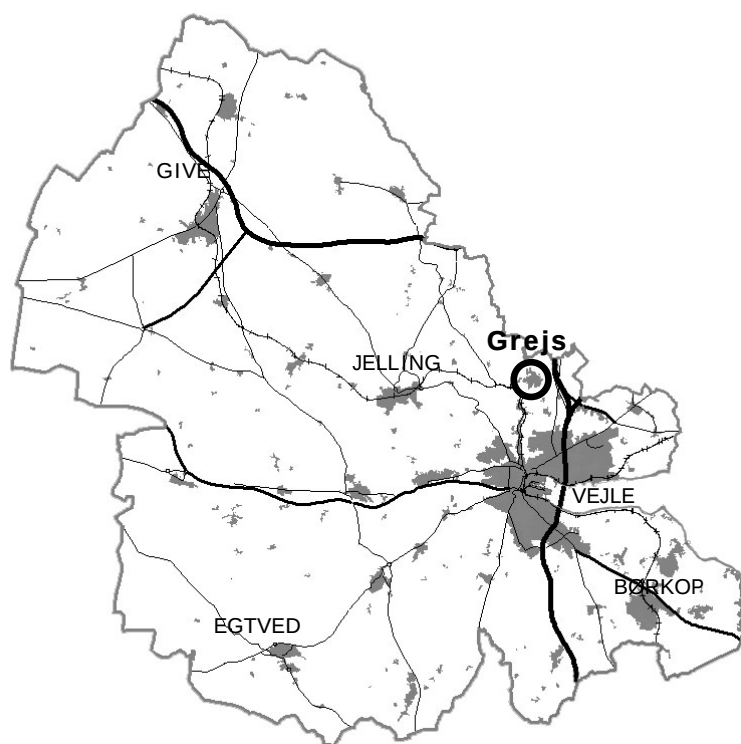


F O R S L A G T I L L O K A L P L A N N R . 1 4 4 6

Område til offentlige formål ved Romsdalvej
og Pavevænget, Grejs

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

30.09.2026
06.10.2026
10.11.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
6	LOKALPLANENS INDHOLD
6	ANVENDELSE
6	UDSTYKNING OG BEBYGGELSENS OMFANG OG UDSEENDE
8	VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD
8	UBEBYGGEDE AREALER
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
9	NATURA 2000-OMRÅDE OG BILAG IV-ARTER
9	NATURBESKYTTelsesLOVEN
10	MUSEUMSLOVEN
10	KOMMUNEPLAN 2021-2033
11	LOKALPLAN
12	SERVITUTTER
12	ANDRE RELEVANTE PLANER
13	ARKITEKTURPOLITIK
13	BÆREDYGTIGHED
14	OVERSVØMMELSE OG EROSION
15	FORSYNING
16	MILJØFORHOLD
16	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET
18	BESTEMMELSER
18	§ 1 Formål
18	§ 2 Område og zonestatus
18	§ 3 Anvendelse
19	§ 4 Udstykning
19	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
21	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
22	§ 7 Bebyggelsens udseende
25	§ 8 Ubebyggede arealer
26	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
27	§ 10 Grundejerforening
28	§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
28	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Planteliste
- B. Farver og materialer

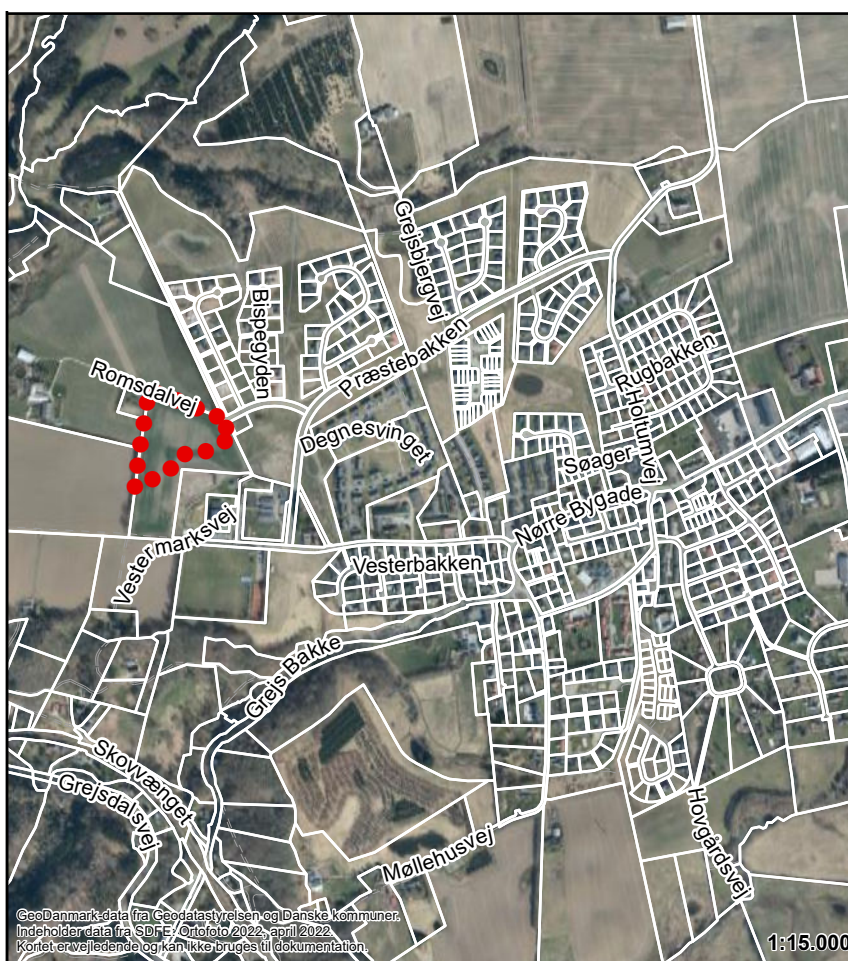
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune og ATRA Arkitekter

LOKALPLAN NR. 1446

Område til offentlige formål ved Romsdalvej og Pavevænget, Grejs



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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat forening har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan til offentlige formål i Grejs. Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre et friplejehjem i Grejs, med plads til cirka 30 plejeboliger. Formålet med lokalplanen er at sikre en harmonisk udnyttelse af området, hvor byggeriet tilpasses det omkringliggende landskab med attraktive fælles opholdsarealer og hvor områdets rekreative værdier styrkes. Lokalplanen skal desuden sikre en høj arkitektonisk kvalitet af det byggede miljø, som tilpasses den eksisterende karakter i området.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet, der i dag anvendes som landbrugsareal, er cirka 1,9 ha og ligger i den nordvestlige del af Grejs. Vest for lokalplanområdet ligger landbrugsarealer, og langs områdets vestlige afgrænsning løber et dige med et plantebælte. Øst for lokalplanområdet ligger et nyere byudviklingsområde til boliger langs Præstebakken. Mod nord afgrænses området af en lille privat grusvej samt landbrugsarealer, og mod øst af Pavevænget og en asfalteret sti. Mod sydøst ligger Grejs Kulturcenter og Grejs Friskole. Terrænet i lokalplanområdet falder let mod syd.

