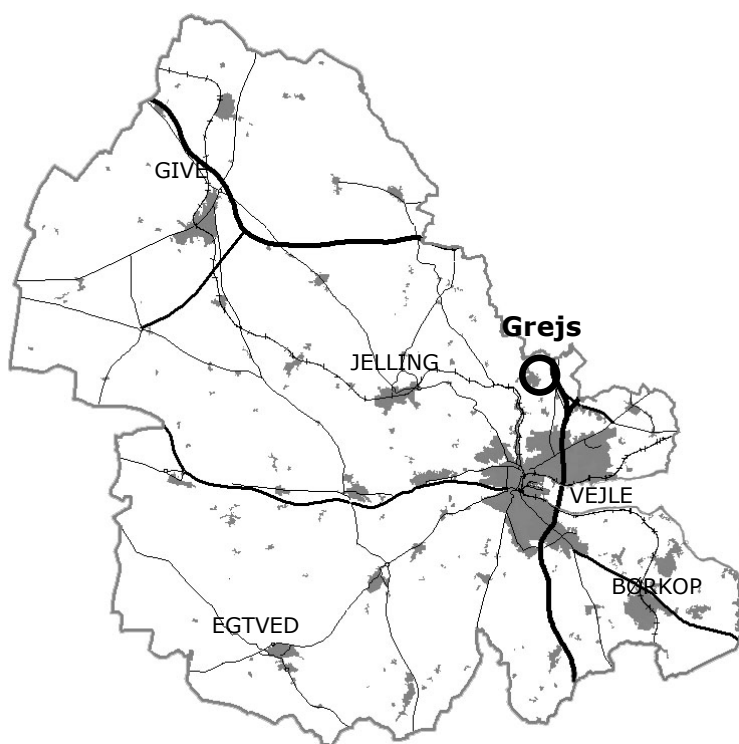


# LOKALPLAN NR. 1399

Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

08.11.2023  
13.11.2023

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5 LOKALPLANENS INDHOLD

5 Anvendelse

5 Udstykning og bebyggelse

6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

6 Ubebyggede arealer

7 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

7 Natura 2000-område og bilag IV-arter

7 Museumsloven

7 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

7 Kommuneplan 2021-2033

8 Servitutter

8 Arkitekturpolitik

8 Bæredygtighed og klima

8 Oversvømmelse og erosion

9 Tilgængelighed

9 Butikkers påvirkning af bymiljøet

10 Forsyning

10 Miljøforhold

11 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

### 12 BESTEMMELSER

12 § 1 Formål

12 § 2 Område og zonestatus

12 § 3 Anvendelse

13 § 4 Udstykning

13 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

13 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

14 § 7 Bebyggelsens udseende

15 § 8 Ubebyggede arealer

17 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

17 § 10 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

A. Planteliste

### KORTBILAG

1. Matrikler

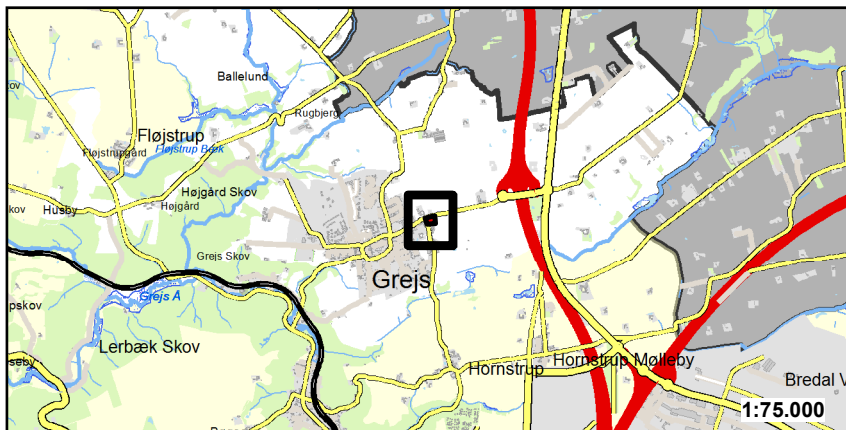
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

# LOKALPLAN NR. 1399

Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs



GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner.  
Indeholder data fra SDFE: Ortofoto 2022, april 2022.  
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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**

21.06.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet

26.06.2023 - 04.09.2023 Offentlig høring

08.11.2023 Endelig vedtagelse i byrådet

13.11.2023 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Der er fra en dagligvarekæde ønske om at placere sig i Grejs. I samarbejde med kommunen og lokale kræfter er der fundet et areal i den østlige del af Grejs, ved Keglekærvej og Grejsvej, der i dag er en mark.

