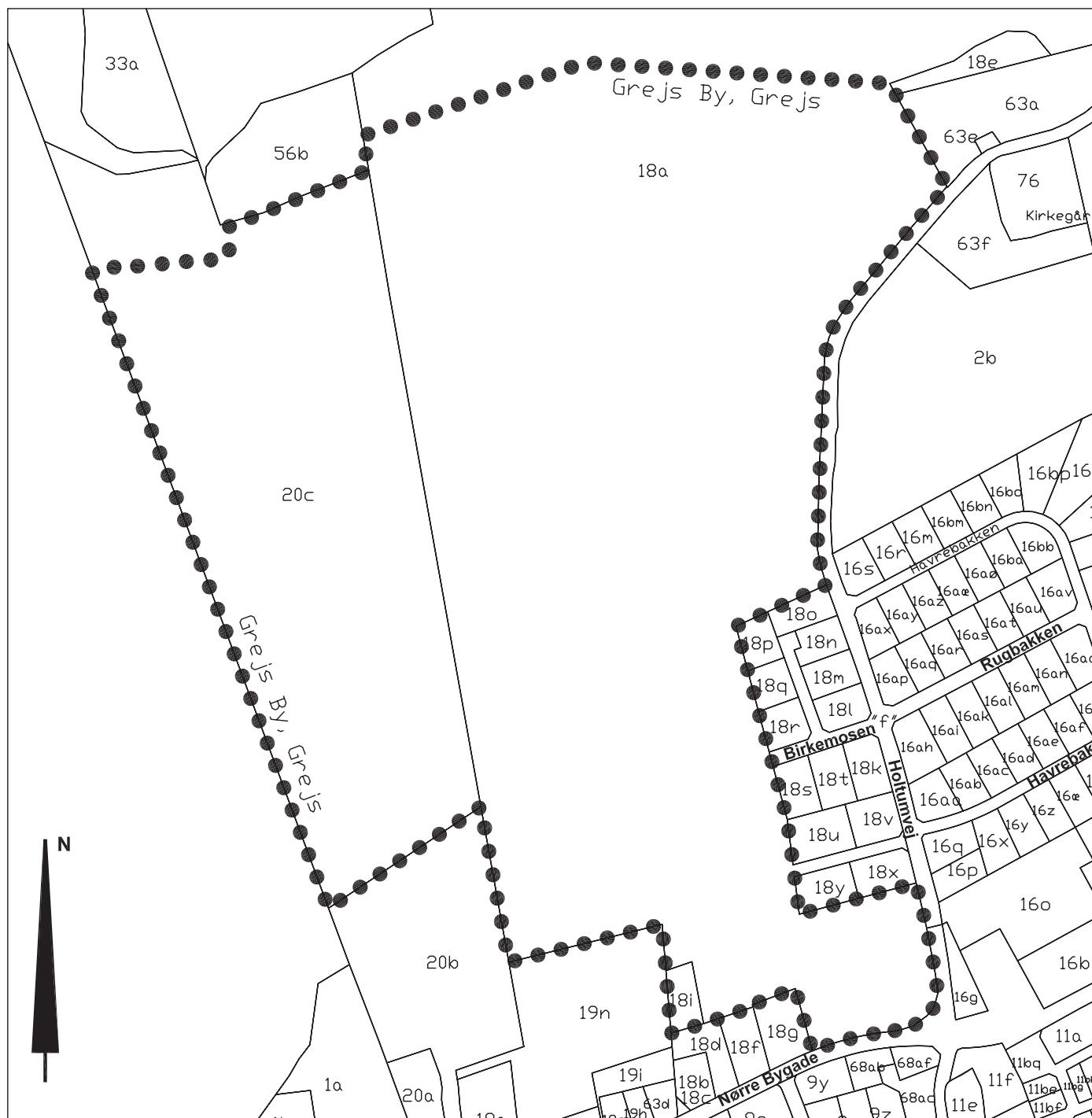
Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle byråd, den 20.08.2008

*I henhold til § 27 i lov om planlægningen er foranstående lokalplan endeligt
vedtaget af Vejle byråd, den*

*Leif Skov
Borgmester*

/

*Niels Ågesen
Kommunaldirektør*



SIGNATUR:

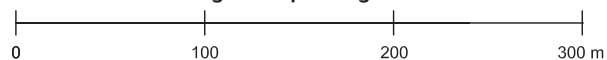


Lokalplanens område



Delområder

Skel efter Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling



Vejle Kommune

Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Fil :

Kortbilag nr. 1)