Området er udlagt som delområde 4 i Helhedsplan NV for Grejs By. Hovedgrebet i helhedsplanen tager udgangspunkt i en stærk grøn struktur, hvor grønne kiler fletter sig ind mellem klynger af boliger. Kilerne sikrer visuel og fysisk forbindelse mellem byen og den omkringliggende natur og trækker naturen ind i byen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en af de grønne indsigtskiler til Grejs Kirke. På den anden side af kilen ligger Grejs Kulturcenter, Grejs Friskole og sportspladsen. Kilerne medvirker til at skabe varierede rekreative oplevelser for brugerne og gode betingelser for dyre- og plantelivet.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.
Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1. Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra vest. Luftfoto: COWI A/S og BlomInfo, maj 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdet til offentlige formål i form af institution, parkering og grønne områder. I lokalplanen anvendes betegnelsen "boliger", men anvendelsesmæssigt er der tale om offentlige formål i form af en institution.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanområdet kan ikke udstykkes.

Friplejehjemmet er et relativt stort byggeri, og der er derfor arbejdet bevidst med indpasningen i landskabet. Bygningen er placeret i terrænet med respekt for de eksisterende højdekoter for at minimere terrænregulering og sikre en naturlig tilpasning til omgivelserne.



Figur 2. Situationsplan med institutionsbygning. Illustration: ATRA Arkitekter

Projektets overordnede arkitektoniske greb er at placere projektets plejeboliger i værelsesfløje på hver side af en central mellembgning.

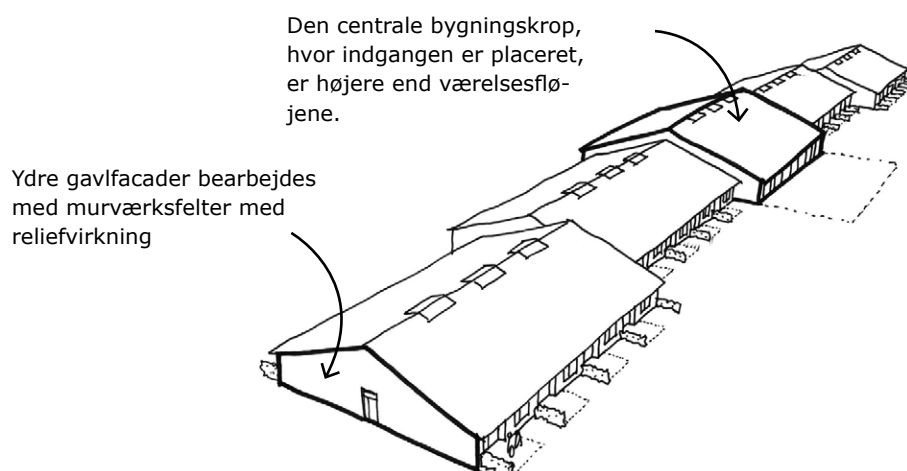
Værelsesfløjene skal have en højde på maksimalt 6,5 meter, mens den centrale bygningskrop, hvor indgangen er placeret, må være højere – op til 8,5 meter. Se figur 3.

Institutionsbygningen må kun opføres i én etage.

Bebyggelsens placering fastlægges gennem et byggefelt som vist på kortbilag 3. Inden for byggefeltet må der opføres boliger og fællesfaciliteter til institutionens beboere og/eller brugere.

Bebyggelsen opføres med saddeltag og i en rektangulær form med forskydninger i facaden. Facaderne er bearbejdet med variation i materialevalg og detaljering, hvilket bidrager til et afvekslende udtryk af bygningskroppen.

Ydre gavlfacader udføres i blankt murværk og bearbejdes med murværksfelter med reliefvirkning for at sikre et detaljeret murværksudtryk. Se bilag B og figur 4.

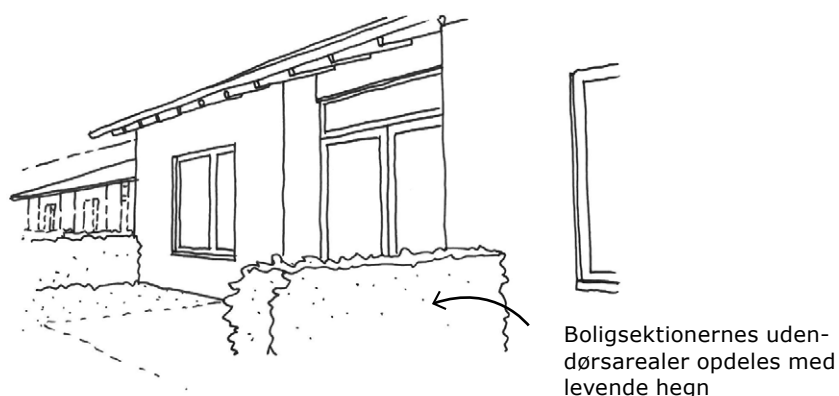


Figur 3. Perspektivtegning af hovedbygningen



Figur 4. Eksempler på murværksfelter med reliefvirkning på de ydre gavlfacader.

Tage udformes med udhæng, der skaber overdækning over de nære udenomsarealer foran værelser.



Figur 5. Boligsektionernes opdeling på udendørsarealer

Mindre, sekundær bebyggelse i form af udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, shelters, legehuse og fælleshuse med videre kan opføres uden for byggefeltet, men skal holde en afstand til skel på 2,5 meter. Sekundære bebyggelse må maksimalt være 2,5 meter høj, dog kan et orangeri eller drivhus opføres i op til 3,5 meters højde.

Sekundær bebyggelse skal arkitektonisk samt farve- og materialemæssigt tilpasses hovedbebyggelsen. Mindre sekundær bebyggelse som hønsehus, legehuse eller shelter kan alternativt have et naturligt udtryk i træ, der tilpasses landskabet og naturen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra krydset Pavevænget/Romsdalvej. Den private grusvej Romsdalvej langs det nordlige skel kobles på Pavevænget i et blødt sving. Den nye vejadgang udformes således, at vejprofilet svarer til Pavevænget, med et udlæg på 13,5 meter og en kørebanebredde på 6 meter. Se snit af vejprofilet i bestemmelse § 5.4.

Interne stier skal sikres høj tilgængelighed og en bredde på minimum 2 meter. Stierne anlægges med fliser, asfalt eller med fast overfladebelægning. Parkeringspladsen etableres med permeabel belægning i form af græsarmering eller tilsvarende belægning med et grønt udtryk.

Ubebyggede arealer

Udearealerne udformes som grønne og varierede opholdsrum, der understøtter fællesskab, trivsel og hverdagsliv for beboere, besøgende og personale. Fælles opholdsarealer anlægges i tilknytning til hovedstien rundt om institutionsbygningen samt ud til den grønne kile syd for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3.

Alle adgangs- og opholdsarealer planlægges efter principperne om universelt design med niveaufri adgang, gode orienteringsmuligheder og gangvenlige belægninger, som sikrer tilgængelighed og tryk færdsel for alle brugergrupper. Der arbejdes desuden med et sammenhængende stiforløb, der kobler området sammen med rekreative arealer mod syd. Der etableres belysning langs stier og opholdsarealer i lokalplanområdet, hvilket understøtter tryk, orientering og sikker færdsel på alle tider af døgnet.

Friplejehjemmets haveanlæg indrettes med rekreative og sansestimulerende funktioner, der understøtter fysisk aktivitet, mentale pauser og sociale møder. Der er mulighed for indretning af blandt andet sansehave, nyttehaver samt orangeri og mindre fælles opholdsrum – se et eksempel på indretning af området i kortbilag 4.