Området er ikke en del af kommuneplanen, og grænser op til et erhvervsområde.

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

Byen er udbygget kraftigt med boliger på baggrund af en helhedsplan fra 2008. Helhedsplanen afrunder byen mod nord. Byen har en friskole, som er udvidet i de seneste år.

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.

Lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup>.

Området skal afgrænses af beplantning mod det åbne land.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 6.000 m<sup>2</sup>, og er beliggende ved krydset Grejsvej og Keglekærvej, og dyrkes som landbrugsjord.

Mod nord er Grejs vandværk og marker, mod øst marker og motorvejen. Mod syd ligger en gård og mod vest et erhvervsområde.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1 og eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

### LOKALPLANENS INDHOLD

#### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere én dagligvarebutik til områdets lokale forsyning, med et maksimalt bruttoetageareal på op til 1.200 m<sup>2</sup>.

#### Udstykning og bebyggelse

Butikken skal placeres i et byggefelt, der er placeret så en del af facaden ligger op mod Grejsvej, og bliver afslutningen på den bymæssige bebyggelse.

Mindre bygninger som depot, ly til indkøbsvogn m.m. kan opføres uden for byggefeltet.

---

Lokalplanen sikrer en arkitektonisk kvalitet i butiksbygningens ydre fremtræden ved bestemmelser om udformning, højder, farver og materialevalg.

På kortbilag 3 er de fremtidige forhold vist.

På kortbilag 4 kan ses en illustration af den fremtidige udnyttelse af området.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

For at sikre en sikker trafikafvikling til butikken skal vareindlevering og adgang til kundeparkering adskilles som vist på kortbilag 3.

Fra cykelstien langs Grejsvej gives en sikker adgang til butikken.

### **Ubebyggede arealer**

Mod det åbne land og landbrugsejendommen mod syd skal der etableres et 5 meter bredt tæt beplantningsbælte, der skal afskærme naboen for kik til/fra butikken samt opløde overgangen mellem land og by.

Mod Grejsvej og Keglekærvej skal der etableres en klassisk bøgepur med enkeltstående træer, og på parkeringspladsen bøgepur, træer og græs, der bryder de belagte flader.



*Figur: Eksempel på arkitektur af butikken*

---

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

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

#### *Natura 2000-område*

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

#### *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 rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### **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.

Området indenfor lokalplanen ligger i umiddelbar nærhed af den historiske landsby i Grejs, og det betyder, at der vil være en forhøjet risiko for at støde ind i fortidsminder her. Vejlemuseerne anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af arealet forud for byggemodning.

### **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 15q Grejs By, Grejs. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Da der er tale om et meget lille areal op mod eksisterende bebyggelse, vurderes forbruget af landbrugsjord ikke at blive større end nødvendigt.

### **Kommuneplan 2021-2033**

#### *Hovedstruktur*

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 adgang til Vejle-Herning motorvejen er byen en meget attraktiv boligby. Der er gode muligheder for at cykle f.eks. til Vejle, ligesom der er bybusforbindelse til Vejle.

#### *Rammer*

Området er ikke udlagt i kommuneplanen.

---

#### *Tillæg nr. 29*

Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der udlægger området til butik.

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>.

### **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.

Der er tinglyst en servitut af 21-12-1982 om oversigtsareal i krydset Grejsvej og Keglekærvej. Lokalplanen er ikke i modstrid med servituten, da der må parkeres på oversigtsarealet.

### **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.

For at leve op til intentionerne i arkitekturpolitikken skal butikken fremstå som en samlet helhed, hvor overdækket vareindlevering og lager, ly til indkøbsvogne m.m. arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt harmonerer.

### **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.

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

Der er undersøgt forskellige placeringer af butikken, og den valgte placering 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 cykelsti fra motorvejen til arealet, og der er fortov fra byen til arealet.

Der er under 300 meter til nærmeste busstoppested.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

### **Oversvømmelse og erosion**

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og 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. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

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

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

Der kan for denne plan ikke ske nedsivning på grunden, da det er beliggende på særlige drikkevandsinteresser og i et vandværksopland.

Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

### **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.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik med et samlet areal på 1.200 m<sup>2</sup>.

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.