LOKALPLAN NR. 1041

Byudvikling ved Grejs

Mâl : 1:4000

Dato: 26.06.2008

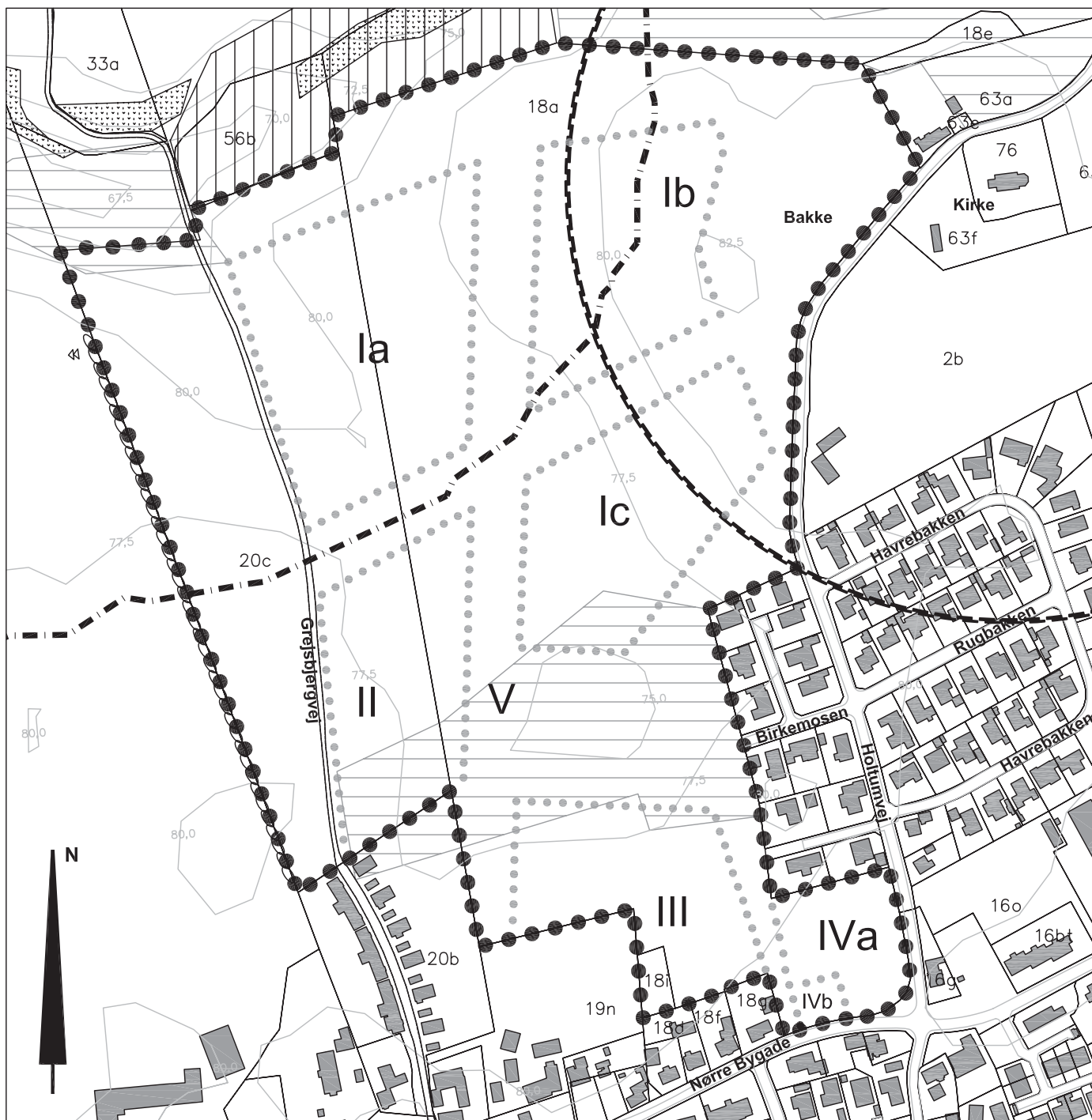
Rev.:

Init. :

Udstykningsplan

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

www.aarstiderne.dk

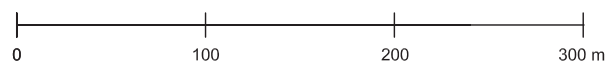


SIGNATUR:

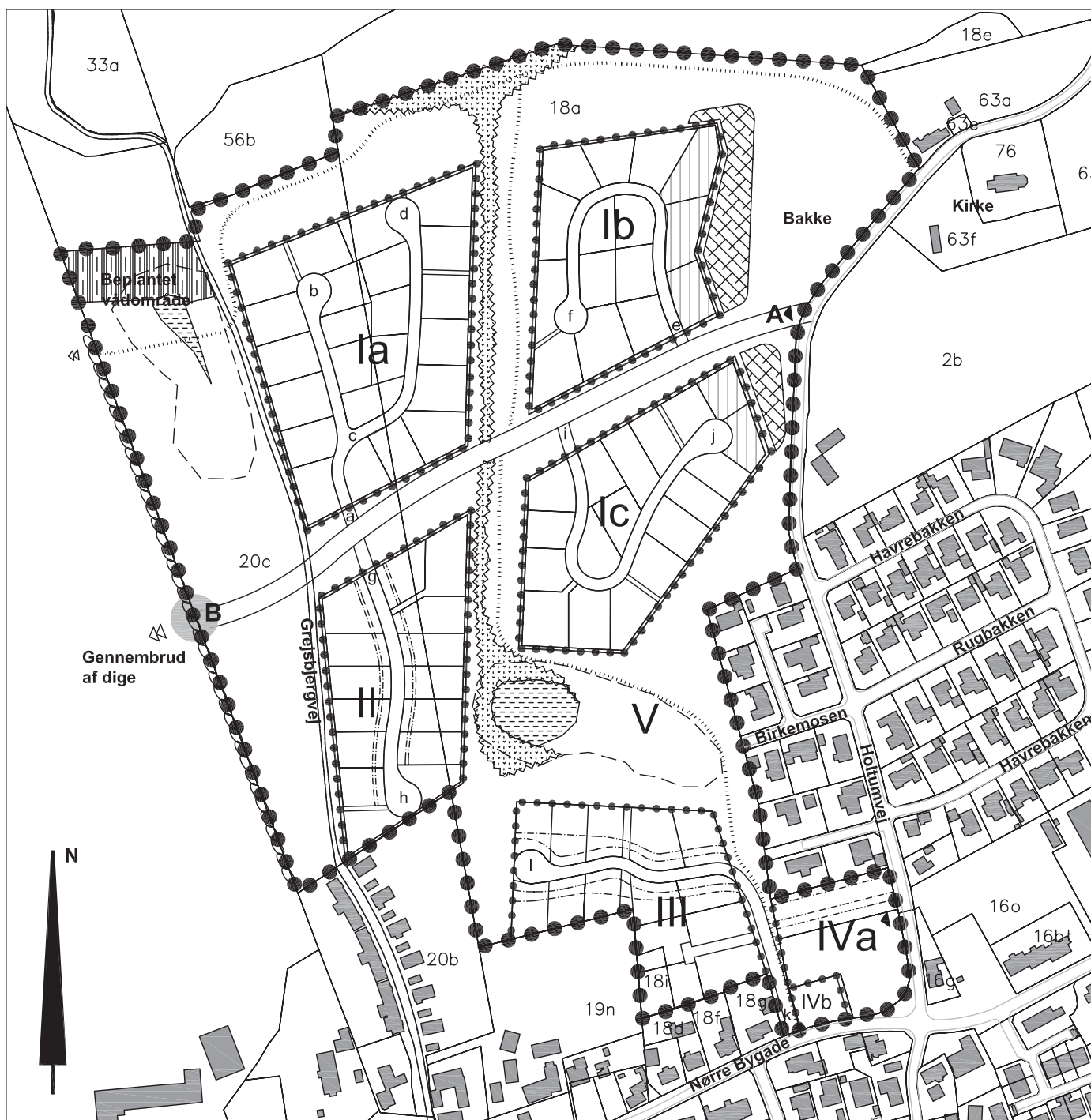
	Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
63f	matr. nr. Grejs By, Grejs
	Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling
	Skovbyggelinie
	Dige, omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens §29a
	Overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3
	300 m højdebyggelinje
	Kurver med interval på 2,5 m, højdeangivelse for hver 2,5 m, kan kun anvendes som oversigt
	Ny natur
	Skov

SIGNATUR:

	Lokalplanens område
	Delområder



 Vejle Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Fil : Kortbilag nr. 2
	Mål : 1:4000 Dato: 26.06.2008 Rev.: Init. :
LOKALPLAN NR. 1041 Byudvikling ved Grejs	
Eksisterende forhold	
 www.aarstiderne.dk	

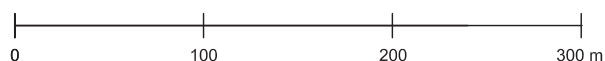


SIGNATUR:

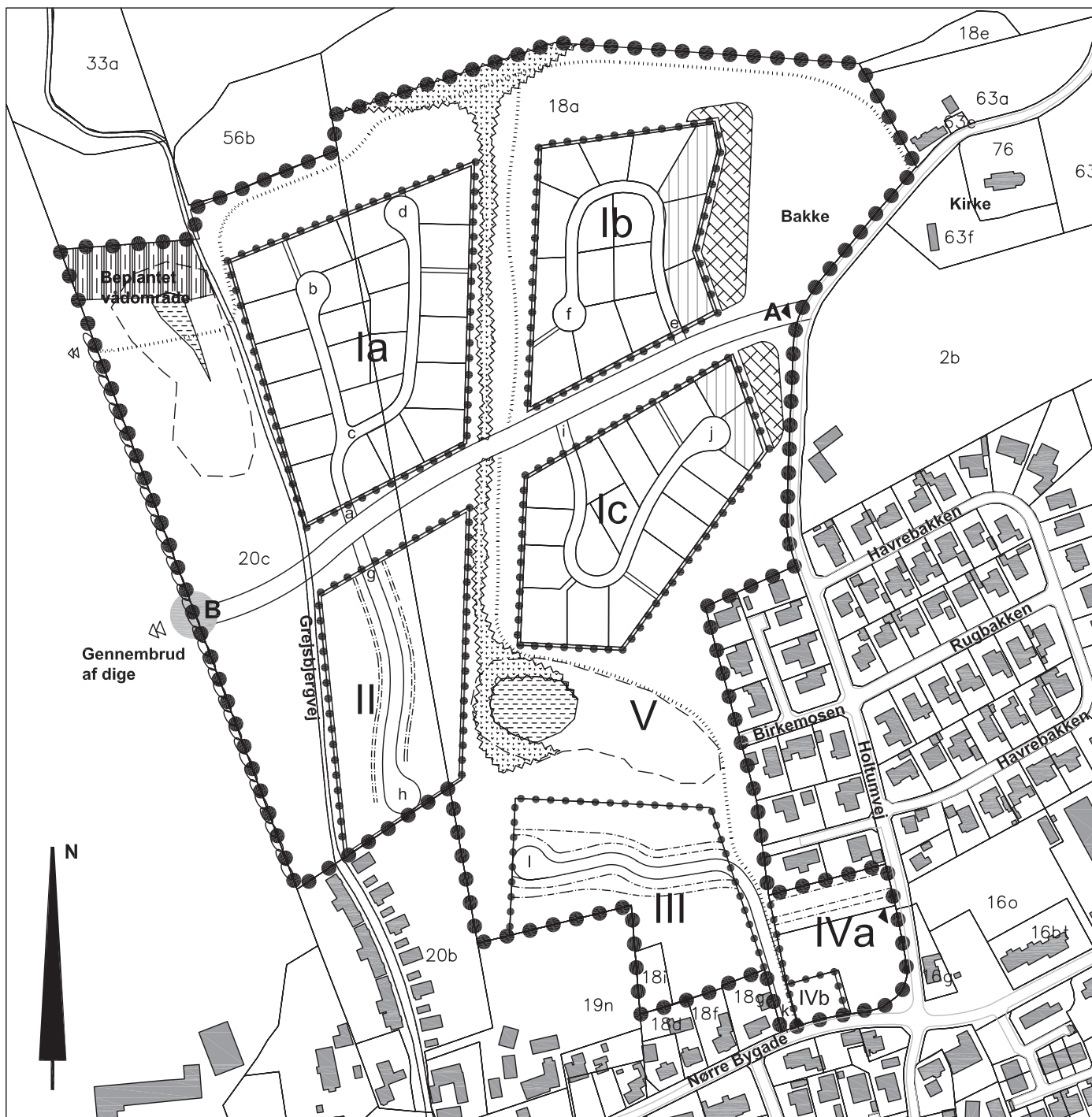
	Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
63f	matr. nr. Grejs By, Grejs
	Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling
	Dige, omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens §29a
	Beplantet vådområde
	Økologisk ledelinje
	Sti
	Udstykning
	Byggelinjer
	Regnvandsbassin
	Plantebælte - levende hegn
	Bygningshøjde maksimalt 6 meter

SIGNATUR:

	Lokalplanens område
	Delområder



 Vejle Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Fil : Kortbilag nr. 3 Mål : 1:4000 Dato: 26.06.2008 Rev.: Init. :
LOKALPLAN NR. 1041 Byudvikling ved Grejs Udstykningsplan	
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER www.aarstiderne.dk	

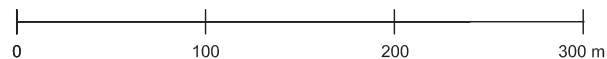


SIGNATUR:

	Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
63f	matr. nr. Grejs By, Grejs
	Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling
	Dige, omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens §29a
	Bepplantet vådområde
	Økologisk ledelinje
	Sti
	Udstykning
	Byggelinjer
	Regnvandsbassin
	Plantebælte - levende hegn
	Bygningshøjde maksimalt 6 meter

SIGNATUR:

	Lokalplanens område
	Delområder



 Vejle Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Fil : Kortbilag nr. 4 Mål : 1:4000 Dato: 26.06.2008 Rev.: Init. :
LOKALPLAN NR. 1041 Byudvikling ved Grejs Alternativ udstykningsplan	
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER www.aarstiderne.dk	



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