Mod syd grænser lokalplanen op til den grønne indsigtskile mod Grejs Kirke. En del af de ubebyggede arealer ved Grejs Kulturcenter ligger også i indsigtskilen. De ubebyggede arealer ved friplejehjemmet skal derfor udformes således, at der skabes sammenhæng med kulturcentrets grønne områder i indsigtskilen.

Overgangen mellem friplejehjemmets grønne områder og indsigtskilen må derfor kun markeres med lave, enkeltstående buske, som placeres punktvist. Sammenhængende beplantning må højst strække sig over 10 meter.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. N81 (habitatområde H71, Øvre Grejs Ådal) beliggende cirka 280 meter syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt på grund af planens omfang og indhold. Vurderingen baserer sig endvidere på, at afstrømningsforholdene inden for lokalplanområdet forbliver uændrede.

Bilag IV-arter i habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

Området vurderes ikke at udgøre et levested for flagermus. Planen indebærer ikke fældning af en eksisterende læhegn.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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.

Lokalplanens vestlige del og det sydvestlige hjørne ligger cirka 370 meter fra Højgårdskov og er omfattet af skovbyggelinjen, se kortbilag 2.

Vejle Kommune forventer at meddele dispensation til byggeri og anlæg, der er i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser, såfremt de ikke tilsidesætter beskyttelsesinteresse.

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 er ikke bekendt med fortidsminder på arealet, men anbefaler, at der forud for anlægsarbejder foretages arkæologiske forundersøgelser.

Diger

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Langs matrikel skillet mellem lokalplanområdet og matrikler 21a af Grejs By, Grejs, er der registreret et beskyttet dige. Se kortbilag 2.

Alle ændringer i diget kræver generelt dispensation fra kommunen. For eksempel til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligehold, som at reparere diget, hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for området.

I kommuneplanens hovedstruktur lægges der vægt på, at udviklingen af kommunens byer skal understøtte attraktive lokalsamfund med adgang til servicefunktioner, fællesskaber og gode muligheder for alle livsfaser. Samtidig skal byudvikling og nye anlæg så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende byområder og understøtte en bæredygtig bosætningsstruktur. Et friplejehjem i Grejs bidrager til disse målsætninger ved at styrke det lokale servicetilbud og skabe mulighed for, at borgere kan blive boende i lokalområdet gennem hele livet. Kommuneplanen fremhæver desuden livskvalitet, nærhed til natur og stærke lokalsamfund som centrale temaer for kommunens udvikling.

Lokalplanområdet er placeret i udkanten af Grejs, men i direkte sammenhæng med eksisterende byområder. Placeringen nær rekreative arealer, nyere boligområder og Grejs Kulturcenter understøtter kommuneplanens mål om sammenhængende byudvikling, hvor boliger, servicefunktioner, fritidsfaciliteter og grønne områder bindes sammen. Friplejehjemmet vil dermed indgå

som en naturlig del af byens samlede struktur frem for at fremstå som et isoleret anlæg.

Kirkens fjernomgivelser

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for udpegningen af kirkens fjernomgivelser, jævnfør kortbilag 2.

Kirkens fjernomgivelser omfatter de områder, hvor kirken kan opleves som et synligt og karakteristisk element i landskabet. Udpegningen berører kun en mindre del af lokalplanområdets østlige del, hvor der ikke opføres bebyggelse. Derudover ligger der allerede eksisterende bebyggelse mellem lokalplanområdet og kirken.

På denne baggrund vurderes lokalplanen ikke at påvirke oplevelsen af kirken i landskabet eller tilsidesætte de hensyn, der ligger til grund for udpegningen af kirkens fjernomgivelser.

Rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 13.B.7, der er udlagt til boligområde. Ifølge rammebestemmelserne kan området anvendes til boligformål i form af lav boligbebyggelse samt offentlige formål i form af skole, hal, institutioner og kollektive anlæg.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et friplejehjem med tilhørende fælles opholdsarealer, servicefunktioner, adgangsveje og tekniske anlæg. Friplejehjemmet vurderes at være omfattet af rammens mulighed for institutioner og kollektive anlæg og er dermed i overensstemmelse med områdets anvendelsesbestemmelser.

Ifølge rammen kan området bebygges med op til 50% beregnet for området som helhed. Der kan opføres bebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen holder sig inden for disse bestemmelser.

Rammen indeholder desuden særlige bestemmelser om, at lokalplanlægningen skal sikre landskabelige hensyn ved placering af bebyggelse, herunder skabe sigtelinjer til kirken. Lokalplanområdet ligger i byens udkant nær rekreative arealer og uden for kirkens sigtelinje. Udformning af lokalplanens udearealer vurderes at sikre landskabelig indpasning af friplejehjemmet i overgangen mellem by og det omgivende landskab.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 1264 for et boligområde ved Vestermarksvej i Grejs, som blev offentliggjort den 4. oktober 2019.

Den nye lokalplan giver mulighed for at etablere et friplejehjem, hvilket ikke er muligt inden for bestemmelser af den gældende lokalplan nr. 1264. Derfor ophæves den eksisterende lokalplan for den del af området, som er omfattet af den nye lokalplan.

Da helhedsplanen ikke er juridisk bindende, men fungerer som et strategisk grundlag for den videre planlægning, vurderes det, at etablering af et friplejehjem er i overensstemmelse med helhedsplanens overordnede principper om byudvikling, landskabelig indpasning og sammenhæng mellem by og natur.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at byggeriet tilpasses omgivelserne i forhold til både udformning og materialevalg.

Lokalplanen sikrer samtidig en landskabelig indpasning, hvor bygningen tilpasses terrænet og de eksisterende højdekoter, hvilket reducerer det visuelle udtryk.

Endvidere sikrer lokalplanen, at friplejehjemmet bindes sammen med nærliggende boligområder og Grejs Kulturcenter gennem sammenhængende grønne strukturer, stiforbindelser og opholdsarealer. Uderummene er udformet med fokus på opholdskvalitet, tilgængelighed og sociale mødesteder, hvilket understøtter arkitekturpolitikens mål om attraktive og funktionelle bymiljøer.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

Samlet set vurderes lokalplanen at understøtte en langsigtet og bæredygtig udvikling, hvor hensynet til landskab, natur, fællesskab og lokal identitet er tænkt sammen i en samlet løsning. Lokalplanen bidrager dermed til at styrke både sociale og kulturelle kvaliteter i lokalområdet og understøtter et aktivt og inkluderende nærområde.

Miljø

Planen bidrager til at styrke områdets naturmæssige kvaliteter ved at om-danne tidligere landbrugsjord til et plejehjem med tilhørende grønne area-ler og diverse hjemmehørende beplantninger samt træer. Det eksisterende læhegn bevares, og terrænet tilpasses med minimale indgreb. Regnvand håndteres med udgangspunkt i områdets naturlige afstrømningsforhold, hvor vandet ledes til den eksisterende lavning syd for lokalplanområdet.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Lokalplanen skaber rammer for et aktivt og inkluderende nærmiljø med in-viterende udearealer, der understøtter fællesskab, ophold og møder mellem forskellige brugergrupper. Fripnejhemmet tilfører området en ny funktion og styrker den sociale mangfoldighed i den vestlige del af Grejs. Samtidig skabes der synergi med Grejs Kulturcenter, hvor nærheden til de sammen-hængende grønne opholdsarealer giver gode muligheder for aktiviteter og mødesteder på tværs af generationer.