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

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

Den eksisterende planlægning, rammer og lokalplaner i Grejs, holdt op imod ledige arealer og arealforbruget til en tidssvarende butik, har ikke givet mulighed for at placere en dagligvarebutik i Grejs by. Derfor er der udlagt et areal i forlængelse af Grejs by, hvor der er god trafikal tilgængelighed.

En butik i byen forventes af give en positiv påvirkning af bymiljøet.

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

Der er under 300 meter til nærmeste busstoppested.

Butikken inddrager ikke friarealer.

## **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 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*

Området er ikke omfattet af Vejle Kommunes Spildevandsplan, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. For at undgå overbelastning af kloaksystemet, og derved mindske risiko for oversvømmelser, vil en befæstelsesgrad blive fastsat i tillægget til spildevandsplanen. Dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke må overstige den befæstelsesgrad uden etablering af intern forsinkelse inden afledning til forsyningens system der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

### *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. Detailhandel er desuden ikke at betragte som miljøfølsom anvendelse.

### *Støj*

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover mil-

---

jøstyrelsens 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.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes i forhold til naboområderne. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Der skal opstilles støjhegn langs lokalplanområdets sydlige grænse mod boligen som vist på kortbilag 3, såfremt støjgrænserne ikke overholdes.

#### *Drikkevand*

Området er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og er vandværksopland for Grejs Vandværk, der ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Der må derfor ikke ske nedsivning af overfladevand fra lokalplanområdet.

## **MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET**

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 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 bymønstret. Afgrænsningen mellem byen og det åbne land flytter, men et tæt beplantningsbælte bløder overgangen op, så 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.

Der skal opstilles støjhegn langs lokalplanområdets sydlige grænse som vist på kortbilag 3, såfremt støjgrænserne ikke overholdes ved boligen her.

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

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1399  
Dagligvarebutik ved Keglekærvej, 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 give mulighed for en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i tidssvarende arkitektur og åben sig op mod indfaldsvejen Grejsvej,
- at sikre støjdæpende foranstaltninger om nødvendigt,
- at området begrønnes med træer, buske og græs,
- at der etableres et beplantningsbælte mod det åbne land, og
- at anvendelsen af området sker med respekt for områdets særlige drikkevandsinteresser.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 15q Grejs By, Grejs. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 12.04.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Området skal anvendes til dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning.

#### 3.2

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

---

## § 4 Udstykning

### 4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Keglekærvej som vist på kortbilag 3. Vareindlevering og kundeparkering skal adskilles.

### 5.2

Parkeringsplads og belægning ved vareindlevering skal være tæt.

### 5.3

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

### 5.4

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butik.

### 5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> butik.

### 5.6

Belysning af området skal udføres med en lyspunkthøjde på maksimum 4,0 meter som er afskærmet og ikke blændende.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.

### 6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etager.

### 6.3

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

### 6.4

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end vejskel end 5,0 meter.

### 6.5

Butikken skal placeres i byggefelt som vist på kortbilag 3.

---

## **6.6**

Det maksimale etageareal for de enkelte butikker er 1.200 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal, der kan anvendes til butikksformål, er 1.200 m<sup>2</sup>.

## **6.7**

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

### **7.1**

Butikken skal opføres primært i mørke teglsten. Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift, detaljer i murværket eller andet der giver variation i facaden. Mindre bygningsdele såsom karnapper og lette partier kan opføres i glas, kobber, zink, træ eller pladebeklædning og lignende.

### **7.2**

Såfremt der anvendes tagpap som tagmateriale, skal det være sort og listedækket.

### **7.3**

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.

### **7.4**

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

### **7.5**

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. Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

### **7.6**

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

### **7.7**

Affaldsløsninger, ly til indkøbsvogne mv. skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

---

## **Skilte**

### **7.8**

Der kan opsættes ét facadeskilt på butikken. Dog må der opsættes to facadeskilte, ét på hver facade, hvis butikken har direkte facade mod flere veje.

### **7.9**

Facadeskilte må kun udføres som enkeltstående bogstaver med en højde på maksimum 0,5 meter. Dog kan skilte gives en anden udformning, såfremt virksomhedens skilt ikke er designet som enkeltstående bogstaver.

### **7.10**

Vinduer må ikke blændes. Der kan anvendes gennemskinnelig folie på maksimum 20% af det enkelte vindues glasareal.

