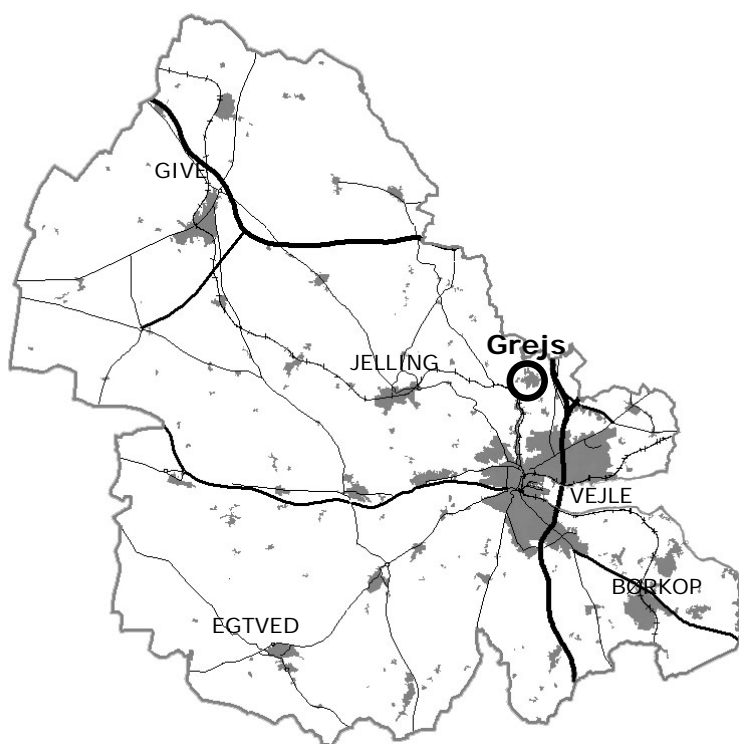


# LOKALPLAN NR. 1371

Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget,  
Grejs

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

21.06.2023  
27.06.2023

---

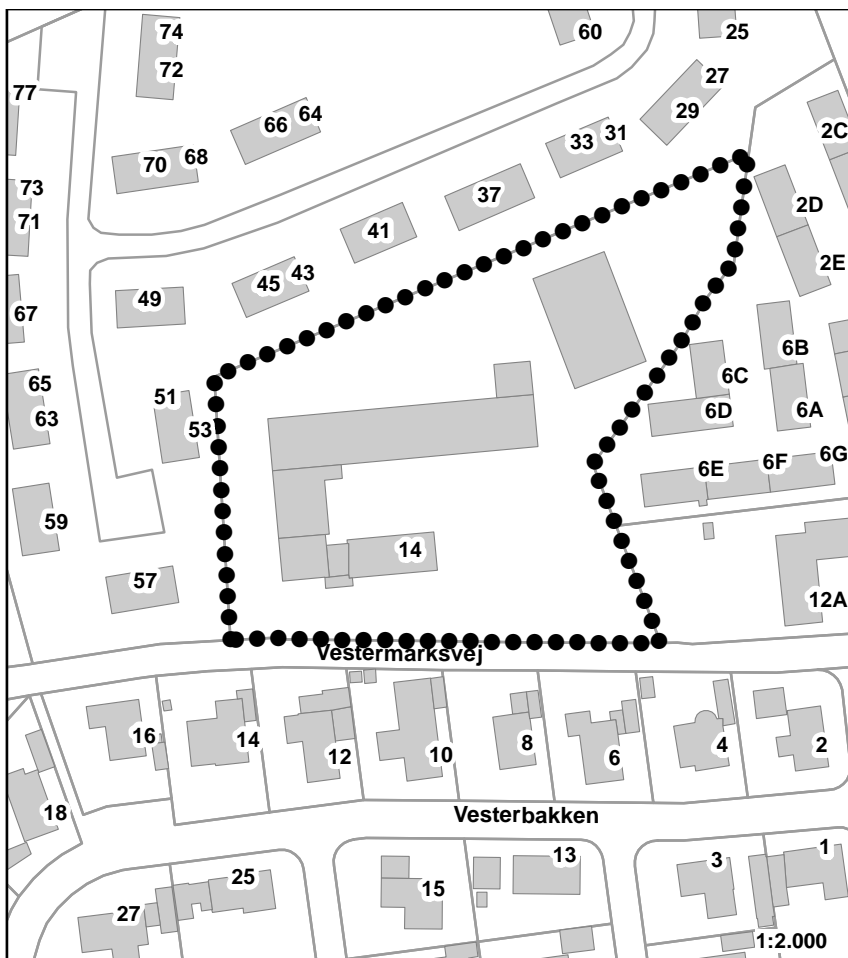
## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>5</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	
5	BAGGRUND OG FORMÅL	
6	EKSISTERENDE FORHOLD	
6	LOKALPLANENS INDHOLD	
6	Anvendelse	
6	Udstykning og bebyggelse	
7	Vej-, sti- og parkeringsforhold	
7	Ubebyggede arealer	
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
9	Natura 2000-område og bilag IV-arter	
9	Naturbeskyttelsesloven	
9	Museumsloven	
10	Kommuneplan 2021-2033	
11	Strukturplan	
11	Lokalplan	
11	Servitutter	
11	Arkitekturpolitik	
12	Bæredygtighed og klima	
12	Oversvømmelse og erosion	
13	Tilgængelighed	
13	Forsyning	
14	Miljøforhold	
15	MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFØRSLAGET	
<b>16</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	
16	§ 1 Formål	
16	§ 2 Område og zonestatus	
16	§ 3 Anvendelse	
17	§ 4 Udstykning	
17	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	
18	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	
19	§ 7 Bebyggelsens udseende	Kortbilag
20	§ 8 Ubebyggede arealer	1. Matrikler
22	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	2. Eksisterende forhold
22	§ 10 Grundejerforening	3a. Fremtidige forhold - Eksempel 1
23	§ 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter	3b. Fremtidige forhold - Eksempel 2
23	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af SALHA, Vejle Kommune og Frede Haugaard, Vejle Arkitekter