Teknik

Lokalplanen tager afsæt i den eksisterende infrastruktur. Området kobles til det eksisterende sti- og vejnet og viderefører de rekreative forbindelser mod syd, hvilket styrker sammenhængen i lokalområdet og understøtter en bæredygtig mobilitet.

Proces

Bygherren har arbejdet med inddragelse af lokale aktører og brugere med særligt fokus på samspillet mellem friplejehjemmet og det omkringliggende rekreative områder, samt synergi mellem eksisterende og nye anvendelser og funktioner. Planen bygger desuden videre på eksisterende hovedgreb fra helhedsplanen og understøtter en sammenhængende udvikling af området.

Økonomi

Der er fokus på robuste løsninger og materialer med lang levetid og begrænset vedligeholdelsesbehov. Lokalplanen vurderes at styrke områdets stedbundne kvaliteter gennem tilføjelse af flere grønne arealer og nye fælles funktioner til lokalområdet. Der skabes en væsentlig social merværdi, idet bebyggelsen og de tilhørende fællesarealer fungerer som samlingspunkt og mødested – ikke kun for de ældre beboere, men også for det omkringliggende område.

Oversvømmelse og erosion

Oversvømmelse

Dele af Vejle Kommune, herunder Vejle By, er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse.

Forebyggelse mod oversvømmelse skal tænkes ind i al fremtidig planlægning og byudvikling, både i forbindelse med større byudviklingsprojekter og i min-dre lokale områder. Dette kan ske med krav til byggeri og anlægs placering og udformning. De øgede vandmængder, som fremtidens klima giver, skal

indtænkes i planlægningen og skal ses som en mulighed for at tilføre projektområderne øget værdi i form af rekreative elementer mm.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen ikke udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

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

Bygningens placering og kotevalg sikrer, at byggeriet ligger hævet i forhold til omkringliggende terræn, således at naturlige strømningsretninger kan oprettholdes omkring bygningen.

Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne.

Vandet kan f.eks. håndteres via nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet.

Området er drænet, og afvandingen af de ubefæstede arealer sker via eksisterende drænedninger, som løber under hallen/kulturhuset mod syd. Tag- og overfladevand fra de befæstede arealer afledes til det eksisterende regnvandssystem, hvor vandet forsinkes, inden det ledes videre til Tilløb til Fruens Møllested Bæk. Der er ikke naturlige lavninger indenfor lokalplanområdet, og der er derfor ikke behov for at etablere eller genetablere volumener til lokal vandopmagasinering inden for området.

Efter realisering af byggeriet vurderes de overordnede strømningsmønstre at være sammenlignelige med de eksisterende forhold. De primære strømningsveje opretholdes, men tilpasses lokalt, så overfladevand ledes uden om bygningen via terrænregulering og til den eksisterende regnvandslavning syd for lokalplanområdet.

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.

Ifølge Vejle Kommunes varmeplan har der været forsøgt at udrulle fjernvarme, men projektet blev aflyst på grund af manglende tilslutning. Området er udlagt til individuel opvarmning.

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er undtaget af områdeklassificeringen.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

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.

Cirka 200 meter nordvest for lokalplanområdet ligger en ejendom med kvæghold. Lokalplanområdet er allerede beliggende i byzone og er gennem tidligere planlægning udlagt til lugtfølsom anvendelse. Lokalplanen ændrer ikke på disse forhold, men erstatter en eksisterende mulighed for boligbebyggelse med et friplejehjem. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke medfører yderligere begrænsninger for husdyrbrugets eksisterende eller fremtidige udviklingsmuligheder. Der vurderes desuden, at husdyrbrug ikke belaster området med lugt eller anden luftforurening.

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

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF 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, der kræver en miljøvurdering.

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

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for udpegningen af kirkens fjernomgivelser. Da udpegningen berører kun en mindre del af lokalplanområdets østlige del, hvor der ikke opføres bebyggelse, og da eksisterende bebyggelse allerede afskærmer indsigten mod kirken, vurderes planen ikke at påvirke oplevelsen af kirken i landskabet eller tilsidesætte hensynet til kirkens fjernomgivelser.

Cirka 200 meter nordvest for lokalplanområdet ligger et kvæghold. Lokalplanområdet er allerede udlagt til lugtfølsom anvendelse i byzone, og planen ændrer ikke på dette forhold, men erstatter en eksisterende mulighed for boligbebyggelse med et friplejehjem. Der vurderes ikke at være væsentlige lugt- eller luftgener fra husdyrbruget, og lokalplanen medfører ikke yderligere begrænsninger for dets drift eller udviklingsmuligheder.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan. De overordnede afstrømningsforhold ændres ikke, og påvirkningen af vandmiljøet vurderes ubetydelig.

Området vurderes ikke at udgøre et levested for flagermus. Planen indebærer ikke fældning af en eksisterende læhegn. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder.

Der er registreret et beskyttet jorddige inden for lokalplanområdet, som sikres bevaret gennem planens bestemmelser. Området ligger desuden inden for skovbyggelinje i en afstand af ca. 370 meter fra Højgårdskov, men der forventes mulighed for dispensation, og planens indhold vurderes ikke at tilsidesætte skovens beskyttelsesinteresser.

Planen vurderes at have en positiv påvirkning af lokalsamfundet gennem etablering af fælles udearealer, opholdsrum og funktioner, der understøtter sociale relationer og samspil med nærliggende Grejs Kulturcenter samt Grejs Skole. Ligeledes vurderes planen at styrke fritidsmuligheder og rekreative kvaliteter gennem tilgængelige og indbydende opholdsarealer.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Planen kan realiseres inden for de eksisterende miljømæssige rammer, samtidig med at den bidrager positivt til lokalsamfundets funktioner og rekreative muligheder.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1446

Område til offentlige formål ved Romsdalvej og Pavevænget, Grejs
Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at udlægge området til offentlige formål,

at sikre en harmonisk udnyttelse af området, hvor byggeriet tilpasses det omkringliggende landskab,

at sikre attraktive fælles opholdsarealer der bidrager til at styrke områdets rekreative værdier,

at sikre og styrke den funktionelle og visuelle sammenhæng mellem områdets udearealer og Grejs Kulturcentre, samt

at sikre en høj arkitektonisk kvalitet af det byggede miljø.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 5b samt 7000af, begge af Grejs By, Grejs. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 03.06.2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål som institution, parkering og grønne områder.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, infrastruktur til alternative drivmidler til transport, herunder ladestandere, 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 kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra krydset Pavevænget/Romsdalvej som vist på kortbilag 3.

Ejendommene Romdalsvej 5 og 9 skal have vejadgang til lokalplanområdet via en eksisterende grusvej. Se kortbilag 3.