### **7.11**

Der kan opsættes et henvisningsskilt med en højde på maksimum 1,0 meter, og en bredde på maksimum 1,0 meter ved Keglekærvej.

### **7.12**

Der må opsættes 1 pylon i området langs Grejsvej med en højde op til 4-6 meter, en bredde på maksimum 1,5 meter og en dybde på maksimum 1,0 meter. Se kortbilag 3.

### **7.13**

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

### **7.14**

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### **8.1**

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 15% af etagearealet.

### **8.2**

Mod Grejsvej og Keglekærvej skal plantes en minimum 2,0 meter bred bøgepur med enkeltstående træer som vist på kortbilag 3.

### **8.3**

Langs lokalplangrænse mod syd og øst, skal der etableres et 5 meter bredt og tæt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 3, med planter fra listen i bilag A.

---

#### **8.4**

Der skal som afslutning på beplantningsbæltet mod Grejsvej og Keglekærvej etableres græs, se kortbilag 3.

#### **8.5**

Udendørs oplag skal afskærmes, så det ikke er synligt fra offentlige arealer og naboer.

#### **8.6**

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.

#### **8.7**

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.

#### **8.8**

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

#### **8.9**

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

#### **8.10**

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

#### **8.11**

Langs lokalplanafgrænsningen mod syd skal der om nødvendigt etableres et støjhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Se kortbilag 3. Støjskærmen skal begrønnes mod p-pladsen, se bilag A for plantevalg.

#### **8.12**

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.



---

## § 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 og de i §§ 8.2 og 8.3 nævnte beplantninger.

### 9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

### 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæmpende foranstaltninger, hvis dette er nødvendigt, er etableret.

## § 10 Lokalplanens retsvirkninger

### 10.1

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.

### 10.2

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.

### 10.3

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.

### 10.4

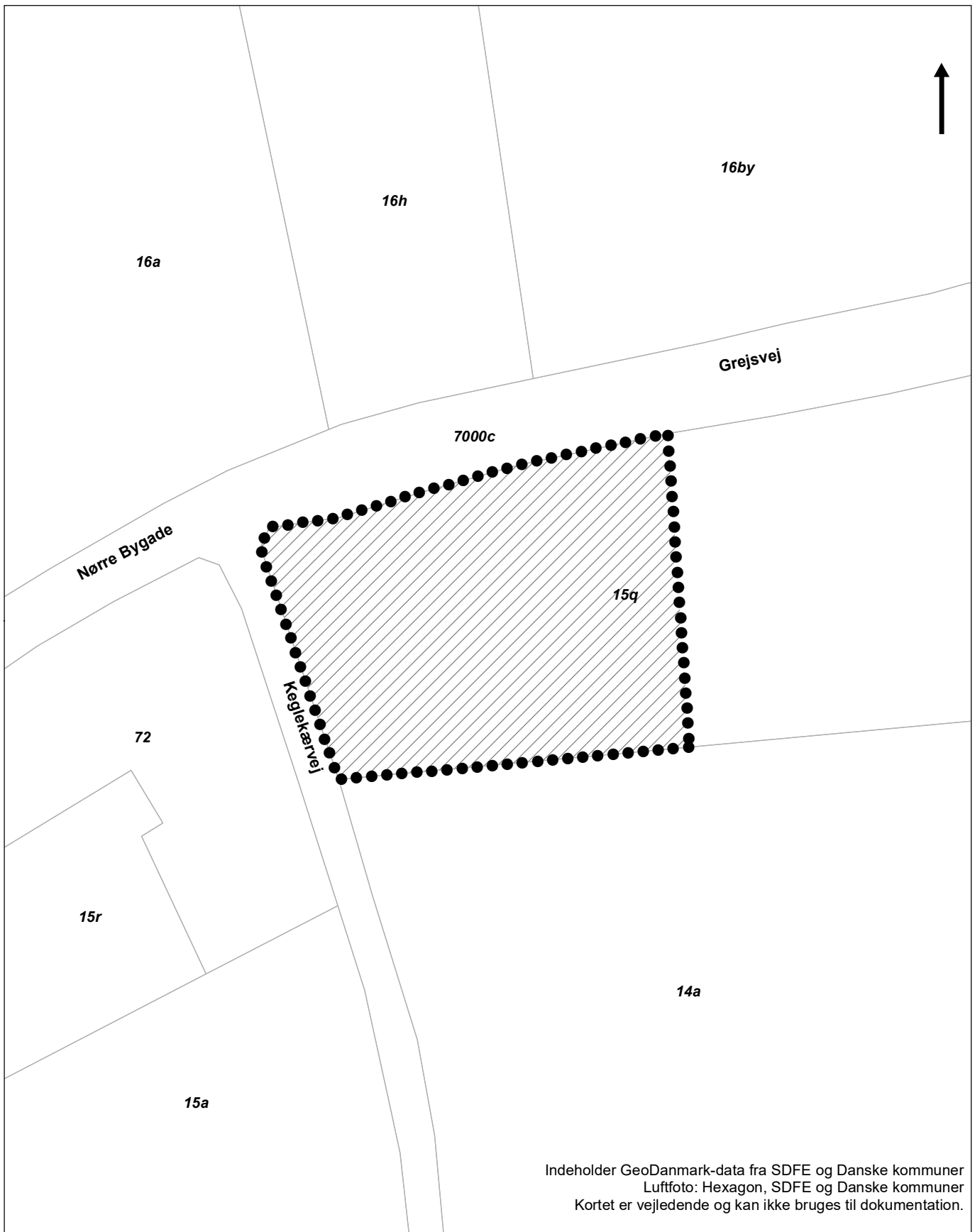
Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



