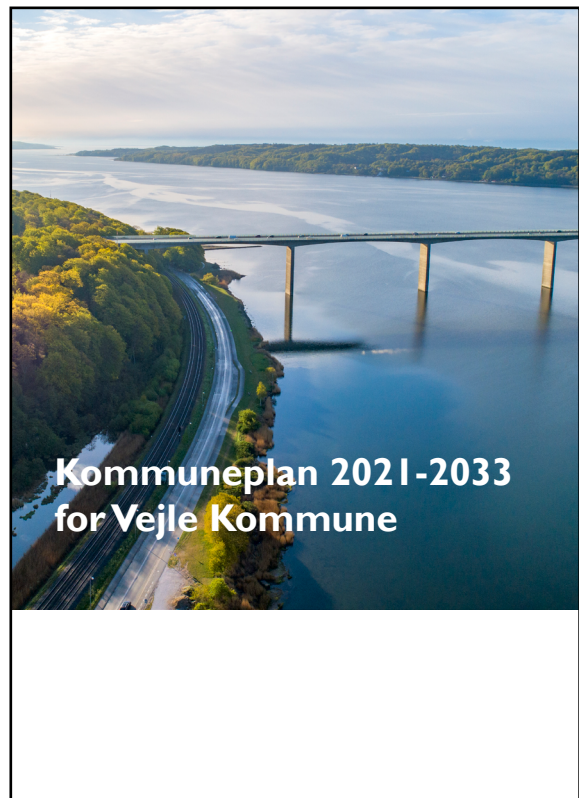


## **TILLÆG NR. 29**

Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs

Hører til lokalplan nr. 1399

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 08.11.2023



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

---

## Indledning

### Baggrund

Der er fra en dagligvarekæde ønske om at placere sig i Grejs. I samarbejde med kommunen og lokale kræfter peges der på et ca. 6.000 m<sup>2</sup> stort areal i den østlige del af Grejs, der i dag dyrkes som landbrugsjord.

Området er ikke en del af kommuneplanen.

Erhvervsramme 13.E.1, der gælder for naboområdet mod øst, udvides, og det tilføjes i rammen, at der gives mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup>.

### Grønt Danmarkskort

Den ramme, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

### Detailhandel

Da tillægget vedrører butikker skal kommuneplanen jævnfør planloven ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. I planloven står:

§ 11e, Stk. 4. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde

- 1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- 2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- 3) en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- 4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
- 5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

### Placering

Den eksisterende planlægning, rammer og lokalplaner, holdt op i mod ledige arealer og arealforbruget til en tidssvarende butik, giver ikke mulighed for at placere en dagligvarebutik i Grejs. Der er derfor peget på et areal i forlængelse af Grejs by, hvor der er god trafikal tilgængelighed.

Der er ikke udlagt en centerrammer i Grejs by, men tre ud af fem boligrammer, 13.B.1, 13.B.2 og 13.B.7, giver mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.200 m<sup>2</sup>. Der er ingen ubebyggede arealer tilbage i ramme 13.B.1. I ramme 13.B.2 er der et arealer uden bebyggelse der anvendes som fælles friareal bl.a. af nærtliggende boligområder og spejder.

Ramme 13.B.7, der ikke er fuldt udbygget endnu mod vest, er omfattet af nyere lokalplaner, der kun giver mulighed for boliger. I forhold til placering af en butik her vurderes det, at det ikke er muligt i forhold til trafikbetjeningen, da ingen af byens adgangsveje går gennem området.

---

### *Behovet for en dagligvarebutik*

Grejs er en af de byer i Vejles nærmeste opland, der er vokset kraftigt de senere år på baggrund af en helhedsplan. Med nærheden til Vejle og til store landskabelige og rekreative kvaliteter og god adgang til Vejle-Herning motorvejen er byen en meget attraktiv boligby.

Indbyggertallet var i 2021 1.250 og forventes at stige til næsten 1.700 i 2032.

I kommunes detailhandelsanalyse fra 2018, forventes det øgede indbyggertal at øge dagligvareforbruget.

En discountbutikskæde ønsker at etablere sig i Grejs, hvilket bekræfter, at der er et marked for en sådan.

### *Opland*

Butikken vurderes hovedsagligt at skulle betjene Grejs by samt række nærtvedliggende landsbyer, herunder Hornstrup, Hornstrup Mølleby og Holtum. Derudover vil den betjene de boliger der er spredt i landområdet omkring Grejs.

I Lindved er der en dagligvarebutik, der ligger 4,6 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at indbyggerne her ikke vil køre til Grejs, da der er et større butiksudbud i Hedensted by.

### *Planlægning og butiksudbud*

I 2013 lukkede Dagli' Brugsen i Grejs. I april 2023 åbnede en 130 m<sup>2</sup> stor ubemandet døgnåbent butik på Nørre Bygade 18.

De nærmeste større dagligvarebutikker er i Vejle i Nørremarkscenteret, hvor den hurtigste vej med bil er 6,6 km og en discountbutik på Jellingvej, 6,5 km i bil fra Grejs.

Borgerne har de sidste par år forsøgt at få en dagligvarebutik til byen. Et areal midt i byen der var udlagt til butik og boliger i en lokalplan, er der bygget boliger på. Grunden var ikke stor nok til en tidssvarende butik og trafikadgangen ikke optimal.

Placering af en dagligvarebutik i Grejs er i overensstemmelse med Vejle Kommuneplan 2021-2033, da der kan placeres dagligvarebutikker i lokalbyer, hvilket Grejs er udpeget som.

Butikken vil være den eneste større dagligvarebutik i byen, og med langt til andre store butikker, vurderes det, at det ikke vil få betydning for konkurrencen mellem butikker.

### *Trafik*

Placeringen af butikken i den østlige del af Grejs er let tilgængelig for alle trafikanter. Grejsvej er den primære vej til Grejs, så placering af en butik her, vurderes at være fornuftig i forhold til fremkommelighed, da det ikke skaber omvejskørsel gennem boligområder.

Grejsvej har fra motorvejen til arealet cykelsti, og der er fortov fra byen til arealet.

Der er under 300 meter til nærmeste busstoppested.

### **Særlige drikkevandsinteresser**

Området er beliggende på særlige drikkevandsinteresser og vandværksopland for Grejs Vandværk, der ligger

---

---

umiddelbart nord for området.

Der må derfor ikke ske nedsivning af overfladevand fra området, hvilket sikres i lokalplanlægningen.

### **Fordebat**

Forslaget til udvidelsen af rammen har været i fordebat fra den 11. april 2023 til den 25. april 2023. Der indkom én bemærkning.

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

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

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

### **Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg**

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 ressourceeffektivitet 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 inddrages ca. 6.000 m<sup>2</sup> nyt areal til byformål. Da der er tale om et meget lille areal, vurderes det ikke at påvirke bymønsteret. Afgrænsningen mellem byen og det åbne land flytter, men et tæt beplantningsbælte bløder overgange op, så der landskabet ikke påvirkes.

Området er beliggende på særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke ske nedsivning af overfladevand fra planområdet. Området er beliggende på vandværksopland for Grejs Vandværk, der ligger umiddelbart nord for planområdet. Der må derfor ikke ske nedsivning af overfladevand fra planområdet, og der skal etableres tæt belægning.

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

### **Gældende ramme 13.E.1 Erhvervsområde ved Grejsvej i Grejs**

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet udfra den enkelte grund.

Maks. antal etager: 2

---

---

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

### **Bebyggelsens omfang**

I særlige tilfælde kan der gives dispensation for bygningshøjden.

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende.

### **Miljø**

Der må ikke placeres virksomheder i områderne, der kan virke generende i forhold til omgivelserne.

### **Zonestatus**

Området er i byzone og landzone

### **Generelle rammer for erhverv**

Mindste grundstørrelse er 1.200 m<sup>2</sup>. Fælles opholdsareal er 10% af etagearealet.

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

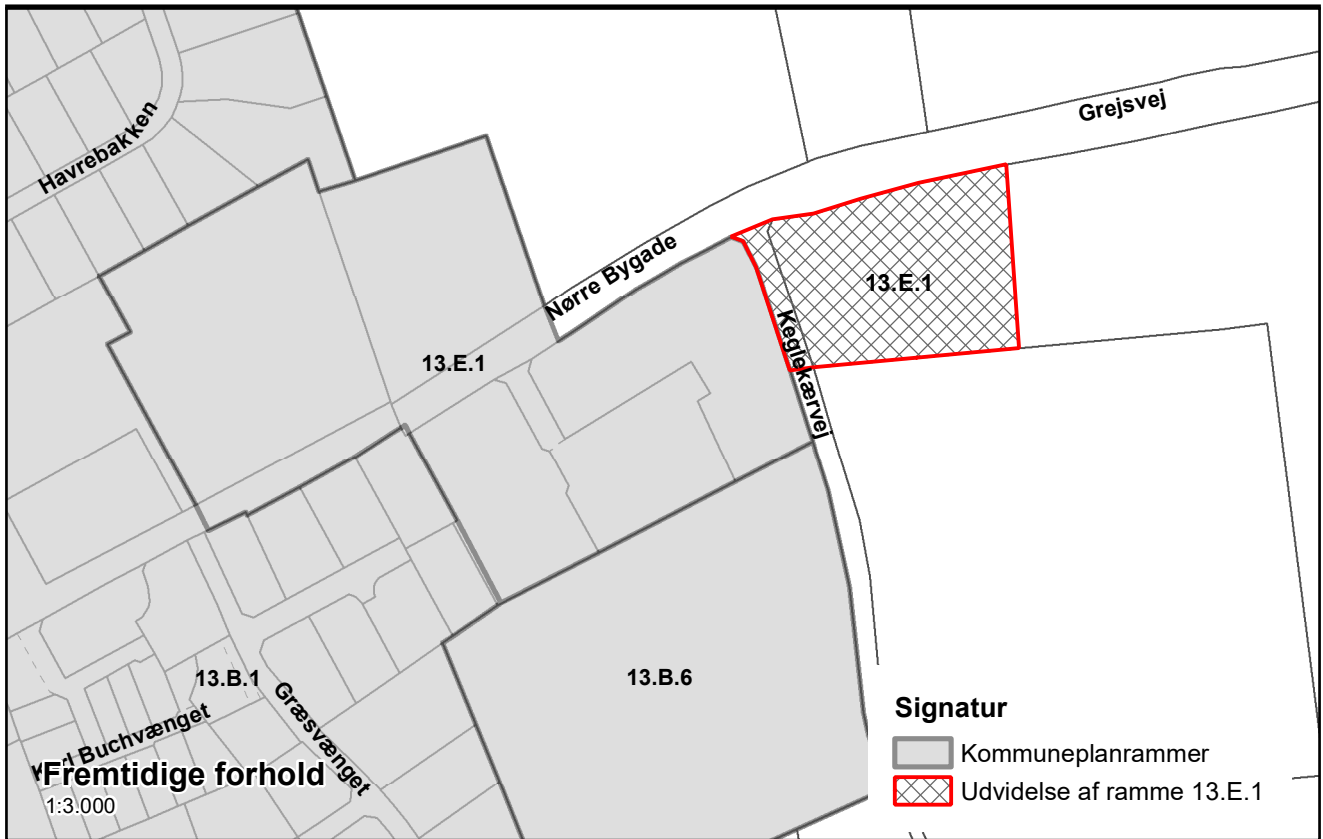
### **Ændring af ramme**

Ramme 13.E.1 udvides til også at omfattet planområdet. I rammeteksten tilføjes under anvendelse: Dagligvarebutikker til lokalforsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

I anvendelsen tilføjes også: Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.







*Erhvervsramme 13.E.1 der udvides*



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

**Rikke Tovbjerg Simonsen**  
Byplanlægger,  
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67  
Mobil tlf.: 29 33 23 70  
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

10. november 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-1-23

# Endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1399 og tillæg nr. 29

Lokalplan nr. 1399 Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs og tillæg nr. 29 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 8.11.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Planerne er vedtaget med følgende ændringer:

I erhvervsramme 13.E.1 er tilføjet: Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Der er tilføjet et afsnit i planerne om, at der allerede findes en dagligvarebutik i Grejs.

I kommuneplantillægget er detailhandelsredegørelsen rettet så det fremgår, at butikken også vil betjene nærtliggende landsbyer.

Lokalplanen og tillægget 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 og tillægget, der offentliggøres den 13.11.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Rikke Tovbjerg Simonsen**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

[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. 13. november 2023

### Lokalplan nr. 1399 og tillæg nr. 29

*Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs*

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for en dagligvarebutik på maksimum 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende p-pladser.

Formålet med tillægget er, at udlægge en kommuneplanramme med mulighed for en dagligvarebutik.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

I erhvervsramme 13.E.1 tilføjes: Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

At der tilføjes et afsnit i planerne om, at der allerede findes en dagligvarebutik i Grejs.

I kommuneplantillægget rettes detailhandelsredegørelsen så det fremgår, at butikken også vil betjene nærtliggende landsbyer.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne 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. 08.11.2023 vedtaget lokalplan nr. 1399 Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs og tillæg nr. 29 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 13.11.2023 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.