5.2

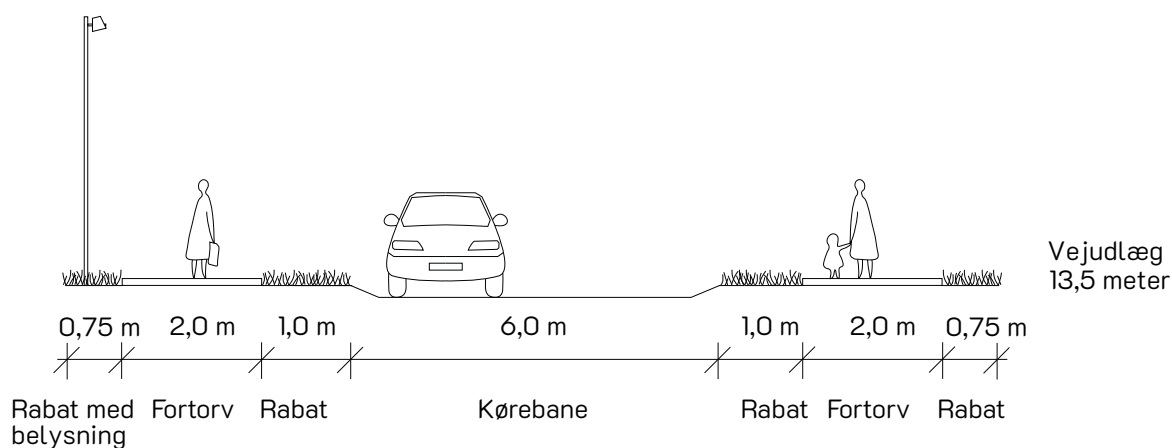
Vendepladser og oversigtsforhold skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Pavevænget øst for lokalplanområdet videreføres med sin nuværende vejprofil ind i lokalplanområdet som adgangsvej A-A. Se tværprofil på figur 7.

5.4

Adgangsvej A-A udlægges i en bredde på 13,5 meter med en kørebanebredde på 6 meter. Der skal etableres fællessti på begge sider af vejen samt belysning på minimum én side af vejen. Se tværprofil på figur 7. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



Figur 7. Tværprofil af adgangsvej

5.5

Interne veje skal anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter. Undtaget herfra er den grusvej, der videreføres til Romsdalvej 5 og 9 ind i lokalplanområdet, og som skal etableres i minimum 3 meter bredde.

5.6

Hovedstier og sekundære stier skal:

- danne en sammenhængende forløb og kobles på kommende stier syd for lokalplanområdet. Se princippet for stiernes placering på kortbilag 3,
- udlægges i en bredde på minimum 3,5 meter med en stibanebredde på 2,0 meter,
- forsynes med belysning i form af pullerter.

5.7

Hovedstien, der kobler sig til kommende stier syd for lokalplanområdet, må kun anlægges med asfalt, betonfliser eller beton- eller teglklinter med smalle fuger. Se princip for placering på kortbilag 3.

5.8

Sekundære stier, der løber inden for området, må kun anlægges med stenmel eller materialer, der anvendes på hovedstien. Se princip for placering på kortbilag 3.

5.9

Der skal udlægges en rekreativ sti langs lokalplanens vestlige grænse, i princippet som vist på bilag 3. Stien skal udlægges uden belysning og kan udformes som trampesti.

5.10

Stier skal holde en afstand på minimum 2 meter fra digefod på det beskyttede dige, der er vist på kortbilag 2 og 3.

5.11

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 27 p-pladser.

Parkering skal placeres ved indgangen til området, ifølge princippet vist på kortbilag 3.

5.12

Mindst tre parkeringspladser skal indrettes som handicapparkeringspladser. Handicapparkeringspladser skal placeres indenfor ankomstpladsen, se bilag 3 og 4.

5.13

Der skal udlægges mindst 10 cykelparkeringspladser, hvoraf mindst fem skal være overdækkede.

5.14

Parkeringspladser skal etableres med permeabel belægning i form af græsarmering eller tilsvarende belægning med et grønt udtryk.
Se referencebilleder i bilag B.

Handicapparkeringspladser må dog kun etableres med fast og jævn belægning af hensyn til tilgængelighed.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

6.2

Bebyggelse skal placeres i byggefelter, som vist på kortbilag 3.

Mindre sekundære bebyggelse, såsom skure, hønsehuse, volierer, orangerier samt andre mindre bebyggelse til rekreativt formål er dog undtaget.

6.3

Inden for byggefelt 1 og 2 må der opføres boliger til institutionsformål og fællesfaciliteter.

Inden for byggefelt 3 må der kun opføres skure til fælles affaldshåndtering, depot, værksted og cykelparkering samt andre funktioner, som kræver direkte vejadgang.

6.4

Bebyggelse må opføres i maksimum én etage.

6.5

I byggefelt 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

Bebyggelsen i byggefelt 1 skal være højere end bebyggelsen i byggefelt 2. Højdeforskelen skal være på minimum 1 meter.

I byggefelt 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan/terræn.

I byggefelt 3 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 3 meter over niveauplan/terræn.

Udenfor byggefeler må intet punkt af sekundær bebyggelses ydervæg eller tagflade være hævet mere end 2,5 meter over niveauplan/terræn. Dette gælder dog ikke for orangeriet/drivhuset, som må have en højde på maksimalt 3,5 meter.

6.6

Bygninger i byggefelter 1 og 2 skal opføres inden for en minimumskote på 78 og en maksimumskote på 79.

6.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Bebyggelse i byggefelt 1 og 2

7.1

Facaden skal opdeles ved forskydninger.

Der må højst være 35 meter mellem hver forskydning.

Forskydninger mellem byggefelt 1 og 2 skal have en dybde på mindst 1,5 meter.

Forskydninger i byggefelt 2 skal have en dybde på mindst 2,5 meter.

7.2

Bebyggelsen i byggefelt 1 og 2 skal udføres med facader i tegl, suppleret med træ- og stålbeklædning.

Teglfacader skal udføres som blank mur i brune jordfarver.

Stålbeklædning skal udføres med lodret opdeling og fremstå i brune nuancer.

Træbeklædning skal fremstå mørkebrun og udføres med synlige spærrender. Træbeklædning må kun anvendes i beskyttede nicher under tagudhæng og overdækninger.

Principper for materialer, farvesammensætning og udformning fremgår af referencebillederne i bilag B.

7.3

Vinduer, døre, inddækninger, tagrender, nedløb og andre mindre detaljer på bebyggelsen i byggefelt 1 og 2 skal udføres i mørkegrå eller brun. Se et referencebillede i bilag B.

7.4

Ydre gavlfacader i byggefelt 2 skal udføres i blankt murværk og bearbejdes med murværksfelter med reliefvirkning. Reliefvirkningen skal skabes ved anvendelse af fremtrukne løberforbandt, frem- og tilbagetrukne skifter, savskifter eller tilsvarende mønstermurværk.

Relieffet skal have en dybde på mindst 30 mm. De bearbejdede felter skal samlet udgøre mindst 70% af gavlfacadens areal og fordeles over hele facaden. Formålet er at sikre et markant og detaljeret murværksudtryk.

Se referencebilleder i bilag B.

7.5

Tage i byggefelt 1 og 2 skal udføres som saddeltage i tagpap.

Tage skal have en hældning på minimum 15 grader i forhold til det vandrette plan.

Tage udføres med udhæng.

Udhænget skal være på minimum 0,4 meter.

Se eksempel på udformning på figur 5.

7.6

Hovedindgangen i byggefelt 1 skal udføres med en tydelig markering, for eksempel via udhæng, dørbaldakiner, forskydninger i facaden, markeringer i materialer eller lignende.

Bebyggelse i byggefelt 3

7.7

Bebyggelse i byggefelt 3 må kun udføres i tegl, glas, metal eller træ i samme form- og farvemæssige udtryk som den primære bebyggelse i byggefelt 1 og 2.