# LOKALPLAN NR. 1371

Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

---

## **Forord**

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

## **Planproces**

08.03.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet  
14.03.2023 - 14.04.2023 Offentlig høring  
21.06.2023 Endelig vedtagelse i byrådet  
27.06.2023 Offentliggørelse

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

En privat lodsejer har anmodet om igangsætning af lokalplanen. Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Grejs, i nær tilknytning til Grejs Friskole og Grejs Kulturcenter. Grunden udgør delområde 1 i lokalplan nr. 1264 Boligområde ved Vestermarksvej. Tidligere lodsejer ønskede ikke at udvikle grunden. Derfor er delområde 1 i lokalplan nr. 1264 udlagt til eksisterende anvendelse som nedlagt landbrugsejendom. Udstykning til boliger inden for delområdet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan. Udarbejdelse af lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, der fastlægger områdets anvendelse til lav boligbebyggelse.

Der er stor efterspørgsel efter boliger i Grejs. Formålet med lokalplanen er at sikre mulighederne for en fortsat byudvikling i Grejs. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af kompaktparceller eller op til 20 dobbelthuse. Der udlægges friarealer til ophold og leg, som sikrer områdets grønne karakter og rekreative værdi for beboerne.



Luftfoto af lokalplanområdet. Området er markeret med hvid streg.

Blom info

---

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område udgør ca. 1,1 hektar og omfatter Vestermarksvej 14, beliggende i den vestlige del af Grejs. Området afgrænses mod nord og vest af et boligområde under udbygning med rækkehuse, kaldet Degnesvinget. Grejs Friskole og Grejs kulturhus ligger få hundrede meter vest for lokalplanområdet. Mod øst findes et ældre boligområde, også med rækkehuse. Mod syd afgrænses området af Vestermarksvej. Vestermarksvej benyttes som skolevej. Der er udlagt en vejbyggelinje på 5 meter fra Vestermarksvejs nordlige skel, der giver mulighed for at kunne udvide vejen i fremtiden.

Der ligger en gård på ejendommen. Der er i dag to overkørsler fra ejendommen til Vestermarksvej. Langs vejskel findes flere store træer, blandt andet en stor blodbøg. I skellet mod vest står et læhegn. Terrænet er stort set fladt.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål som åben-lav boligbebyggelse i form af kompaktparceller og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse samt grønne fælles friarealer. Kompaktparceller er mindre, fritliggende boliger på mindre grunde. Boligtyperne må gerne blandes inden for lokalplanområdet.

### Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til boliger i form af tæt-lav som dobbelthuse eller åben-lav som kompaktparceller.

Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende skala i byen. Bebyggelsen må derfor opføres i maksimalt 8,5 meters højde og op til 2 etager, hvoraf den ene er udnyttet tagetage. Bebyggelse skal opføres med sadeltage.

#### *Åben-lav boligbebyggelse*

Ved åben-lav bebyggelse i form af kompaktparceller som fritliggende beboelsesejendomme, må grunde udstykkes med en størrelse på mellem 400-700 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for kompaktparceller må ikke overstige 30. Se kortbilag 3a.

#### *Tæt-lav boligbebyggelse*

Tæt-lav er en samlet bebyggelse efter en samlet plan. Tæt-lav grunde skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup>, hvoraf op til 100 m<sup>2</sup> kan udlægges som ekstra fælles friarealer.

Ved at give mulighed for at udlægge en del af boliggrundenes areal til fællesarealerne, kan der skabes et større sammenhængende grønt areal. Dette øger kvaliteten og brugbarheden af fællesområdet.



Tæt-lav skal opføres som dobbelthuse. Det vil sige boliger, som bygges sammen to og to. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40. Se kortbilag 3b og 4.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Vestermarksvej, som illustreret på kortbilag 3a og 3b. Boligvejen udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter. Vejen er forholdsvis smal, for at skabe en tæt og rolig karakter. Der etableres grønne rabatter på begge sider af vejen, for at sikre et grønt udtryk. Der må etableres én overkørsel til hver bolig, med en maksimumbredde på 6 meter. Vejen og parkeringsarealer på de enkelte grunde udføres i ens belægningssten, se referencer herunder.

Belægningsstenene giver boligvejen karakter som stillevej, virker fartdæmpende og understreger at vejen er et fællesområde, hvor biler, cyklister, gående og legende børn har lige prioritet.



Referencebilleder der viser forskellige typer belægningssten på boligveje.

### Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer fungerer som fælles opholdsarealer og socialt fællesrum for områdets beboere. Fællesarealet skal udgøre minimum 10% af det samlede grundareal for tæt-lav bebyggelse og 5% af det samlede grundareal for åben-lav bebyggelse i form af kompaktparceller. Fællesarealet skal være et sammenhængende grønt areal, bestående af græsflader med varierende plejeniveauer og beplantning af træer og buske. Fællesarealet kan desuden udnyttes til lokal regnvandshåndtering, legeplads og andre fællesfaciliteter. I fællesarealet kan der terrænreguleres til regnvandslavninger/wadier samt laves små forhøjninger i terrænet for at skabe rumfølelse. De små forhøjninger skal beplantes med græsser, planter eller træer, se kortbilag 4.

---

### *Beplantning*

Langs Vestermarksvej findes i dag et par store træer, blandt andet en stor blodbøg. Blodbøgen og de andre store træer bevares hvis muligt. Der tilføjes nye træer, så der dannes en række af minimum 3 træer langs Vestermarksvej. Kan blodbøgen ikke bevares, erstattes den af en ny blodbøg.

Langs den nye boligvej plantes træer ifølge princippet illustreret på kortbilag 3a og 3b. Træerne skal være med røde blade og stamme fra en hjemmehørende slægt som fx blodbøg, blodhassel eller blodblomme. Træerne skal sammen med den eksisterende blodbøg skabe identitet for området. Træerne kan beskæres og holdes, så de ikke vokser sig for store. De kan plantes i rabatten eller i chikaner eller bede langs vejen, så de sikres en god underjordisk opbygning.

I skellet mod vest findes et læhegn. Læhegnets struktur bevares, men må beskæres, udtyndes og gentilplantes i vid udstrækning, så længe karakteren af en træække med lav buskbeplantning bevares.

Lokalplanområdet ligger tæt op ad delområde 2 i lokalplan nr. 1264. Delområdet omkranses af naurhæk. Områderne deler skel. For at skabe sammenhæng mellem områderne føres naurhækken videre i lokalplanområdet. Hegn i skel må derfor kun være naurhække. Der må ikke opsættes plankeværk eller fast hegn inden for lokalplanområdet, bortset fra mellem terrasserne hvor to boliger deler galv, for at sikre privatliv.



---

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Natura 2000-område og bilag IV-arter**

#### *Habitatdirektivet*

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Når man nedriver gamle bygninger og fælder store gamle træer, skal man dog altid være opmærksom på, om der er flagermus. Alle arter af flagermus er strengt beskyttet efter bilag IV i habitatdirektivet. Sikre udslusningsperioder (dvs. perioder hvor flagermus ikke har unger, og hvor de voksne kan flygte) er ifølge Forvaltningsplan for flagermus fra slutningen af april til starten af juni og fra sidst i august til midten af oktober. I disse perioder har flagermus ikke unger, og de er heller ikke i dvale.

Hvis nedrivningen sker uden for disse perioder, skal bygherre sikre, at der ikke er flagermus. Hvis der er tegn på flagermus, kan bygherre søge råd og vejledning og evt. ansøge om dispensation hos Skov- og Naturstyrelsen.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *Skovbyggelinjen*

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør Naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

### **Museumsloven**

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Vejlemuseerne har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Nord og vest for arealet er dog tidligere gjort fund fra stenalder og jernalder. Topografisk synes lokalplanområdet at være oplagt for forhistorisk bebyggelse, ligesom arealet er beliggende tæt ind til den historiske landsby Grejs. Erfaringsmæssigt er der forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder fra middelalder og nyere tid i nærheden af de historiske landsbyer. Vejlemuseerne anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

---

## Kommuneplan 2021-2033

### *Hovedstruktur*

Byerne i Trekantområdet udgør et bynetværk i Den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. Trekantområdet skal have velfungerende by- og lokalsamfund og skal bygge videre på deres individuelle styrker, identitet og særpræg. Trekantområdet skal være stedet, hvor der er mange forskellige muligheder for at bosætte sig, geografisk og i forhold til boligtyper, størrelse på bolig, ejer- eller lejerform m.v. Mangfoldigheden i forhold til arbejdspladser, uddannelse og fritid m.v. er stor.

Vejle Kommune ligger centralt i den østjyske byregion og oplever en stor vækst i indbyggere og arbejdspladser. Den store befolkningstilvækst og udviklingen i befolkningens boligbehov gør det nødvendigt at etablere nye boligområder. Kommunen rummer store landskabelige værdier, som også har betydning for bosætning og erhvervsliv. Det er især ådalen omkring Vejle å og Grejs å der skaber de, efter danske forhold, dramatiske landskaber.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

### *Boligområder*

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nye boligområder skal planlægges, så unødigt arealforbrug undgås. Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv.

Grejs er en af de byer i Vejles nærmeste opland, der er vokset kraftigt de senere år. Med nærheden til Vejle og til store landskabelige og rekreative kvaliteter og god infrastruktur er byen en meget attraktiv boligby. Byen er udbygget kraftigt med boliger på baggrund af en helhedsplan.

### *Rammer*

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 13.B.7 Boligområde ved Grejsbjergvej og Vestermarksvej i Grejs. Rammen er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse i maksimum 2 etager og 8,5 meters højde samt offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

### *Geologisk bevaringsværdi*

En mindre del af det sydvestlige lokalplanområde ligger inden for udpegningen med geologisk bevaringsværdi. Udpegningen omfatter Vejle Tunneldal, herunder Grejsdalen. Den geologiske bevaringsværdi er udpeget på baggrund af landskabets geologiske former. Lokalplanområdet ligger i udkanten af udpegningen og ligger ikke på selve skrænten til Grejsdalen.

---

## Strukturplan

### *Helhedsplan for Grejs*

I 2010 vedtog Vejle Byråd en helhedsplan for et udviklingsområde nordvest for Grejs by. Helhedsplanen blev udarbejdet af Vejle Kommune og udviklet gennem en proces, der involverede byens borgere, lokale foreninger, menighedsrådet, lodsejere, Vejle Kommune med flere. Helhedsplanen dannede grundlag for udlæg af kommuneplanrammen 13.B.7.

Principperne i helhedsplanen bygger på samspillet mellem bebyggelsen, kulturhistorien, naturen og landskabet. Helhedsplanen fastlægger en grøn struktur, hvor grønne kiler fletter sig ind mellem klynger af boliger. Kilerne sikrer visuel og fysisk forbindelse mellem byen og den omkringliggende natur. De landskabelige kiler brydes af en øst-vest gående kile, hvor stamvejen bugter sig, der skaber indsigt til Grejs Kirke. Bebyggelserne samler sig i klynger i landskabet, der afgrænses af levende hegn, der giver en markant overgang mellem bebyggede områder og natur. Lokalplanen indarbejder helhedsplanens disponering af boligklynger mellem de grønne kiler og indsigtskilen til Grejs Kirke, og indeholder bestemmelser omkring beplantning med levende hegn omkring boligklyngerne. Der er i lokalplanen arbejdet med at skabe flere muligheder for nær-rekreative områder i selve boligklyngerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen for Grejs by.

## Lokalplan

For området gælder lokalplan nr. 1264 Boligområde ved Vestermarksvej, Grejs fra 2019. I lokalplan nr. 1264 er de eksisterende anvendelsesforhold som nedlagt landbrugsejendom gældende. Udstykning til boliger inden for delområdet kræver en ny lokalplan. Lokalplan nr. 1264 ophæves for lokalplanområdet med den endelige godkendelse af denne plan.

## Servitutter

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

## Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet. Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Lokalplanområdet er tilpasset den eksisterende skala i byen, ligesom materialiteten og boligtypologien er valgt ud fra karakteren i området. Bebyggelsen skal opføres i en nutidig, moderne arkitektur og fremstå i høj arkitektonisk kvalitet. Der er taget udgangspunkt i den eksisterende beplantning som identitetsskaber for boligområdet, ligesom belægningssten på vejen skaber en særlig karakter og samtidig understreger vejens funktion som fællesområde, hvor biler, cyklister, gående og legende børn har lige prioritet.

---

## Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Der skal være nærhed til privat og offentlig service og rekreative udfoldelsesmuligheder, som dækker borgernes daglige behov. De grønne områder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion, og samtidig skal de på en æstetisk tilfredsstillende måde bidrage til at tilbageholde store regnmængder. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO<sub>2</sub>.

Grejs ligger i oplandet til Vejle, med god adgang til Vejle-Herning motorvejen. Der er gode muligheder for at cykle f.eks. til Vejle, ligesom der er gode bybusforbindelser. Byen har en friskole, som er udvidet i de seneste år.

Lokalplanområdet indeholder i dag en nedlagt landbrugsbygning. Lokalplanen giver mulighed for fortætning at den eksisterende by, og øger dermed ikke arealforbruget.

Der er potentiale for fjernvarme/lokalvarme i Grejs, og der arbejdes på etablering af dette.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

## Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne, så de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse.

En del af kommuneplanrammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Der skal tages højde for klimaændringerne. Det kan ske enten ved en passiv indsats, f.eks. ved at undlade at udlægge boliger på arealer med stor oversvømmelsesrisiko, eller ved aktivt at indbygge klimatilpasning som f.eks. højere sokkelkoter, barrierer mod oversvømmelser og/eller udlægge arealer til håndtering af vandet.

Der er arbejdet med tilbageholdelse af regnvand i helhedsplanen for Grejs og udlagt store regnvandsbassiner i lokalplan nr. 1264, som dette område er en del af.

---

Afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde, vil derfor ikke give udfordringer til det vandsystem, vandet tilledes.

Ved planlægning af lokalplanområdet tages der hensyn til frie strømningsveje, og der er udlagt arealer til håndtering af overfladevand. Foranstaltningerne vurderes at sikre bebyggelse og anvendelse tilstrækkeligt i tilfælde af skybrud.

#### *Håndtering af tag- og overfladevand*

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanområdet er planlagt seperatkloakeret. Jordartskortet viser ferskvandsgytje og moræneler, og der er dermed ringe nedslivningspotentiale inden for området.

Overskrides befæstelsesgraden udlagt i Vejle Kommunes Spildevandsplan, skal regnvandet forsinkes inden for lokalplanområdet. Der er mulighed for at anvende de fælles friarealer til lokal regnvandshåndtering som regnvandsbassin eller wadier. Ved større regnmængder, løber vandet på overfladen via veje og vandrender til forsinkelsesbassiner eller det fælles friareal, som udformes med henblik på lejlighedsvis oversvømmelse i tilfælde af skybrud.

Anlæg til håndtering af regnvand i de fælles friarealer udføres med naturpræg som lavninger og vandrender på græsarealer og som grøfter eller render langs vejen. Ved overkørsler anvendes køreriste eller underføring af regnvandet i rør.

### **Tilgængelighed**

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

### **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

#### *Varme*

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er potentiale for fjernvarme/lokalvarme i Grejs, og der arbejdes på etablering af dette.

---

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

#### *Spildevand*

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad, der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

### **Miljøforhold**

#### *Støj, lugt, støv og luftforurening*

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Det vurderes ikke at lokalplanområdet støjbelastes udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.



---

## MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Der er risiko for oversvømmelse af et mindre areal i tilfælde af skybrud. Ved planlægning af lokalplanområdet tages der hensyn til frie strømningsveje, og der er udlagt arealer til håndtering af overfladevand. Foranstaltningerne vurderes at sikre bebyggelse og anvendelse tilstrækkeligt i tilfælde af skybrud.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Når man nedriver gamle bygninger og fælder store gamle træer, skal man dog altid være opmærksom på, om der er flagermus. Hvis nedrivningen sker uden for de sikre udslusningsperioder, skal bygherre sikre, at der ikke er flagermus. Bygherre kan søge råd og vejledning og evt. ansøge om dispensation hos Skov- og Naturstyrelsen.

Området ligger inden for skovbyggelinjen, men er undtaget jævnfør Naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

En mindre del af det sydvestlige lokalplanområde ligger inden for udpegningen med geologisk bevaringsværdi. Udpegningen omfatter Vejle Tunneldal, herunder Grejsdalen. Den geologiske bevaringsværdi er udpeget på baggrund af landskabets geologiske former. Lokalplanområdet ligger i udkanten af udpegningen og ligger ikke på selve skrænten til Grejsdalen.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1371

Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs

*Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området til boligformål i form af tæt-lav boliger som dobbelthuse eller åben-lav boliger som kompaktparceller,
- at sikre udlæg til fælles friarealer med en grøn karakter, og
- at sikre en karaktergivende beplantning i området.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1d, Grejs By, Grejs. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 26.09.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Området er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Området kan anvendes til kompaktparceller, som er åben-lav boligbebyggelse, med fritliggende boliger på små grunde med én beboelsesbygning pr. grund

og

tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

---

### 3.2

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og fælleshuse.

### 3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3a eller 3b. Boligtyperne kan blandes inden for lokalplanområdet.

### 4.2

For åben-lav boligbebyggelse i form af kompaktparceller skal grundstørrelsen være på mellem 400 m<sup>2</sup> og 700 m<sup>2</sup>.

### 4.3

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 100 m<sup>2</sup> af boliggrunden til de fælles friarealer.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestermarksvej som vist på kortbilag 3a og 3b.

### 5.2

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de på tidspunktet gældende vejregler.

### 5.3

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimumbredde på 6,0 meter.

### 5.4

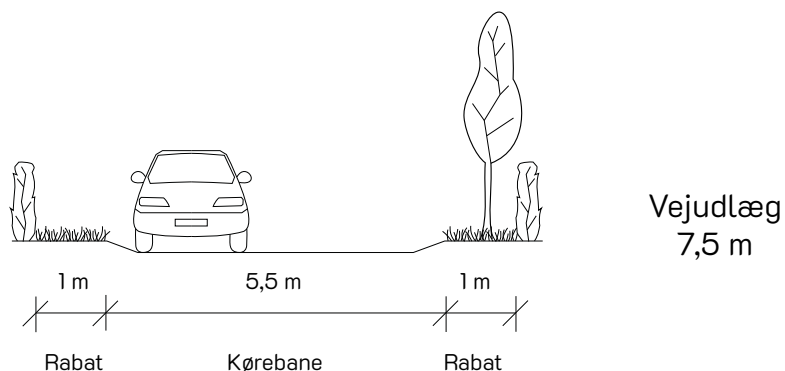
Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

### 5.5

Veje og parkeringsarealer skal udføres i ens belægningssten.

## 5.6

Vejen udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Se tværprofil. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



### *Tværprofil*

## 5.7

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning eller som gadebelysning.

## 5.8

Der er udlagt en vejbyggelinje på 5 meter fra Vestermarksvejs nordlige skel. Arealet mellem vejen og vejbyggelinjen kan ikke bebygges eller anvendes til boliggrunde.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

### 6.2

Der kan bygges i 2 etager, hvoraf den ene er udnyttet tagetage med sadeltag.

### 6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

### 6.4

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter. Sekundære bygninger som carporte, garager og skure må ikke placeres nærmere vejskel end 1 meter.

---

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Ydervægge udføres i mursten/tegl, som blank, vandskuret eller pudset mur eller som glas, træ eller metal. Bjælkehuse er ikke tilladt.

### 7.2

Skure og anden sekundær bebyggelse skal udføres i samme arkitektoniske, materiale- og farvemæssige udtryk som boligen.

### 7.3

Taget udføres som sadeltage og må ikke udføres i tagpap.

### 7.4

Taget og facader må ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink.

### 7.5

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.

### 7.6

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

### 7.7

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### 7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen.

### 7.9

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

### 7.10

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning, skilte, pyloner, elektroniske skærme, bilboards og lignende inden for lokalplanområdet.

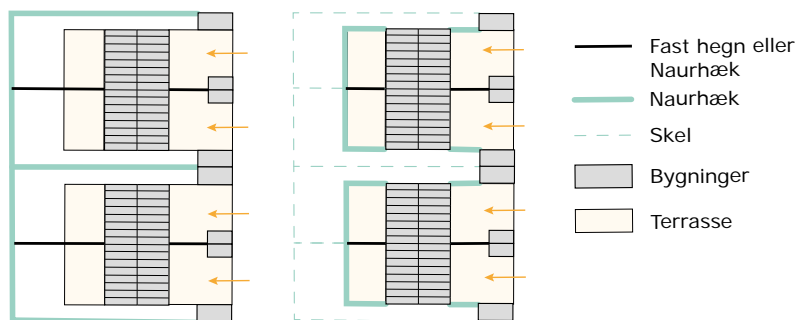
## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 5% af grundarealet for åben-lav og 10% af grundarealet for tæt-lav boliger, og det skal være et sammenhængende grønt areal.

### 8.2

Hegn i skel inden for lokalplanområdet må kun etableres som naurhæk. Der kan dog etableres fast hegn i skel hvor boligerne deler gavl, se figur 1. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej og sti skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.



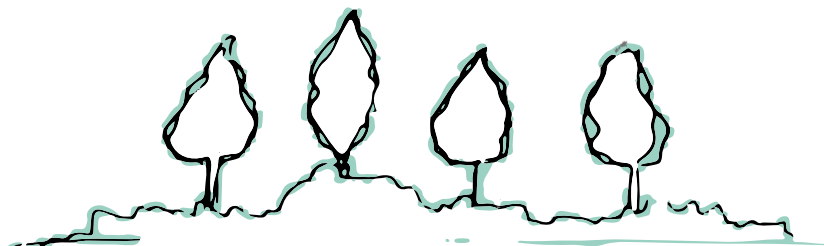
Figur 1 Princip for hvordan der kan etableres fast hegn og naurhække i skel eller i forbindelse med terrasser/haver

### 8.3

Lang Vestermarksvej står i dag en stor blodbøg og andre store træer. Træerne bevares, medmindre de står i vejudlægget. Fældes blodbøgen eller rammes den af sygdom, risikofare eller storm, erstattes den med en ny. Der skal plantes, så der står minimum 3 blodbøg i fællesarealet langs Vestermarksvej, se kortbilag 3a og 3b.

### 8.4

Læhegnet langs det vestlige skel bevares, se kortbilag 2. Læhegnet må beskæres, udtyndes og gentilplantes i vid udstrækning, så længe karakteren af en regelmæssig træække uden væsentlige huller og med lav buskbeplantning bevares, se figur 2.



Figur 2 Læhegn bestående af en række af træer med lav buskbeplantning.

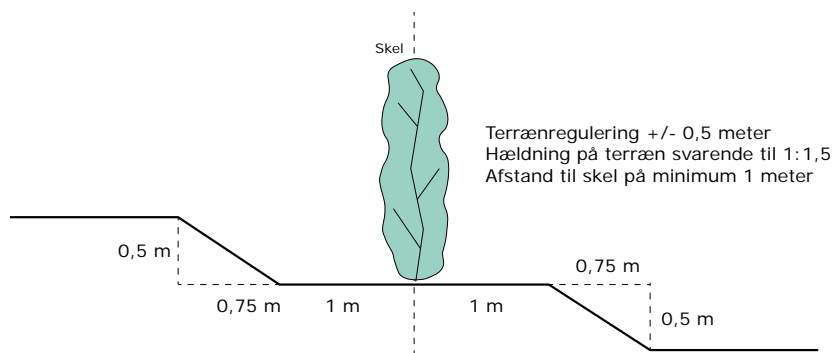


### 8.5

Langs boligvejen plantes træer ifølge princippet illustreret på kortbilag 3a og 3b. Træerne skal være med røde blade og stamme fra en hjemmehørende slægt som fx blodbøg, blodhassel eller blodblomme. Træerne kan plantes i rabatten, chikaner eller bede langs vejen.

### 8.6

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5, se figur 3. Regnvandsbassin og små forhøjninger i fællesarealerne er undtaget.



Figur 3 Princip for terrænregulering

### 8.7

Overfladevand skal håndteres på egen grund eller i fælles friarealet, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

### 8.8

Der kan etableres regnvandsbassin eller regnvandslavninger/wadier i de fælles friarealer, ligesom de kan indrettes med små forhøjninger i terrænet, legeplads eller andre fællesfaciliteter, se kortbilag 3a, 3b og 4.

### 8.9

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

### 8.10

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

### 8.11

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

---

## § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

### 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.4 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.3 og § 8.5 nævnte beplantninger

de i § 8.1 nævnte fælles friarealer.

## § 10 Grundejerforening

### 10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

### 10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af lokalplanområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

### 10.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

### 10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

### 10.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

### 10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

---

## **§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter**

### **11.1**

Lokalplan nr. 1264 offentliggjort den 04.10.2019 angående boligområde ved Vestermarksvej ophæves på matr.nr. 1d, Grejs By, Grejs.

## **§ 12 Lokalplanens retsvirkninger**

### **12.1**

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

### **12.2**

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

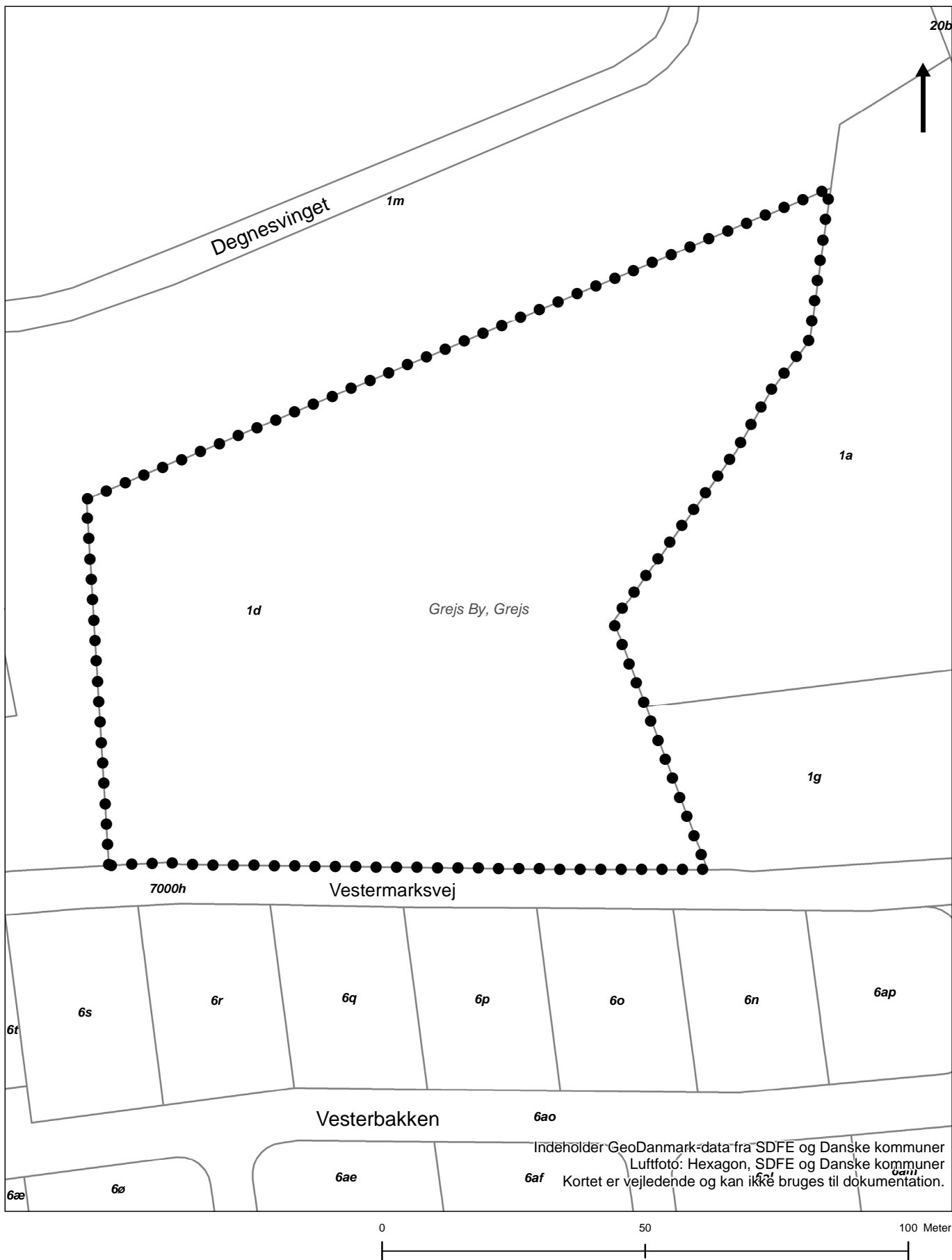
### **12.3**

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

### **12.4**

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.





**Signatur**

- ● ● ● ● Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

**VEJLE** KOMMUNE  
Teknik & Miljø  
Plan & Energi

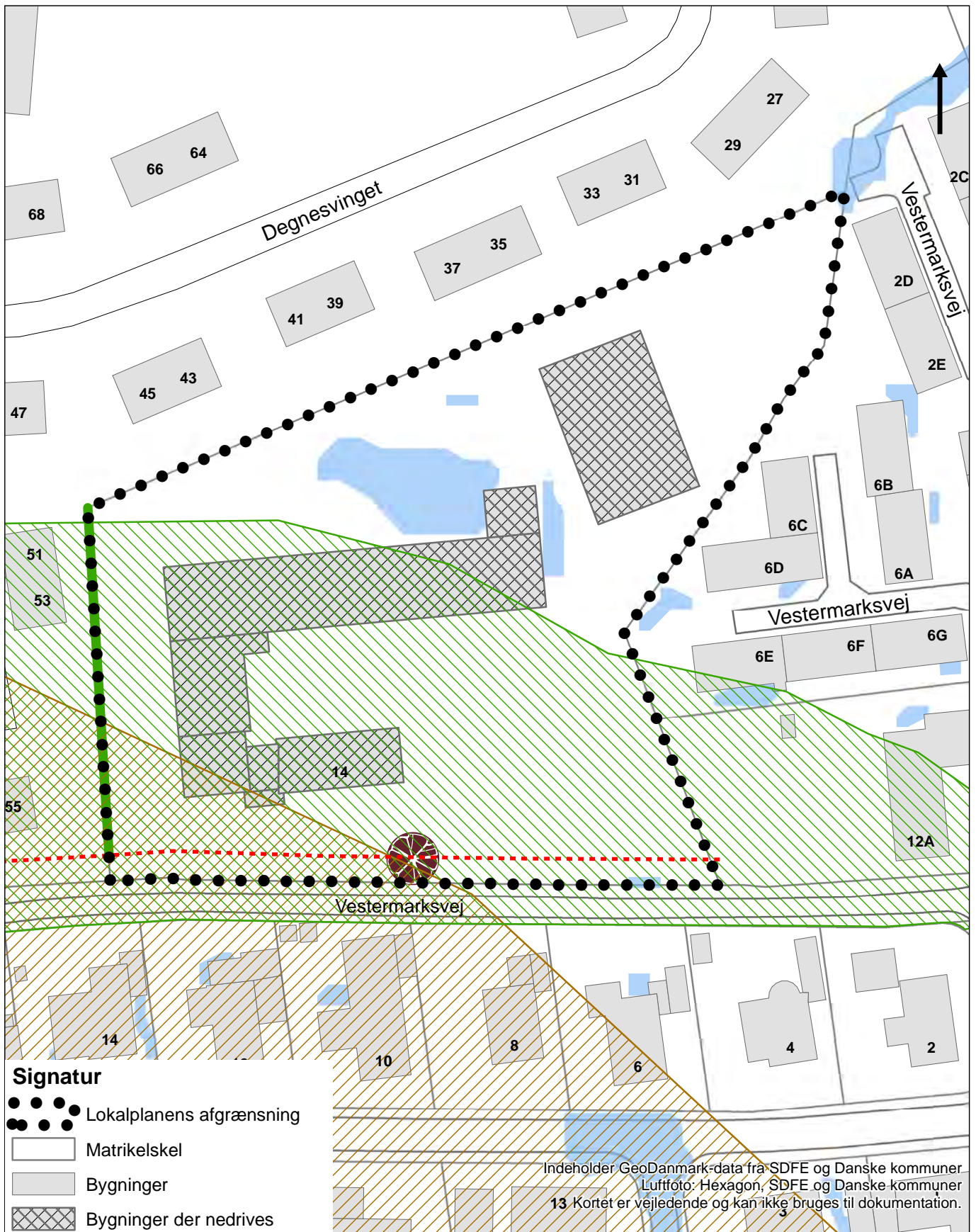
**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1371**  
Boligområde mellem Vestermarksvej  
og Degnesvinget, Grejs  
**Matrikler**

Mål: 1:1.000  
Dato: 26.09.2022  
Rev:  
Init.: SALHA



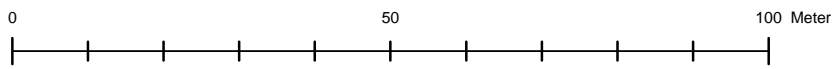




**Signatur**

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger
- Bygninger der nedrives
- Geologiske bevaringsværdier
- Skovbyggelinje
- Risiko for oversvømmelse
- 5 m vejbyggelinje
- Læhegn
- Eksisterende blodbøg

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner.  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 13 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



 <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 2</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1371</b>          Boligområde mellem Vestermarksvej          og Degnesvinget, Grejs  <b>Eksisterende forhold</b></p>	<p>Mål: 1:1.000          Dato: 09.08.2022          Rev:          Init.: SALHA</p>

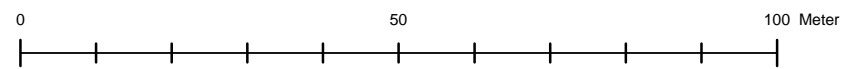




**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger
-  Vej
-  5 m vejbyggelinje
-  Udstykningsprincip for kompaktparceller
-  Princip for boliger
-  Læhegn
-  Eksisterende blodbøg
-  Nye røde træer
-  Fælles friareal
-  Regnvandsbassin

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 13 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



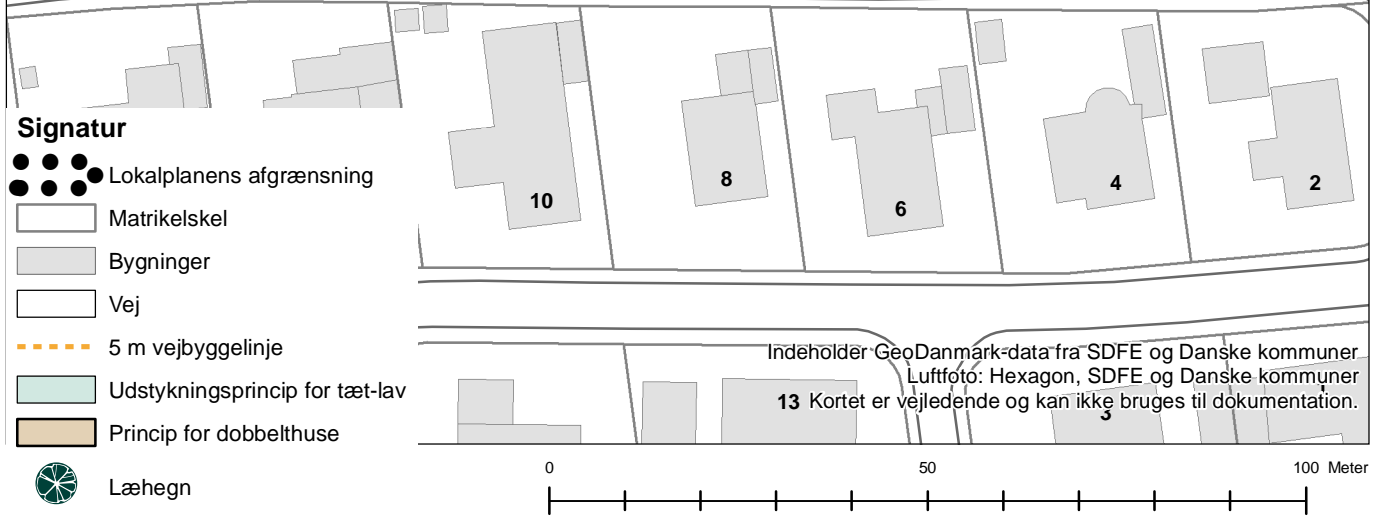
 **VEJLE** Teknik & Miljø  
KOMMUNE Plan & Energi

**Kortbilag 3a**

**Lokalplan nr. 1371**  
 Boligområde mellem Vestermarksvej  
 og Degnesvinget, Grejs  
**Fremtidige forhold - Eksempel 1**

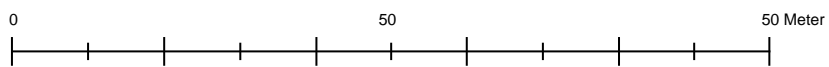
Mål: 1:1.000  
 Dato: 19.10.2022  
 Rev:  
 Init.: SALHA





 <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 3b</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1371</b> Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs <b>Fremtidige forhold - Eksempel 2</b></p>	<p>Mål: 1:1.000 Dato: 19.10.2022 Rev: Init.: SALHA</p>





**Kortbilag 4**  
Illustrationsplan  
1:1000

Frede Haugaard,  
Vejle Arkitekter ApS



Teknik & Miljø - Plan & Energi  
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
Mail: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)



**Helle Thorhauge**  
Landinspektør,  
Byplanlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 63  
Mobil tlf.: 24 43 26 69  
helltt@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

27. juni 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-11-22

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1371

Lokalplan nr. 1371 Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs er den 21.06.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planen, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto:servicecenter@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 27.06.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

**Helle Thorhauge**  
Byplanlægger, landinspektør

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)  
[www.vejle.dk](http://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

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 27.06.2023

### Lokalplan nr. 1371

*Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs*

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for boliger på et areal, der ligger i den vestlige del af Grejs, i nær tilknytning til Grejs Friskole og Grejs Kulturcenter. Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplan nr. 1371 dækker et areal på ca. 11.000 m<sup>2</sup>, og planen giver mulighed for kompaktparceller eller op til 20 tæt-lav boliger. Vejadgang til området skal ske fra Vestermarksvej. Der udlægges friarealer til ophold og leg, som sikrer områdets grønne karakter og rekreative værdi for beboerne.

### Her kan du se planen

#### Hent lokalplanen

Du kan også se planen hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 21.06.2023 vedtaget lokalplan nr. 1371 Boligområde mellem Vestermarksvej og Degnesvinget, Grejs.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 27.06.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.