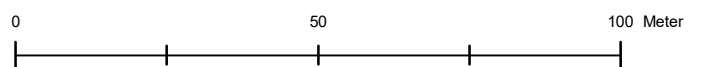
## Planteliste Bilag A

Dansk navn (Evt. Latinsk navn)
<b>Slyngplanter (til beplantning af støjmure)</b>
Alm. gedeblad ( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Alm. vedbend ( <i>Hedera helix</i> )
<b>Buske og lave træer til beplantningsbælter</b>
Solbær ( <i>Ribes nigrum</i> )
Skov hindbær ( <i>Robus idaeus</i> )
Dunet gedeblad ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Slåen ( <i>Prunus spinosa</i> )
Blågrøn rose ( <i>Rosa dumalis</i> ssp. <i>Dumalis</i> )
Alm æblerose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Glat hunderose ( <i>Rosa canina</i> ssp. <i>Canina</i> )
Kvalkved ( <i>Viburnum opulus</i> )
Tørst ( <i>Frangula alnus</i> )
Alm. hvidtjørn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Vrietorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Engriflet hvidtjørn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Almindelig ene ( <i>Juniperus communis</i> )
Bened ( <i>Euonymus europæus</i> )
Alm. hylde ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )
Skovæble ( <i>Malus sylvestris</i> )
<b>Middelhøje træer til beplantningsbælter</b>
Alm. hæg ( <i>Prunus padus</i> ssp. <i>Padus</i> )
Navr ( <i>Acer campestre</i> )
Alm. røn ( <i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i> )
Seljerøn ( <i>Sorbus intermedia</i> )
Rødel ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Fuglekrisebær ( <i>Prunus avium</i> )
Spidsløn ( <i>Acer platanooides</i> )
Småbladet lind ( <i>Tilia cordata</i> )
Dunbrik ( <i>Betula pubescens</i> )
Vortebirk ( <i>Betula pendula</i> )
<b>Høje træer til beplantningsbælter</b>
Avnbøg ( <i>Carpinus betulus</i> )
Vintereg ( <i>Quercus petraea</i> )
Ask ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Stilkeg ( <i>Quercus robur</i> )
Skovelm ( <i>Ulmus glabra</i> ssp. <i>Glabra</i> )
Bøg ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Skovfyr ( <i>Pinus sylvestris</i> )








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



### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel, Grejs By, Grejs
-  Overføres fra land- til byzone

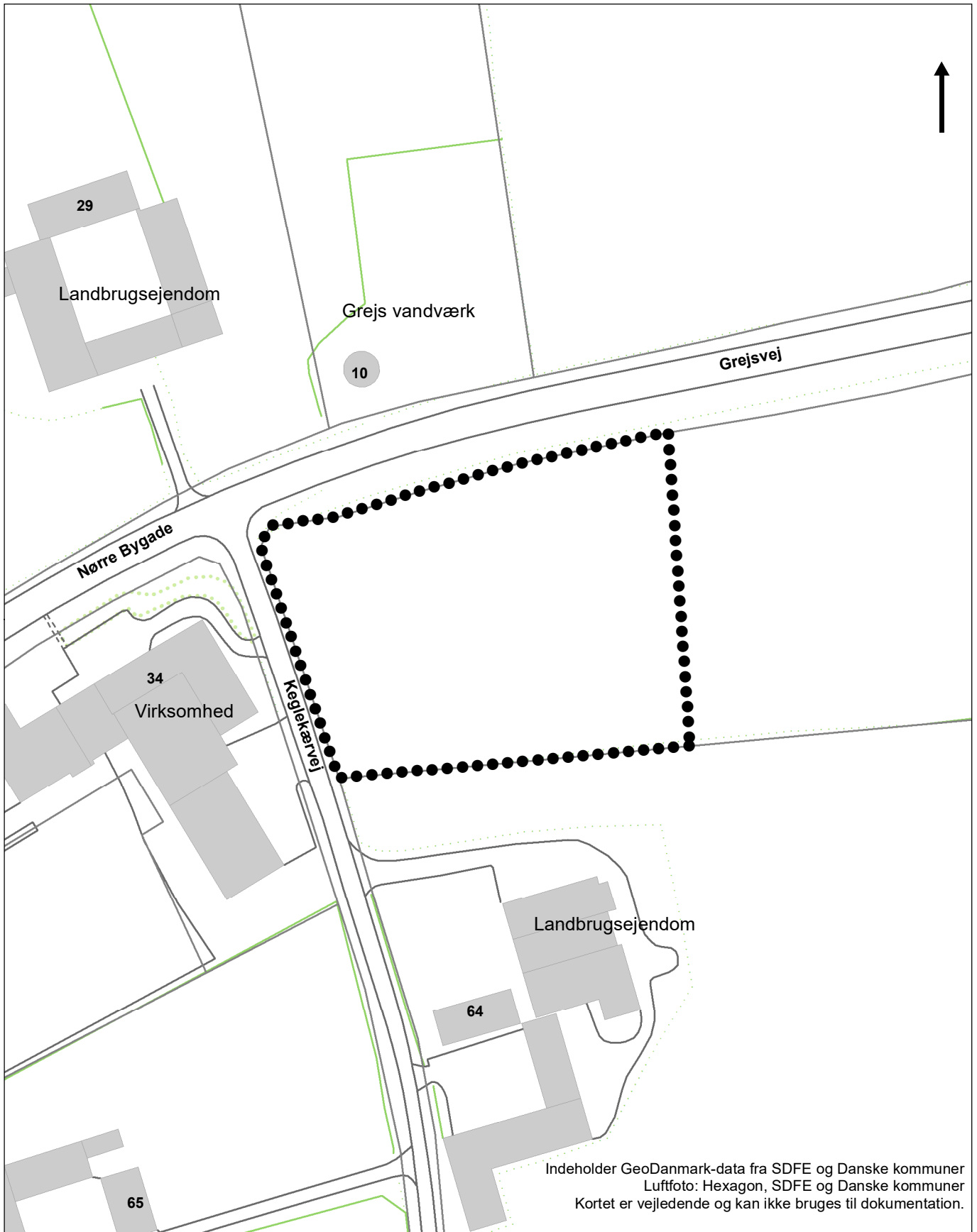


**Kortbilag 1**




**Lokalplan nr. 1399**  
 Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs  
**Matrikler**

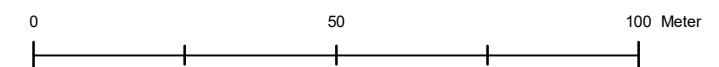
Mål: 1:1.250  
 Dato: 12.04.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: ritsi





### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer



### Kortbilag 2

**Lokalplan nr. 1399**  
 Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs  
**Eksisterende forhold**

Mål: 1:1.250  
 Dato: 12.04.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: ritsi



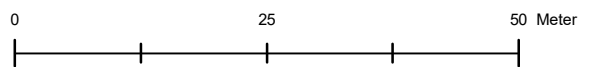




**Signatur**

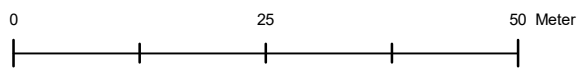
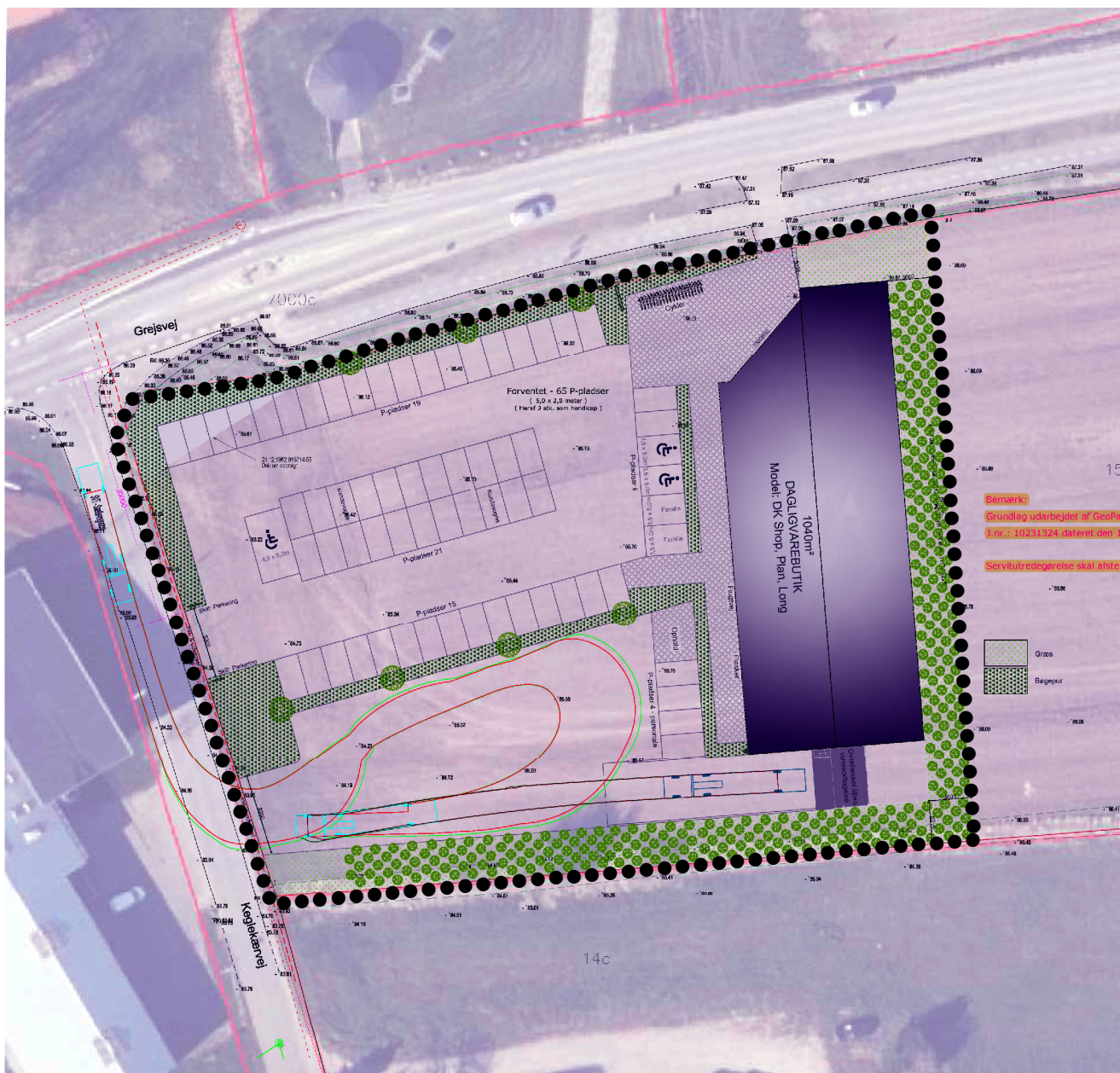
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Grønt bælte, 5 meter
-  Bøgepur, ca. 2 meter
-  Træer
-  Græs
-  Byggefelt
-  Eventuel støjskærm


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




 <p><b>VEJLE</b> KOMMUNE</p> <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 3</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1399</b>          Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs  <b>Fremtidige forhold</b></p>	<p>Mål: 1:750          Dato: 20.04.2023          Rev: xxx          Init.: ritsi</p>





 <b>VEJLE</b> KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi	<b>Kortbilag 4</b>
<b>Lokalplan nr. 1399</b> Dagligvarebutik ved Keglekærvej, Grejs <b>Illustrationsplan</b>		Mål: 1:750 Dato: 05.04.2023 Rev: xxx Init.: L.M. Huse A/S

**Signatur**  
 Lokalplanens afgrænsning



Teknik & Miljø - Plan & Energi  
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
Mail: [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.