7.8

Vinduer, døre, inddækninger, tagrender, nedløb og andre mindre detaljer på bebyggelsen i byggefelt 3 skal udføres i mørkegrå eller brun.

7.9

Tage i byggefelt 3 må kun udføres med tagpap, sorte tagsten eller som grønne tage med sedumbeplantning.

Tage, der udføres med ensidig taghældning, skal have en hældning på minimum 10 grader i forhold til det vandrette plan.

Tage, som udføres som saddeltage skal have en hældning på minimum 25 grader i forhold til det vandrette plan.

Sekundær bebyggelse udenfor byggefelter

7.10

Sekundær bebyggelse må kun fremstå i materialernes oprindelige farve eller i farver: hvid, lysegrå, mørkegrå, sort, lys okker, terra di siena, engelsk rød, svensk rød, mørkebrun, brun umbra, dodenkop, grågrøn, grøn umbra eller københavnegrøn (fyrregrøn).

Farverne er nærmere fastlagt i lokalplanens bilag B.

Vinduer, døre, inddækninger, tagrender, nedløb og andre mindre detaljer må dog udføres i andre farver.

Generelt

7.11

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

7.12

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

7.13

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk og placeres symmetrisk. 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.

7.14

Tekniske installationer som for eksempel varmepumper skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.15

Fælles affaldsbeholdere skal placeres inden for byggefelt 3.

Øvrige affaldsbeholdere, som for eksempel kompostbeholdere til drivhuset, må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 0,5 meter.

Affaldsbeholdere skal afskærmes og skal arkitektonisk samt materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen i byggefelt 1 og 2. Afskærmningen må ikke være højere end beholderne.

7.16

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

8.2

Fælles opholdsarealer skal anlægges i tilknytning til hovedstien rundt om institutionsbygningen samt ud til den grønne kile syd for lokalplanområdet. Se den principielle placering af fælles opholdsarealer på kortbilag 3 og 4.

8.3

Overgangen mellem fælles opholdsarealer i lokalplanområdet og den grønne kile mod syd, skal fremstå åben og må alene markeres med lave, enkeltstående buske, der etableres punktvist. Sammenhængende beplantningsstræk må maksimalt have en længde på 10 meter.

Se placering af den grønne kilde samt fælles opholdsarealer i lokalplanen på kortbilag 3 og 4.

8.4

På de fælles opholdsarealer skal der til hver en tid være minimum:

- 10 frugttræer
- 30 træer, fra bilag A Planteliste der kan opnå en højde på minimum 5 meter og
- 15 buske fra bilag A Planteliste der kan opnå en højde på minimum 1 meter.

Træerne skal placeres som enkeltstående træer eller i grupper af maksimalt fem træer. Frugttræer må dog placeres i større grupper.

8.5

Hegn til opdeling mellem terrasser tilhørende de enkelte boligsektioner må kun etableres som levende hegn.

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 og udføres som naturlige skråningsanlæg.

8.7

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.8

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

8.9

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.10

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares.

Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten.

Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.6 nævnte stier

de i § 5.11 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.4 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 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 lokalplanområdet 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 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.

10.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg i lokalplanområdet, når byrådet stiller krav herom.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

11.1

Lokalplan nr. 1264, offentliggjort den 4. oktober 2019 ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning.

§ 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.

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenil (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekroner
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer til beplantningsbælter

Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vriertorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter

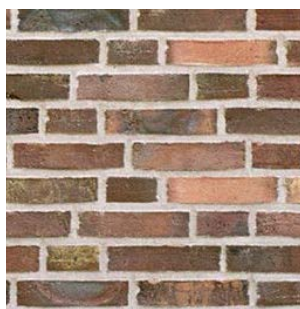
Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbirk (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)

BILAG B. FARVER OG MATERIALEVALG

Facadematerialer: tegl i brune jordfarver



Rød/brun

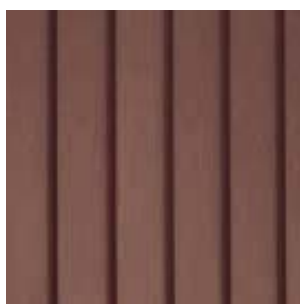


Brun/okker



Gulbrun/beige

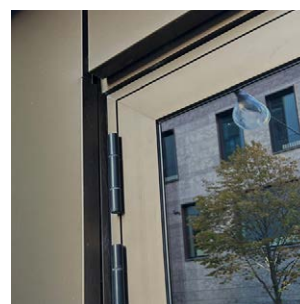
Facadematerialer: stålbeklædning med lodret opdeling i brune nuancer



Facadematerialer: Træbeklædning med synlige tagspær, brunmalet



Mindre facadedetaljer i brun



Facadematerialer: eksempler på murværksfelter med reliefvirkning



Foto: Anna Kristinsdottir



Farver på sekundær bebyggelse

S 0500-N	Hvid
S 2500-N	Lysegrå
S 5000-N	Mørkegrå
S 9000-N	Sort
S 1530-Y20R	Lys okker
S 2020-Y70R	Terra di Siena
S 4050-Y80R	Engelsk rød
S 5040-Y80R	Svensk rød
S 7020-Y80R	Mørkebrun
S 8010-Y30R	Brun umbra
S 8010-Y90R	Dodenkop
S 4010-G50Y	Grågrøn
S 7005-G20Y	Grøn umbra
S 8502-G	Københavnegrøn (fyrregrøn)



Signatur

••• Lokalplanens afgrænsning

□ Matrikelskel

--- Optaget vej

▨ Byzone

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1446

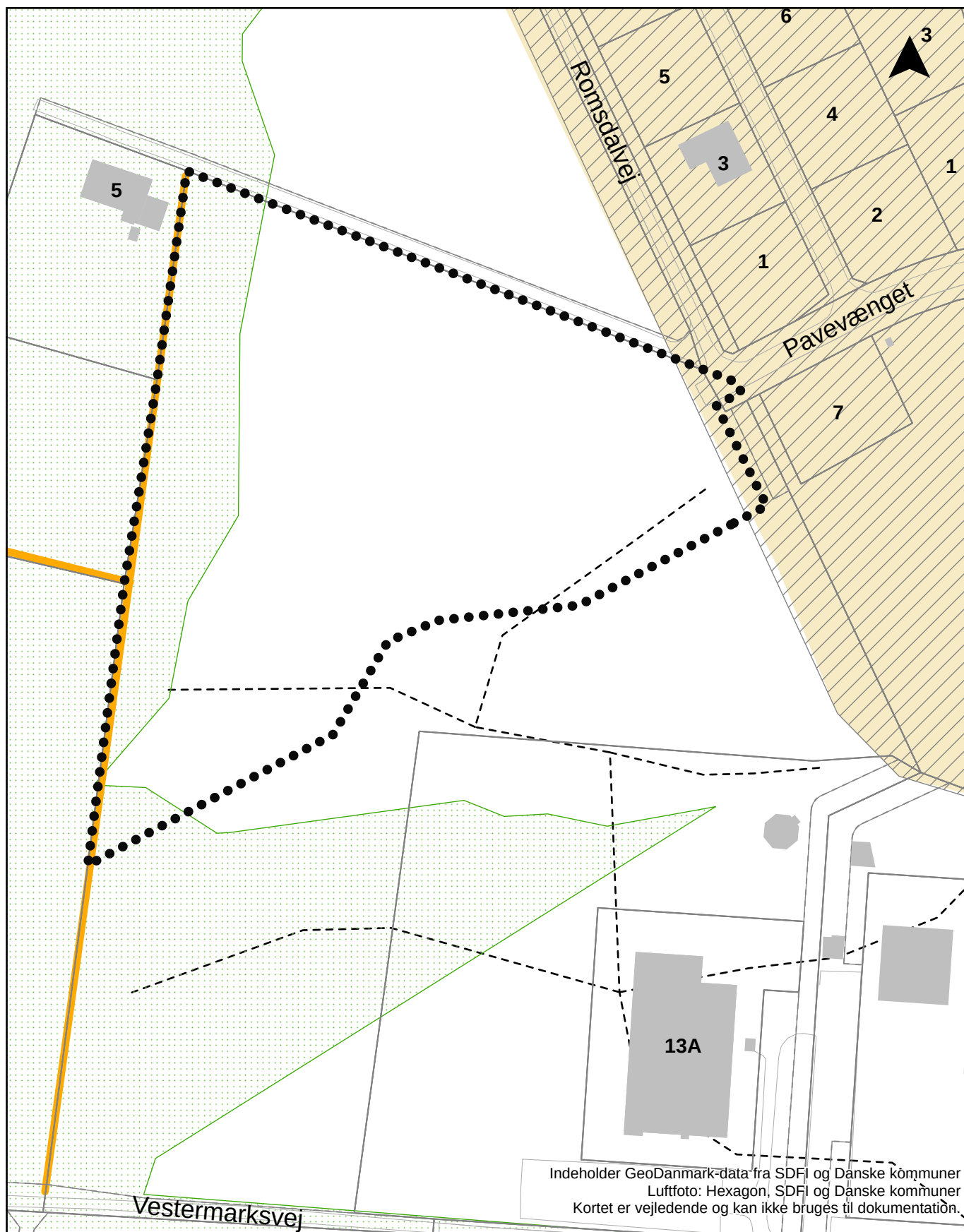
Område til offentlige formål ved
Romsdalvej og Pavevænget, Grejs
Matrikler

Mål: 1:1.500

Dato: 03.06.2026

Rev:

Init.: ANGAN



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger
- Beskyttede sten og jorddiger
- Skovbyggelinje
- - - Hoveddræn
- Skovrejsning uønsket
- Kirkens fjernomgivelser

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1446
Område til offentlige formål ved
Romsdalvej og Pavevænget, Grejs
Eksisterende forhold

Mål: 1:1.500
Dato: 03.06.2026
Rev:
Init.: ANGAN



Signatur

- | | |
|--------------------------------|---|
| ●●●● Lokalplanens afgrænsning | ▼ Vejadgang |
| □ Matrikelskel | ▽ Stiadgang |
| ■ Eksisterende bygninger | □ P Parkeringsplads |
| ▨ Byggefelt 1 | ■ Ankomstplads og vendeareal |
| ▧ Byggefelt 2 | — Hovedsti |
| ▩ Byggefelt 3 | - - - Sekundær sti |
| — Beskyttede sten og jorddiger | ····· Rekreativ sti |
| ■ Veje | ■ Principplacering af fælles opholdsarealer |
| Grusvej | |

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

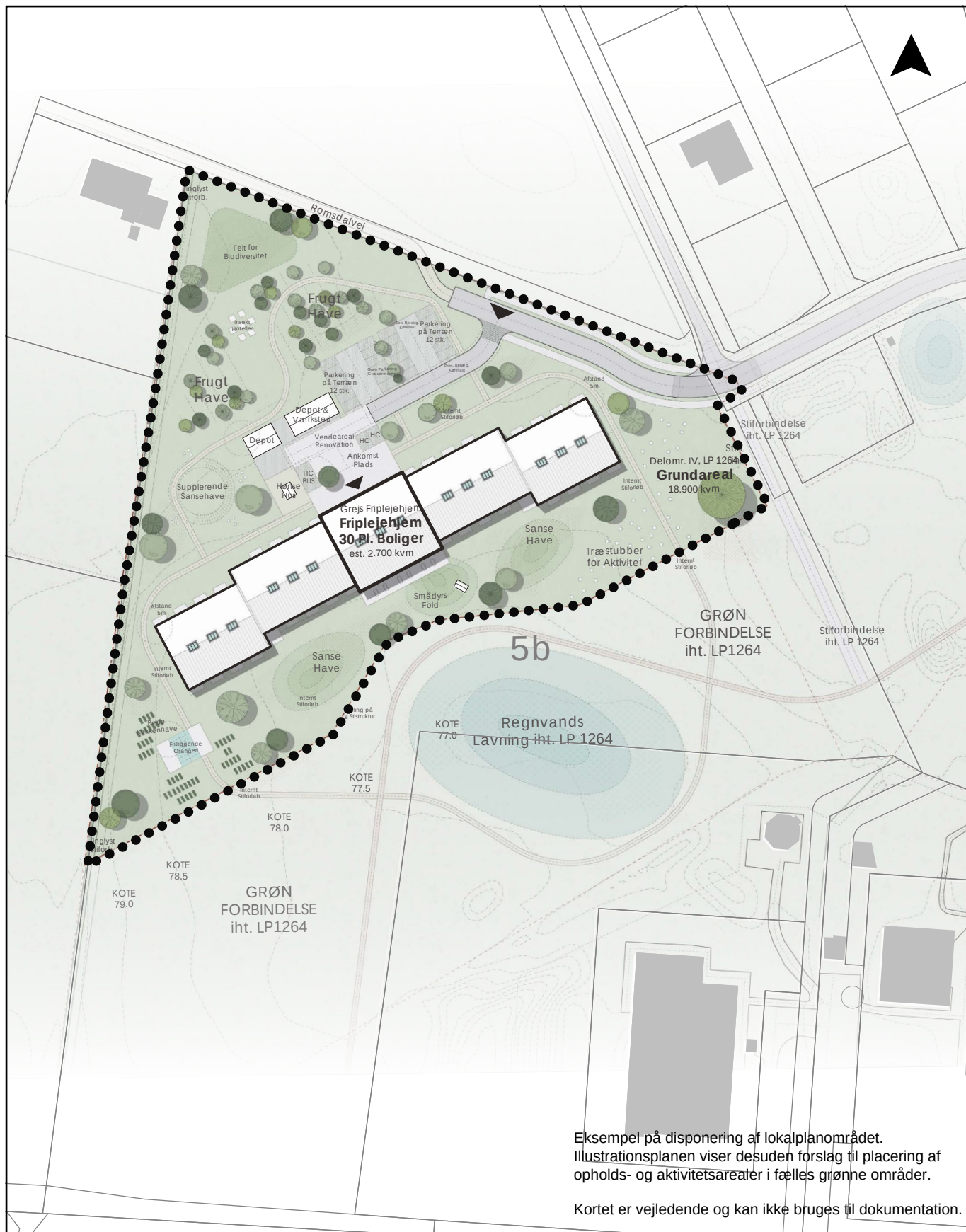
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1446

Område til offentlige formål ved
Romsdalvej og Pavevænget, Grejs
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:1.500
Dato: 03.06.2026
Rev:
Init.: ANGAN



Signatur

●●● Lokalplanafgrensning

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1446

Område til offentlige formål ved
Romsdalvej og Pavevænget, Grejs
Illustrationsplan

Mål: 1:1.500
 Dato: 03.06.2026
 Rev:
 Init.: ANGAN

Illustrationen er udarbejdet af ATRA arkitekter



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

Anna Gancewska
Byplanlægger, Arkitekt

angan@vejle.dk

6. oktober 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-60-
25

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1446

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1446 for et område til offentlige formål ved Romsdalvej og Pavevænget, Grejs.
Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 30.09.2026.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.
En lokalplan kan for eksempel indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.
Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er et kommunalt areal på ca. 1,9 ha og anvendes i dag som landbrugsareal. Det ligger i den nordvestligste del af Grejs, nord for Grejs Kulturcenter og er i dag udlagt som delområde 4 i Helhedsplan NV for Grejs By. Lokalplanområdet omfatter en del af matrikelnummer 5b samt 7000af, begge af Grejs By, Grejs

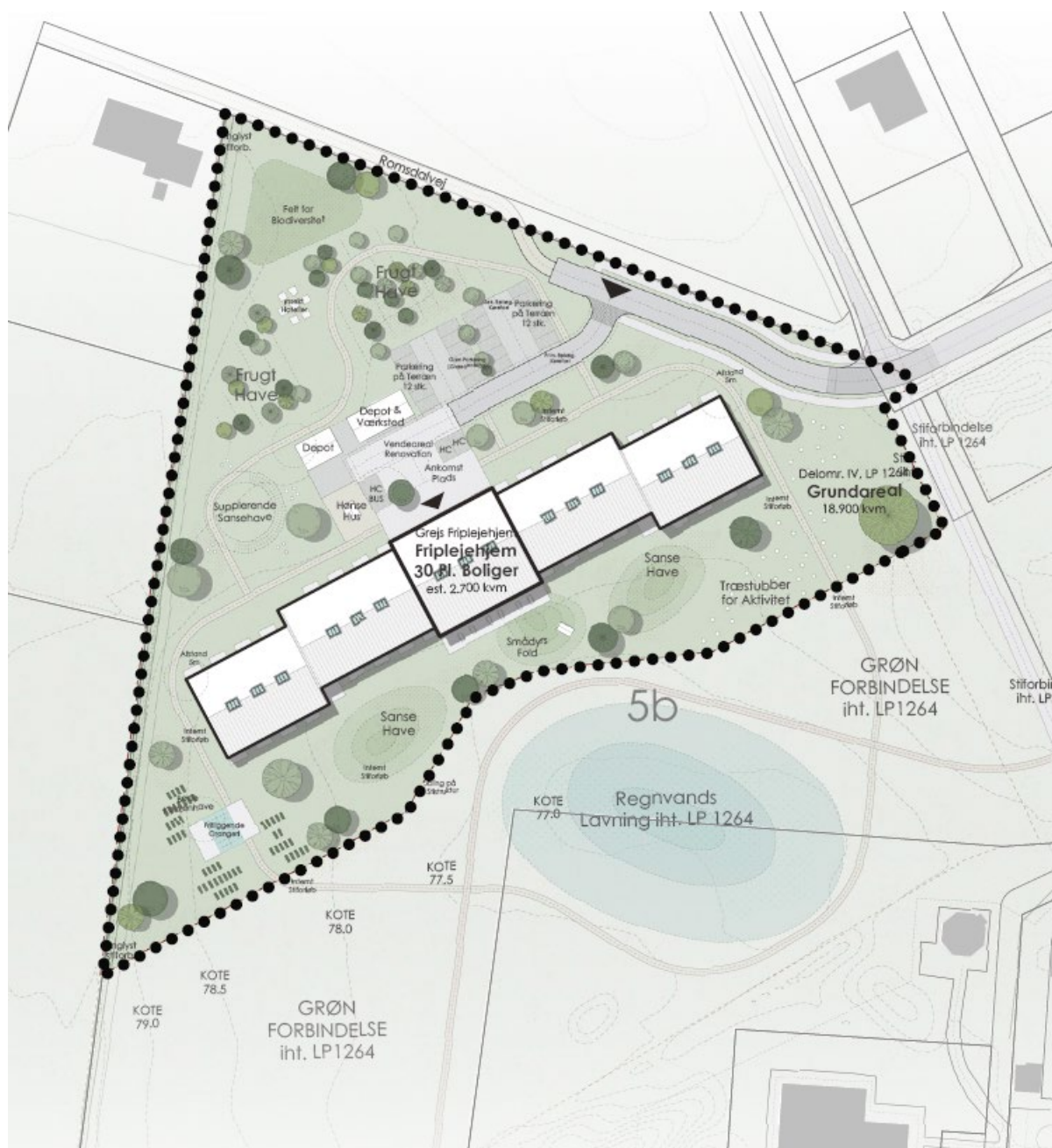
Formål med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål i form af et friplejehjem med plejeboliger, fællesfaciliteter, parkering og grønne områder. Der er plads til cirka 30 plejeboliger.

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76812273

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



Figur 1: Bygherrens udkast til fremtidig udnyttelse af lokalplanområdet

Plejehjemmet placeres i et byggefelt og tilpasses det eksisterende terræn for at minimere terrænregulering. Plejehjemmet udformes som en rektangulær bygning med forskudte facader, saddeltag og variation i materialer og detaljering. Værelsesfløjene må opføres i op til 6,5 meters højde, mens den centrale bygningsdel må være op til 8,5 meter høj. Ydre gavlfacader udføres i blankt murværk og bearbejdes med murværksfelter med reliefvirkning for at sikre et detaljeret udtryk på facaden.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra krydset Pavevænget og Romsdalvej. Den eksisterende, private grusvej Romsdalvej, langs det nordlige skel, kobles på Pavevænget i et blødt sving.

Udearealerne udformes som grønne og varierede opholdsrum, der understøtter fællesskab, trivsel og hverdagsliv for beboere, besøgende og personale. Fælles opholdsarealer anlægges i tilknytning til hovedstien rundt om institutionsbygningen samt ud til den grønne kile syd for lokalplanområdet.

Alle adgangs- og opholdsarealer planlægges efter principperne om universelt design med niveaufri adgange, gode orienteringsmuligheder og gangvenlige belægninger, som sikrer tilgængelighed og tryk færdsel for alle brugergrupper. Der arbejdes desuden med et sammenhængende stiforløb, der kobler området sammen med de fælles rekreative arealer mod syd.

Lokalplanen bygger på synergier med Grejs Kulturcenter og forventes at styrke den funktionelle og visuelle sammenhæng mellem områdets udearealer og kulturcentret.

Høringsperiode

Offentlig høring i 5 uger fra onsdag den 6.10.2026 med høringsfrist onsdag den 10.11.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Vurderingen bygger på planens begrænsede omfang og indhold samt på, at den øgede trafik kan håndteres inden for vejnettets kapacitet. Der forventes ikke væsentlige lugt- eller luftgener fra det nærliggende kvæghold. Afvanding kan ske via eksisterende dræn uden væsentlig ændring af de overordnede afstrømningsforhold. Planen vurderes heller ikke at påvirke beskyttede arter væsentligt. Der forventes ingen væsentlig påvirkning af kirke- eller skovhensyn, og det beskyttede jorddige sikres bevaret. Samtidig vurderes planen at forbedre rekreative muligheder gennem fælles udearealer og opholdsrum.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Anna Gancewska

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

☒ Almindelige personoplysninger

☒ evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

☒ Nej ☐ Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I særlige tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk