

HELHEDSPLAN NV FOR GREJS BY VEJLE KOMMUNE



BILAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1
TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2009

Endelig godkendt 28.4.2010
Offentliggjort 12.5.2010

side

3	FORORD
3	Baggrund for helhedsplanen
3	Forhistorie
3	Rammer
4	BAGGRUND FOR PLANLÆGNINGEN
4	Områdeafgrænsning og nuværende anvendelse
5	TRAFIKSTRUKTUR
5	Trafikstruktur i dag
5	Motorvejen - rute 18
5	Fremtidig trafikstruktur
9	NATURINTERESSER OG LANDSKAB
9	Grejsdalen
9	Naturområder
10	Fredning
11	Kulturmiljø - Grejs kirke
13	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING
13	Regionplan 2005
13	Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004
13	Vejle Kommuneplan 2009 - tillæg nr. 1
13	Miljøvurdering
13	OPSAMLING
13	Vurdering af de registrerede data
14	DISPONERING AF OMRÅDET
14	Vision
14	Udbygningen af Grejs
14	Natur og landskab
14	Beskrivelse af de tre grønne kiler
	Kile 1, Skovkilen
	Kile 2, Engkilen
	Kile 3, Den økologiske lejelinje
15	Diger og hegn
16	Regnvandsbassiner
16	Skovbeskyttelseslinje
16	Boligområder
17	Princip for udstykning af en boligparcel
17	Øvrige områder
18	Infrastruktur
18	Grejs kirke

FORORD

Baggrund for helhedsplanen

Vejle Kommune besluttede på et møde i Teknisk Udvalg d. 29.05.2007 at udarbejde en helhedsplan for et område på 55 ha nordvest for Grejs by. Området var udlagt til byudvikling i regionplan 2005.

Det langsigtede mål med planen er, at udvikle området til et attraktivt grønt boligområde, der har en god sammenhæng med Grejs by og med den omkringliggende natur.

Helhedsplanen berører og involverer mange forskellige aktører; ejere i området, beboere i Grejs by, fritids-, handels- og kulturlivet i Grejs m.m. Alle har interesser og synspunkter i forhold til udviklingen af området. Derfor har Vejle kommune gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor aktørerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Processen har sikret, at planen tilgodeser og udvikler de kvaliteter, der er i området, gennem input fra deltagerne, og dels skabt forankring og ejerskab til planens indhold blandt deltagerne og deres bagland.

Efter borgerinddragelsesprocessen har der været afholdt fordebat, samt været en dialog med Haderslev Stift omkring Grejs kirke.

Forhistorie

Vejle Kommune overtog i forbindelse med kommunalreformen området Grejs Sogn fra Tørring-Uldum kommune pr. 01.01.07.

Her var lokalplanforslaget nr. 105 for "Grejs Søpark" og kommuneplantillæg nr. 21 allerede ude i offentlig høring til marts 2007, hvorefter Vejle kommune samlede op på 8 indsigelser og et veto fra Haderslev Stift.

Teknisk Udvalg besluttede d. 29.05.07, at forslagene ikke skulle vedtages endeligt, og at en helhedsplan istedet skulle igangsættes.

Rammer

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af de overordnede rammer, der var angivet i Regionplan 2005:

"Nye byudviklingsområder - Grejs. Et område på 55 ha til boliger. Dele af området er omfattet af skovbyggelinie og kirkeomgivelserne til Grejs Kirke. Omkring 50 % af området kan bebygges. Kommunen forudsættes i den videre planlægning at tage særlige landskabelige hensyn ved placering af bebyggelse i området, herunder at skabe sigtelinier med indblik til Grejs Kirke, samt sikre en afstand til skoven."

Helhedsplanen tager ikke blot hensyn til og inddrager de beskyttelsesinteresser, der er til stede, men skaber en samlet planlægning, der søger at løse de konflikter, der er til stede, så alle interesser varetages, og området vinder derved.

Netop på denne måde opnås den synergi, der er formålet med at lave helhedsplaner - således at der skabes et byområde af større kvalitet, samtidig med at kvaliteten i naturen øges, og beboernes oplevelsesmuligheder bliver bedre.

BAGGRUND FOR PLANLÆGNINGEN

Områdeafgrænsning og nuværende anvendelse

Området ligger naturskønt i nærhed til Grejsdalen. Størstedelen af området anvendes i dag som landbrugsareal, og der ligger 2 huse og en gård indenfor byudviklingsområdet. Området omkranses af skov mod nord og vest og ligger i et let kuperet terræn. Grundforholdene i området er varierede med tendens til bløde jordbundsforhold visse steder.

Nord for området ligger et markant skrånende overdrev. Mod øst ligger et eksisterende boligområde samt Grejs Kirke, der besidder kulturhistorisk

værdi og fungerer som pejlemærke i området.

Mod syd ligger Grejs by med sin traditionelle landsbystruktur. Her ligger dagligvarebutik, friskole og sportsplads m.m. Der bor cirka 1.400 i Grejs Sogn, heraf cirka 900 i selve Grejs by.

Der findes på nuværende tidspunkt én dagligvarebutik i Grejs. Der er tale om en mindre detailhandelsbutik på 4-500 m². Butikken ligger i krydset ved Nørre Bygade/Vestermarksvej/Grejs Bakke.

Grejs by er et velfungerende lokalsamfund med friskole (8 klasser) tæt på byudviklingsområdet og børnehave ved Sønder Bygade lige syd for området. Sydvest for området ved Vestermarksvej ligger byens boldbaner og klubhus for Grejs idrætsforening. Grejs er et aktivt lokalsamfund,



Oversigtskort 1:20.000

med Grejs Lokalråd, Borgergård, Grejs IF, ungdomsklub, spejderforening, rideklub m.m. Området 'Birkemosen' er en privatejet mark, med et grønt lavområde, der til daglig benyttes af borgerne i Grejs til gåture m.m.

TRAFIKSTRUKTUR

Trafikstruktur i dag

Grejs ligger cirka 7 km fra Vejle midtby. For at komme til Grejs kan man køre gennem den smukke Grejsdal og det stærkt kuperede landskab, med skoven der rejser sig over hovedet, eller man kan køre ad den mere direkte Viborg hovedvej.

Motorvejen - rute 18

Hovedlandevejen mellem Holstebro og Vejle (rute 18) skal udbygges til motorvej eller motortrafikvej. Udbygningen er et meget omfattende projekt og

gennemføres etapevis. Delstrækningen Riis - Ølholm - Vejle Motorvejen forventes åbnet i 2014. Motorvejen anlægges cirka 1,5 km øst for Grejs.

Fremtidig trafikstruktur

Inden for byudviklingsområdet er der mulighed for at etablere cirka 200-250 boliger, hvilket vurderes at skabe en trafikmængde på cirka 1000 biler/døgn. Dertil kommer trafik fra skole og dagligvarebutik.

Området er foreslået vejbetjent via en adgangsvej mellem Holtumvej og Vestermarksvej. Desuden er det foreslået, at der på sigt kan etableres en ny vejforbindelse mellem Holtumvej og Grejsvej, til aflastning af den centrale del af Grejs.

I forbindelse med etableringen af en ny adgangsvej til byudviklingsområdet fra Vestermarksvej, er det en mulighed at udbygge Vestermarksvej på strækningen fra Nørre Bygade til den nye adgangsvej.



Rundkørslen ved Holtumvej/Nørre Bygade/Sønder Bygade. I baggrunden til venstre ses Borgergården, byens forsamlingshus



Vestermarksvej, med et kig til skovene mod vest. Byens boldbaner ligger bag træækken til venstre. Byudviklingsområdet ligger til højre



Ankomst til Grejs ad Grejsvej, Grejs kirke dukker op i landskabet



Ankomst til Grejs ad Grejsvej, Grejs vandværk ses i forgrunden til højre



Et kig ud over området fra Holtumvej lige før rundkørslen. Boligområdet Tofteager ses til højre, og boligområdet Grejsbjergvej ses til venstre i billedet. Skovene, der smukt omkranser byudviklingsområdet, ses i baggrunden



Ankomst til Grejs ad Holtumvej



Perspektiv set fra Grejs kirke ud over området. Holtumvej løber forbi kirken og ind i byen til venstre



Et kig ud over bakkerne langs områdets afgrænsning mod nord tæt på Holtumvej. Slugten og skoven starter her



Områdets grænse mod nord tæt på Vestermarksvej, hvor landskabet er klassificeret som værdifuldt landskab



Vestermarksvej, der afgrænser området mod nordvest. Vejen fører ud til Højgårdsvej gennem skoven og leder til Rugbjerg eller Holtum



Et kig ind over områdets marker mod skoven mod nord



Vestermarksvej, der ender i en grusvej mod vest, afgrænser byudviklingsområdet. Her ses ind i området mod nordøst, med et kig direkte til Grejs kirke

NATURINTERESSER OG LANDSKAB**Grejsdalen**

Danmarks største kløft er Grejsdalen. Det er en kilometerlang markant erosionsdal, med 50-70 meter høje, skovklædte skrænter, der forløber i nordlig retning fra Vejle midtby. Ved Grejs Mølle drejer dalen mod vest mod Fårup Sø og danner den nordlige grænse for Vejle Kommune. Grejsdalens voldsomme nedskæring i terænnet kan muligvis forklares ved en aftapning af den issø, der i afsmeltningstiden har ligget mellem Lerbæk og Grejs. Også her finder vi skovklædte skrænter, og i kløftens bund løber Grejs Å. Udnyttelse af vandkraften har medført anlæg af mølleværker, industribygninger og bosætning i Grejsdalen i takt med den tidlige industrialisering. Området regnes for et af de smukkeste steder i Danmark.

Naturområder

I byudviklingsområdet findes flere naturelementer, der skal tages hensyn til. Beskrivelsen af disse går fra nord til syd, se kort side 12 med beskyttelsesinteresser i området.

1. Skov

Området omkranses af en slugt med skov mod nord-vest, som er et markant landskabeligt træk. Skoven har en skovbeskyttelseslinje på 300 meter, der enten skal dispenseres fra, eller denne skal ophæves/reduceres ved boligudbygningen.

2. Værdifuldt landskab

Den nordvestlige del af området er klassificeret som "værdifuldt landskab", og ved at holde en afstand på minimum 85 meter vil man respektere kommuneplanens retningslinjer for værdifulde landskaber.

3. Beskyttet vandløb

I slugten nord for området løber en beskyttet bæk, der er målsat som gydevandløb for ørreder og

andre laksefisk. Bækken er klassificeret til klasse 6, hvor 7 er det bedste, og den skal beskyttes mod okkerforurening og anden tilstandsændring. Det vil sige, at der må ikke røres ved vandløbets nærområde hverken under anlægsfasen eller ved udledning af overfladevand og lignende. Bækken er et tilløb til Fruens Møllested Bæk, der ender i Grejs Å og til sidst i Vejle Å.

4. Overdrev

Nord for området ligger der nogle sårbare overdrev, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3. De har stor naturmæssig, rekreativ og landskabelig værdi, og må ikke påvirkes af planen.

5. Beskyttet dige

Gennem området løber et beskyttet dige med et levende hegn på. Det er med til at understrege det lettere kuperede terræn. Der løber også et dige i områdets sydvestlige grænse. Digerne er beskyttet efter museumslovens § 29a, så der må ikke udføres tilstandsændringer. Dispensation kan i særlige tilfælde gives efter § 29j, stk. 2 i museumsloven.

6. Særlig økologisk forbindelsesområde/ny natur I kommuneplanen er der udlagt et område på ca. 3 ha til særlig økologisk forbindelsesområde/ny natur i områdets sydøstlige hjørne ved Birke-mosen. Området er braklagt, og en mindre del af dette område, står ofte under vand i dag, da det er lavtliggende, og der ledes overfladevand fra et nærliggende boligområde til arealet.

7. Geologisk beskyttelsesområde

Den sydøstlige del af området er i kommuneplanen omfattet af en udpegning som særligt geologisk beskyttelsesområde - et område, der dækker hele Grejsdalen.



Det beskyttede dige, der løber nordvest gennem området, er med til at markere og fremhæve det kuperede landskab



Grænsen mellem landbrugsjord, ådal og skoven mod nord



Overdrevet med åen nord for området



Grejs kirke set fra diget i planens midte

Fredning

Danmarks Naturfredningsforening har udarbejdet et fredningsforslag for et område nord for Grejs Å i den østlige smalle del af Grejsådalen. Fredningsnævnet vedtog forslaget ultimo 2007. Det ønskes at sikre naturværdierne og landskabsoplevelsen. Samtidig vil forslaget gerne sikre offentligheden en god adgang til områdets store naturværdier.



Grejs kirke set fra områdets nordvestlige udkant



Grejs kirke set fra Holtumvej, i svinget ned mod byen



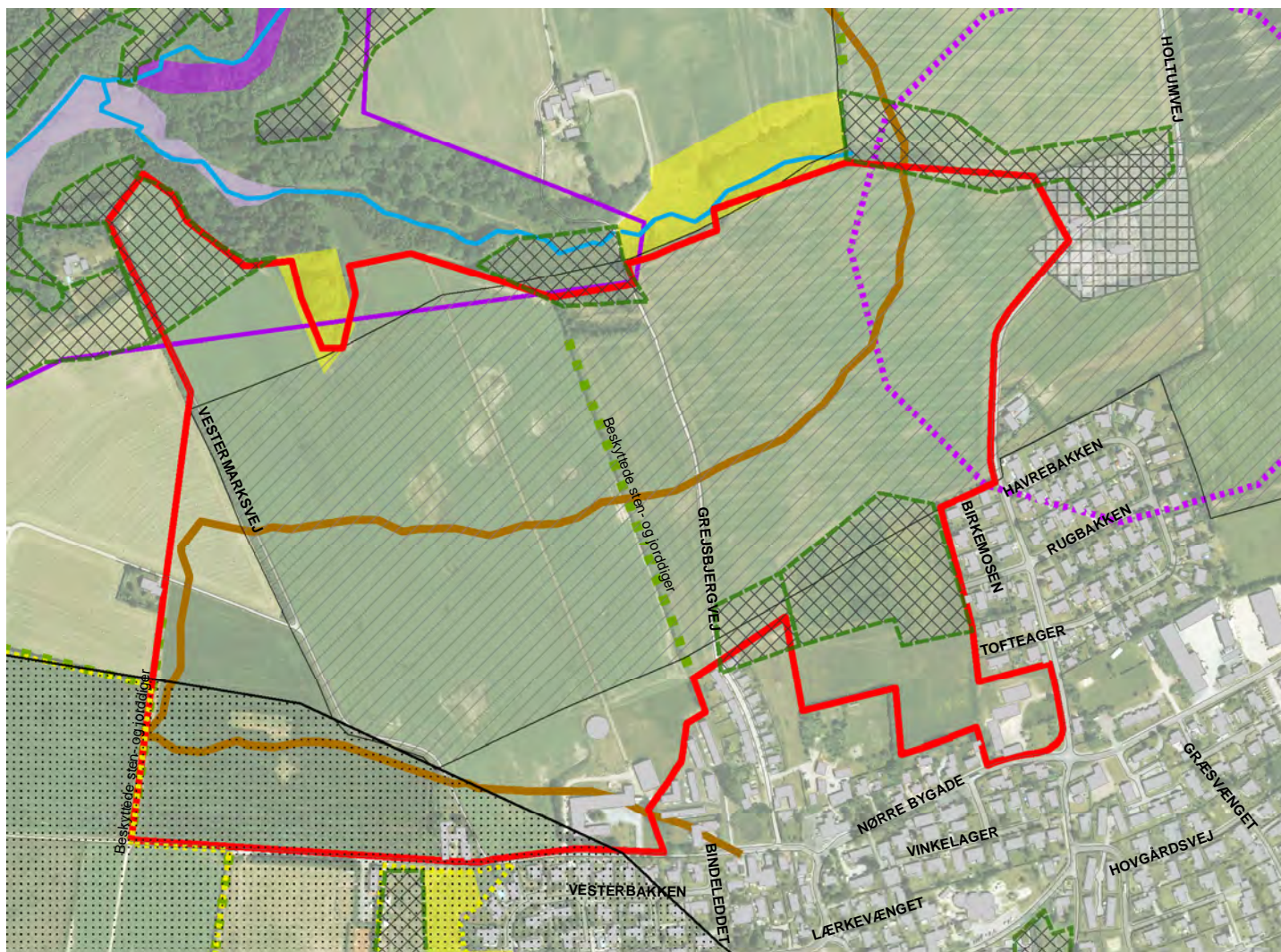
Et kig ud over området fra Grejs kirke. Graverbygningen ligger til venstre i billedet

Kulturmiljø - Grejs kirke

Den nuværende Grejs Kirke er fra 1882, og på det sted, hvor Grejs kirke ligger, har der været kirke siden midten af 1100- tallet. Der findes endnu spor af den gamle kirkes fundament under kirkegulvet. I planlægningen af området skal der tages højde for et særligt kirkeområde, en 300 m kirkebyg-

gelinje og kirkens fjernomgivelser.

Oplevelsen af det danske kulturlandskab og kirkens placering i landskabet er vigtig at bevare, og der skal sikres et rum omkring kirken.



Beskyttelsesinteresser i området;

Signatur

- Beskyttede vandløb
- Skovbyggelinie
- Beskyttet naturtype, eng
- Beskyttet naturtype, mose
- Beskyttet naturtype, overdrev
- Særlige økologiske forbindelsesområde (Ny natur)
- Særligt kirkeområde
- 300 m højdebyggelinie
- Kirkens fjernomgivelser
- Beskyttet dige
- Fredning
- Værdifulde landskaber
- Geologiske beskyttelsesområder

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De forudgående afsnit handler om de bindinger og bevaringsværdige træk, der gælder for området i forhold til natur og kulturmiljø m.m.

Herunder beskrives områdets forhold til anden planlægning.

Regionplan 2005

I Regionplan 2005 blev udlagt areal til et nyt byudviklingsområde ved Grejs. Det fremgik, at det var et område på 55 ha til boliger. Dele af området er omfattet af skovbyggelinie og kirkeomgivelserne til Grejs Kirke. Omkring 50 % af området kan bebygges. Det blev anført, at kommunen i den videre planlægning forudsættes at tage særlige landskabelige hensyn ved placering af bebyggelse i området, herunder at skabe sigtelinier med indblik til Grejs Kirke, samt sikre en afstand til skoven.

Udlægget til byudvikling blev givet i Vejle Amt på baggrund af en arealudlægsskitse lavet i Tørring-Uldum kommune.

Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004

Området ligger i den tidligere Tørring-Uldum Kommune, og en mindre del var omfattet af kommuneplantillæg nr. 4 til Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004. Områdets sydøstlige del var omfattet af kommuneplanramme 4.B.1. Den resterende del af byudviklingsområdet var ikke omfattet af kommuneplanens rammedel.

Vejle Kommuneplan 2009 - tillæg nr. 1

Der udarbejdes et tillæg nr. 1 til Vejle Kommuneplan 2009, da der inddrages et nyt område til byudvikling. Helhedsplanen er et bilag til kommuneplantillægget.

Miljøvurdering

Der er jævnfør lov om miljøvurdering udarbejdet en miljørapport for kommuneplantillæg nr. 1 med

tilhørende helhedsplan, idet det er vurderet, at tillæg med helhedsplan er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 4, nr. 10b. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

OPSAMLING

Vurdering af de registrerede data

Kortlægningen af bindinger og interesser i området viser, at der er flere landskabelige, natur- og kulturhistoriske strukturer og elementer, der skal respekteres og videreføres i den fremtidige omdannelse af området.

Helhedsplanen udformes på baggrund af de foregående registreringer af området, rammerne fra Regionplan 2005 og fra kommuneplanen, samt fra den omfattende borgerinddragelsesproces, der har været gennemført i efteråret 2007, samt en dialog med Haderslev Stift.

Vejle kommune har gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor borgerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Processen har dels sikret, at planen tilgodeser og udvikler de kvaliteter, der er i området, gennem input fra deltagerne, og dels skabt forankring og ejerskab til planens indhold blandt deltagerne og deres bagland. Forløbet foregik i efteråret 2007, og omfattede to workshops, der foregik som spil. Blandt andet på baggrund af borgerinddragelsesprocessen udarbejdes helhedsplanen, der vedtages politisk og derefter præsenteres på et borgermøde i Grejs i 2008.

I næste afsnit beskrives disponeringen af området og de forhold, der har været udslagsgivende i områdets udvikling.

DISPONERING AF OMRÅDET

Vision

Det langsigtede mål med planen er, at udvikle området til et attraktivt grønt boligområde, der har en god sammenhæng med Grejs By og med den omkringliggende natur.

Udbygningen af Grejs

Forholdet mellem den eksisterende Grejs by og det nye boligområde - det lokale fællesskab - har haft en stor betydning i planlægningen af området. Det har været vigtigt at finde en løsning, hvor både de borgerne, der allerede bor i Grejs og de nye tilflyttere til området, bliver tilgodeset - der skal gives mulighed for fællesskab, når man udbygger en landsby så kraftigt.

Derfor har Vejle Kommune gennemført en borgerinddragelsesproces, hvor aktørerne er blevet inddraget gennem et dynamisk workshopforløb.

Natur og landskab

Hovedgrebet

Principperne i helhedsplanen bygger på samspillet mellem bebyggelsen og landskabet.

Hovedgrebet 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 helt ind i byen. Bebyggelsen samler sig i klynger i landskabet, der afgrænses af levende hegn, der giver en markant overgang mellem bebyggede områder og natur.

De landskabelige kiler brydes øst-vest af indsigten til kirken, hvori vejen bugter sig.

Kilerne indeholder alle forskellige landskabelige træk, der varierer mellem skov, eng og økologisk ledelinie. Det medvirker til at skabe varierede rekreative oplevelser for brugerne og fine betingelser for dyre og planteliv. De forskellige karakterer giver hver kile et individuelt præg, og identitet til boligområderne.

De grønne kiler sikrer, at størstedelen af boliggrundene har matrikel ud til grønt areal.

Beskrivelse af de tre grønne kiler

3 forskellige landskabelementer byder på varierede naturoplevelser og mødesteder, til gavn for alle i Grejs.

Kile 1: Skovkilen

Skoven mod nord "trækkes" helt ned i byen, og skovbrynet forlænges markant via skovrejsning i områdets vestlige kile. I skovkilen kan en institution, som for eksempel en skovbørnehave placeres, og der foreslås at lægge en naturlegeplads dér, hvor kilen krydser indsigtskilen til Grejs kirke. Hermed vil kirken blive sat i fokus i dagligdagen.

Kile 2: Engkilen

I planens midte udlægges arealerne i vedvarende græs, således at der skabes en mindre eng. Slåningen af græsarealerne skal begrænses til en årlig sensommer slåning, og hvis høet efterfølgende fjernes, vil der efterhånden udvikles en artsrig og blomsterrig overdrevsvegetation. Sådanne arealer vil være æstetisk værdifulde, og samtidig vil de tiltrække insekter blandt andet sommerfugle og fugle som blandt andet sanglærke og agerhøne. I kilens vestlige side løber et beskyttet dige med en fin træbevoksning, og ved at udlægge arealet til eng, bliver diget meget markant. Et mindre regnvandsbassin placeres i kilens laveste punkt og udformes landskabeligt.

Kile 3: Den økologiske ledelinje

Den østlige kile udlægges som en økologisk ledelinie fra området, der er udpeget til ny natur til naturområdet nord for området. Linien løber fra skoven i nord med passagemulighed for smådyr og padde under den nyanlagte vej til det grønne område ved det sydøstlige regnvandsbassin. Kilen får et uplejet udtryk med vekslende beplantning. I det lavtliggende område ved Birkemosen vil regnvandsbassinet få en landskabelig bearbejdning, så det fremstår som en sø, hvilket vil bidrage til at områdets naturindhold forbedres.

Området øst for bassinet friholdes til rekreativt område for hele byen, som kan bruges til for eksempel bypark eller lignende. Der er stiforbindelse til Nørre Bygade og en indsigtskile til Grejs kirke, så kirken også her kommer i fokus.

I den økologiske ledelinjes østlige del fremhæves et bakke drag via et levende hegn, der plantes på toppen af koterne, hvorved konturen i landskabet træder meget klart frem, og bebyggelsen lægger sig bagved denne.

Det etableres en bakke foran kirken. Bakken skal fremstå som en naturlig del af landskabet med en højde på cirka 2-3 meter over eksisterende terræn. Bakken skal således understøtte de naturlige forhold i landskabet, samtidig med at bakken helt

eller delvis dækker for bagvedliggende boliger set fra kirken.

Diger og hegn

Gennem området løber et beskyttet dige med et levende hegn på, som er med til at understrege det lettere kuperede terræn. Langs med Vestermarksvej vokser et markant hybenbælte. Dette fjernes indenfor området, da hyben er invasiv og en uønsket planteart i Danmark, og erstattes af nyt grønt bælte bestående af naturligt hjemmehørende arter.



Regnvandsbassiner

Området kommer til at indeholde tre regnvandsbassiner med en naturlig udformning. Arealet ved Birkemosen ved det sydøstligste regnvandsbassin vil udgøre et væsentligt element i et nyt naturområde.

Der skal anlægges et beplantet vådområde i den nordlige del af skovkilen og engkilen. Overfladevand skal sive ned gennem vådområdet, hvorved der vil ske en naturlig rensning af vandet, inden det ledes til bækken. På den måde beskyttes bækken, og der skabes mere natur i området. Udformning af bassiner fastlægges ved detailprojektering. Ved hvert bassin forventes placeret en mindre pumpestation til bortledning af spildevand. Denne skal indpasses i konteksten. Der skal være adgang til bassiner og pumpestationer.

Skovbeskyttelseslinje

Der holdes en afstand til skoven i hele planens nordlige område på mindst 100 meter. Hermed skabes en bufferzone så skovbrynet stadig ople-

ves, og samtidig anlægges der en stiforbindelse langs områdets afgrænsning, så muligheden for at komme ud til skoven forbedres.

Planens nordvestlige del er omfattet af kommuneplanens retningslinje for værdifulde landskaber, og denne respekteres ved at overholde en afstand på minimum 85 meter. Skoven huser desuden sjældne fugle, og ved at opretholde en afstand til skoven, vil der være mulighed for, at disse fugle (for eksempel rød glente) stadig vil kunne opleves fremover.

Boligområder

Planens boligområder ligger som satellitter i landskabet, og afgrænses markant i landskabet af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende levende hegn. Da boligklyngerne er afgrænsede giver det mulighed for stor variation i boligernes arkitektur, materialer og udtryk. De levende hegn kan variere fra klynge til klynge, således at én boligklynge er omkranset af for eksempel hassel og en anden bøg, eller paradisæble m.m.



Diagram der viser de gennemgående nordvest vendte grønne kiler, indsigtskilen til Grejs kirke og den brede "bufferzone" til skoven mod nord

Klyngerne er præget af tæt/lav og åben/lav bebyggelse, som ligger i tæt kontakt med naturen. Hver boligklynge har grønne kiler på begge sider, så man får oplevelsen af at bo ude i naturen.

Princip for udstykning af en boligklynge

Boligklyngerne udstykkes så den overvejende del af matriklerne har direkte kontakt til en grøn kile. Et egnskarakteristisk og naturligt hjemmehørende levende hegn afgrænser den enkelte boligklynge ud mod det åbne landskab. Cirka en meter inden for det levende hegn, kan der etableres en hæk i skel mod den enkelte grund.

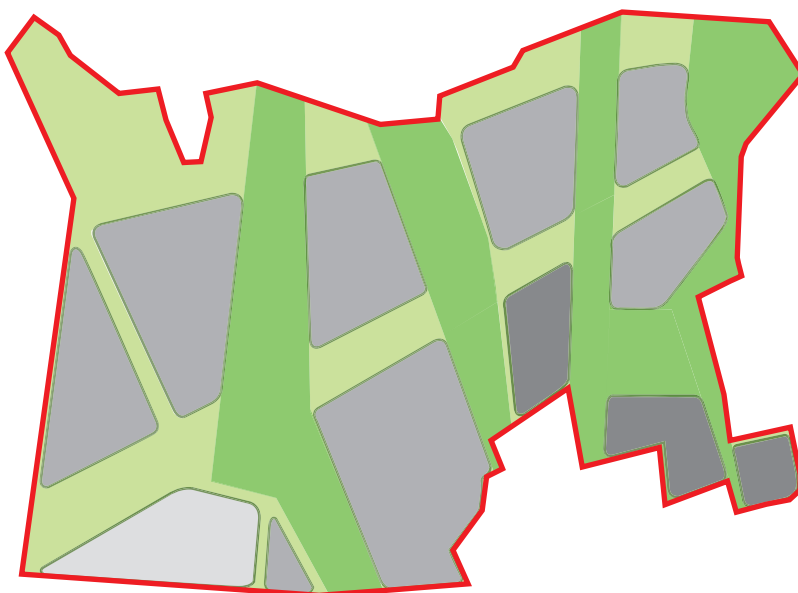
Øvrige områder

Inden for helhedsplanen er der endvidere mulighed for at placere plejeboliger, ældreboliger, daginstitutioner og andre lignende funktioner - funktioner, som naturligt hører med til så stort et byudviklingsområde. I den sydvestlige del af helhedsplanen udlægges således areal til offentlige formål, f.eks, børnehave, skole, idrætsfaciliteter

samt naturlegeplads.

Endelig giver helhedsplanen mulighed for etablering af et mindre lokalcenter med boliger, erhverv og en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² i helhedsplanens sydøstligste hjørne ved Nørre Bygade og Holtumvej.

Med Kommuneplantillæg og tilhørende helhedsplan skabes der mulighed for etablering af 200-250 nye boliger i Grejs. Denne udbygning af Grejs by vil betyde et øget behov for indkøbsmuligheder i Grejs. På denne baggrund og på baggrund af, at der i Grejs i dag kun er meget begrænsede indkøbsmuligheder, udlægges der i kommuneplantillægget et areal til lokalcenter med dagligvarebutik. Lokalcentret er placeret i den sydøstligste del af helhedsplanen, centralt i Grejs By. Mod øst og syd grænser lokalcentret op til eksisterende veje; Holtumvej og Nørre Bygade. Trafikalt er dagligvarebutikken og de øvrige erhverv og butikker således placeret centralt i forhold til de overordnede veje i byen.



Bebyggelses diagram, der viser boligernes overordnede struktur og fordeling på boligtyper. Den helt lyse grå angiver offentlige arealer. Den mellemgrå angiver åben/lav bebyggelse og den mørke farve angiver åben/lav, tæt/lav bebyggelse eller lokalcenter.

Infrastruktur

Området bindes sammen af et slynget vejforløb, der føder boligklyngerne via blinde boligveje. Fra adgangsvejen forgrener der sig således interne blinde boligveje sig ud til de enkelte boligklynger i en kurvet bevægelse. Der gives muligheder for at skabe et fint kig ud over landskabet, hvor de levende hegn brydes af vendepladsen, som grænser op til det åbne landskab.

Adgangsvejen løber mellem Holtumvej og Vestermarksvej. Vejen er placeret, så der er skabt mulighed for at der på sigt kan etableres en ny vejforbindelse mellem Holtumvej og Grejsvej, til aflastning af den centrale del af Grejs (se eventuelt kort med vejnavne på side 15).

I det store landskabsrum mellem klyngerne etableres stiforbindelser mellem byen og ådalen. To fællestier slynger sig gennem området fra Nørre Bygade op til adgangsvejen og til de offentlige arealer i planens sydvestlige ende.

I forbindelse med etableringen af en ny adgangsvej til byudviklingsområdet fra Vestermarksvej, er det en mulighed at udbygge Vestermarksvej på strækningen fra Nørre Bygade til den nye adgangsvej.

Det er intentionen i helhedsplanen, at indsigtskilen skal bruges og aktivere beboernes daglige færden, og derfor bugter adgangsvejen sig mellem de afgrænsede boligenklaver, så rummet bruges aktivt. Helhedsplanen giver mulighed for at placere en naturlegeplads i kilens sydvestlige ende. Boligenklaverne skaber et flot indrammet perspektiv mod kirken ved deres afgrænsning af levende hegn.

De præcist afgrænsende hegn skaber en flot kulisser til vejens let bugtede forløb, der indpasser sig i det eksisterende landskab. Se rækken af fotos (seriel-visions), taget i indsigtskilen langs med vejens forløb.

Det bugtede vejforløb er dels valgt på grund af dets arkitektoniske udtryk, hvor vejforløbet mimer det eksisterende slyngede vejnet i Grejs og derved opnår et samspil, og dels på grund af de kig, som vejen skaber til omgivelserne. Vejen giver mulighed for et flot panorama mod skoven, ved indkørsel fra Holtumvej og et flot kig til kirken, på vej ud af området. Bugtede veje har en fartdæmpende effekt, hvorved det undgås at skulle opføre skæmmende vejbump og chikaner.

Grejs kirke

Der er i planen skabt indsigt til Grejs kirke fra flere forskellige steder i byudviklingsområdet.

Først og fremmest ved at etablere den bugtede adgangsvej midt i området, der giver fine kig til både kirke og skoven.

Dernæst er der skabt to kig til kirken fra centrale rekreative områder i planen, fra det grønne område ved det sydøstlige regnvandsbassin og fra en naturlegeplads placeret i den sydlige del af skovkilen, således at kirken kan opleves i den daglige færden for byens borgere.

Derudover giver de skitserede stiforbindelser i området mulighed for at opleve kirken fra mange forskellige punkter.

Kirkens landskabelige beliggenhed iscenesættes og fremhæves i planen. Desuden styrkes kirkens samspil med landsbymiljøet, og kirkens placering som det samlende element i området fremhæves.



Diagram, der viser de forskellige kig til Grejs kirke, som planen er bygget op omkring.

Seriel-visions i indsigtskilen mod Grejs kirke



1 Fra bunden af indsigtskilen



2 Fra midten af Vestermarksvej, efter 'knækket'



3 Fra punktet hvor adgangsvejen møder indsigtskilen



4 Lige før diget og en bakketop



5 Med diget i ryggen og på kanten af en bakketop



6 Fra Grejsbjergvej



7 Fra bakkedraget lige før Holtumvej



vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01
E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14

S A M M E N F A T T E N D E R E D E G Ø R E L S E

Miljøvurdering af
forslag til lokalplan nr. 1086 Grejs Friskole ved Vestermarksvej, Grejs,
forslag til lokalplan nr. 1094 for et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs, og
tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009-2021 for Vejle Kommune

V E J L E K O M M U N E

Godkendt i Byrådet
Offentliggjort

den 28.04.2010
den 12.05.2010

Hvad er en miljøvurdering?

I henhold til miljøvurderingsloven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, som kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På alle planer gennemføres en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Såfremt en plan falder ind under lovens bilag 3 eller 4, skal planen miljøvurderes.

En miljøvurdering omfatter en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, kirke og kirkeomgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv.

Hvad er en sammenfattende redegørelse?

I henhold til miljøvurderingslovens § 9 skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Redegørelsen skal indeholde:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Hvordan behandles en miljøvurdering?

En miljøvurdering behandles efter miljøvurderingsloven og planloven. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til miljøvurderingen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal Byrådet tage endelig stilling til miljøvurderingen, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder, ved at der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Indsigelserne kan medføre ændringer

i planforslaget. Når planen med den sammenfattende redegørelse er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen.

Miljøvurderingens indhold

Miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 1086 Grejs Friskole ved Vestermarksvej, Grejs, forslag til lokalplan nr. 1094 for et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs, og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2009-2021 for Vejle Kommune, er miljøvurderet i forhold til landskab, trafik, kulturmiljø og natur.

Ifølge miljøvurderingslovens § 9 skal kommunen ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Redegørelsen skal indeholde:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.
- Hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet.
- Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Integrering af miljøhensyn

I udarbejdelse af de 3 planer er der taget hensyn til miljøet. Således er der i forhold til landskabet:

- Foretaget en landskabelig bearbejdning af Grejs Bys overgang til det åbne land, og således medvirker planerne til en mere veldefineret afgrænsning mod det åbne land.
- Indarbejdet tre grønne kiler i planerne.
- Sikret en indsigtskile til Grejs Kirke.
- Friholdt en mindst 100 m bred bræmme mod nord i lokalplan nr. 1094, som således sikrer et fortsat overdrev mellem byområdet og skovbevoksningen mod nord.
- Friholdt et ca. 40 m bredt bælte mod åbent land mod vest for byggeri i lokalplan nr. 1086. Dette areal indgår i helhedsplanens rekreative grønne fællesarealer.
- Krav om levende hegn omkring bebyggelsesklyngerne, hvilket vil danne en grøn afgrænsning mod det omgivende landskab.
- Krav i planerne om, at levende hegn skal være egnskarakteristisk og hjemmehørende.
- Mulighed for skovrejsning.

I forhold til trafik:

- Fastsat, at der skal etableres fortove langs de centrale veje.

I forhold til kulturmiljø:

- Respekteret kirkebyggelinje ved, at der friholdes arealer for bebyggelse

nærmest kirken, ligesom der i den øvrige del af zonen ikke må bygges over 8,5 m i højden.

- Sikret i lokalplan nr. 1094, at højden på bygningerne nærmest kirken ikke må overstige 6,5 m.
- I helhedsplanen taget hensyn til kirkeomgivelserne ved, at der er indarbejdet indsigtskiler omkring adgangsvejen og det sydøstlige friareal, således at der i området fortsat er mulighed for at orientere sig med kirken som pejlemærke.
- Kun mulighed for et gennembrud af diget, hvor vejen skal krydse.

I forhold til natur:

- Ledes overfladevand til et beskyttet vandløb via landskabeligt og naturmæssigt bearbejdede regnvandsbassiner. I forlængelse af regnvandsbassinerne tilknyttes helt ekstraordinært vådområder til efterpolering af regnvandet. I bassinerne/vådområderne tilbageholdes såvel store regnskyl, som uønskede stoffer og sediment.
- Sikres det særligt økologisk forbindelsesområde som grønt friområde med et nyt regnvandsbassin, som medvirker til at rense eksisterende og yderligere overfladevand bedre, før det afledes til bækken.

Miljørapportens betydning og offentlighedsfasen

Miljørapporten har bekræftet kommunen i, at området kan byudvikles på trods af de mange beskyttelsesinteresser, da de netop har gjort disponeringen af området spændende, og at lokalplanen på visse punkter endda styrker naturen.

Der er i høringsperioden indkommet følgende indsigelser til lokalplanerne, tillægget og miljørapporten, der vurderes at vedrøre miljøvurderingen:

A. Indsigerne oplyser, at der er fundet en birkemus i september 2009 i diget langs helhedsplanområdets vestlige grænse. Ifølge indsigerne mener fagfolk, at der ret sikkert er en del birkemus i området, og der er flere fund ikke langt derfra. Indsigerne henviser til, at det i screeningsmaterialet er vurderet, at der ikke er Bilag IV arter i området. Indsigerne spørger, hvordan man får lavet et fældeprojekt. De indgår gerne i et pasningsprojekt.

B. Indsiger mener, at der i miljøvurdering skulle være medtaget et alternativ til placering af hal og skole, nemlig øst for Grejs.

Indsiger mener, at det er en meget subjektiv vurdering, at der ikke findes alternative områder, hvor man ikke påvirker natur- og landskabsinteresser i samme udstrækning. Indsiger mener, at de er mange, der mener, at netop denne natur er meget mere bevaringsværdig end så meget andet. Alternativet øst for Grejs vil spare naturen, landbruget, borgerne og byen for så meget unødigt belastning.

C. Indsiger mener generelt, at miljøvurderingen er skuffende, da der ikke er kommet nye vinkler. Indsiger spørger om grunden hertil er, at Teknisk Forvaltning selv har foretaget miljøvurderingen med konsulentbistand fra NIRAS, og derfor har miljøvurderet sig selv. Indsiger påpeger, at Teknisk Forvaltning og NIRAS er inhabile, da NIRAS også var indkøbt til workshops m.m. af Teknisk Forvaltning.

D. Indsiger forlanger, at kommunen inden vedtagelse af planen, får afdækket hvem der må benytte hallen, og hvad der skal foregå, da det har betydning, når der ikke er de fornødne adgangsveje. I miljørapporten er det nævnt, at den bliver privat.

Indsigerne oplyser, at i følge miljøvurderingen bør forbindelsesvejen, der skal aflaste Vestermarksvej, senest anlægges ved realiseringen af de områder, der endnu ikke er lavet lokalplaner til. Det betyder, at man skal benytte Vestermarksvej som eneste adgangsvej i en ukendt årrække (måske altid). Indsigerne påpeger, at Vestermarksvej ikke er beskrevet i miljøvurdering eller lokalplanforslag, og hverken om nuværende trafik eller nuværende forhold. Indsigerne anfører, at Vestermarksvej er meget smal, at der mangler fortov, udsigtsforholdene er ringe, og bløde trafikanter er meget udsatte.

Indsiger spørger, om et barn skal lemlæstes før der bliver gjort noget omkring planer for trafiksikkerhed, og forlanger, med rimelighed, at kommunen udarbejder et forslag til løsning af trafiksikkerheden på Vestermarksvej inden vedtagelse af planen.

Indsiger mener, at det er rimeligt, at kommunen inden planens vedtagelse, forholder sig til, hvordan beboerne langs Vestermarksvej skal behandles i forhold til en plan og økonomi for støjdemning af trafikken. I miljøvurderingen konkluderes, at der ikke skal foretages støjdempende foranstaltninger, selvom det er en stille landsby, der sammenlignes med boliger op af meget trafikerede veje.

E. Indsiger mener, at det er en subjektiv konklusion, når der i lokalplanen står, at det særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområde, er udpeget på baggrund af visuelle interesser. Indsiger siger, at mange i Grejs mener at det flade dødisplateau er et vigtigt element i naturoplevelsen. Indsiger beskriver detaljeret geologien i området.

Indsiger mener, at en 12 meter hal på vådområdet i lokalplanområdet, med behov for massiv pilotering og fundament vil forstyrre geologien i området på en fatal måde, så det vil påvirke Natura 2000-området p.g.a. udtørring.

Indsiger mener, at anlæg af p-pladser, veje og tag, hvor der opsamles regnvand

til et regnvandsbassin, vil fratage skoven mod syd vand.

Indsigerne understreger, at geologien i kommuneplantillæg 1 og lokalplan 1086 skal miljøvurderes på grund af risiko for at påvirke Natura 2000 området fatalt. Der er ikke kun tale om det visuelle indtryk, men om en større sammenhængende geologisk proces.

Ad. A. Nærmeste kendte fund (12. juni 2009) af birkemus er fra Lille Høgsholt ca. 4 km sydvest for matr. nr. 5b Grejs By, Grejs og næstnærmeste fund er fra Jelling Skov ca. 6 km vest for omtalte matrikel. Det er således meget muligt at birkemus kan findes i andre dele af Grejsådalene, men kommunen har ingen dokumentation fra det hér omtalte område.

Birkemus benytter mange forskellige former for udyrkede eller ekstensivt græsede arealer. Fælles for de fleste kendte lokaliteter - men ikke alle - gælder, at bundvegetationen er tæt og at de er beliggende tæt ved vandløb eller fugtige områder. Det tyder på at især ådale og å-nære arealer er vigtige, dels som levesteder for arten, dels i forbindelse med artens spredning. Den tørre og højtbeliggende landbrugsmatrikel 5b Grejs By, Grejs, vurderer kommunen derfor ikke til at være en typisk lokalitet for arten, men det kan naturligvis ikke afvises at der kan findes en birkemus på et dige eller langs et hegn i området. Men indtil der foreligger stærkere indicier på at arten findes lige netop dér, finder kommunen ikke grundlag for at igangsætte en fældeundersøgelse på stedet.

Dette skal dog ikke afholde de lokale beboere fra at sætte en undersøgelse i gang for egen regning - eventuelt i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening.

Ad. B. Indsigers fremsendte alternative forslag om at placere skole/hal øst for Grejs er ikke miljøvurderet, og det er ikke medtaget i miljøvurderingens afsnit vedrørende 0-alternativ. Dette skyldes, at den overordnede planlægning ikke giver mulighed for byudvikling i det foreslåede område øst for Grejs. Kommunen har i forbindelse med Kommuneplan 2009-2021 forsøgt, at få udlagt et byudviklingsområde øst for byen. Miljøministeriet, der er den overordnede myndighed på dette område, gav dog ikke tilladelse til dette.

Ad. C. Vejle Kommune har fået konsulentfirmaet Niras til at udarbejde miljøvurderingen. Der er ikke krav om, at miljøvurdering skal udarbejdes af Vejle Kommunes egne medarbejdere, ligesom der ikke er krav til hvilke konsulenter, der skal gennemføre miljøvurderingen. Det er korrekt, at Vejle Kommune tidligere i planprocessen har bedt samme firma bidrage til en del af borgerinddragelsesprocessen, med workshops mv., og det vurderes at være uproblematisk. Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at der ikke er tale om inhabilitet i denne

proces.

Ad. D. Lokalplanen kan jævnfør planloven ikke regulere hvem der skal benytte hallen, og det vurderes ikke at have betydning for de trafikmæssige tiltag.

Vestermarksvej har i dag en bredde på under 4 meter, hvilket reelt gør den et-sporet. Der er dog mulighed for at vige ud i rabatten. En dobbeltrettet vej, som er et-sporet med mulighed for at vige ud i rabatten, vil kunne afvikle en 2-3.000 køretøjer pr. døgn, hvilket principielt er tilstrækkeligt til den forventede trafikmængde. Det vurderes dog, at der kan opstå trængselsproblemer i kortere perioder i spidsbelastningerne. Vestermarksvej skal udvides i forbindelse med, at vejforbindelsen i helhedsplanen føres igennem til Vestermarksvej. Selve vejnetet er mellem 9-12 meter bred. I forbindelse med udvidelse af vejen, som vil være et tiltag for at forbedre trafikafviklingen, vil der være mulighed for at indarbejde andre tiltag, der også forbedrer trafikikkerheden på Vestermarksvej.

Til hal og skole skal der anlægges 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal, og det er meningen, at disse p-pladser kan benyttes af gæsterne på sportspladsen. Der vil typisk være aktiviteter på sportspladsen når skole har lukket, og p-pladserne vil dermed være ledige. Dette vil aflaste Vestermarksvej.

Jævnfør miljørapporten, forventes 200 ture pr. døgn til hal og skole. Ved udbygning af boligområdet forventes yderligere 500 biler pr. døgn. Der er ikke foretaget en trafiktælling på vejen i dag, men det skønnes med antallet af eksisterende ejendomme, landbrugsdrift og sportspladsen, at der maksimalt er 150 biler pr. døgn. Det vil sige i alt 850 biler pr. døgn. Støjberegninger for Vestermarksvej viser, at der hverken nu eller fremover, vil være boliger langs Vestermarksvej, der er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ad. E. Natura 2000-området er udpeget på baggrund af forskellige plante og dyrearter, der findes i området, herunder i vandløbet. Der foretaget en screening jævnfør habitatdirektivet, om lokalplanen vil påvirke Natura 2000-området. Screeningen konkluderer, at udledningen fra lokalplanområdet kun vil have ringe eller ingen indflydelse på Natura 2000-området.

Det geologiske beskyttelsesområde er screenet på miljørapportens side 5-6. Her konkluderes det, at emnet ikke skal miljøvurderes, da lokalplanen ikke tilsidesætter det geologiske beskyttelsesområde.

Alternativer

Der er behandlet et 0-alternativ i miljørapporten.

Ved 0-alternativet vil afstanden fra byens afgræsning til det kuperede og bevoksede terræn omkring tilløbet til Fruens Mølle Bæk være uændret, men den noget diffuse afgræsning af Grejs mod det åbne land, vil modsat heller ikke få den opstramning, som planerne lægger op til. Et 0-alternativ, hvor boligerne ikke etableres her, vil være ensbetydende med, at der vil opstå behov for etablering af yderligere boliger andre steder i kommunen, hvor der eventuelt kan ske en landskabelig eller naturmæssig påvirkning.

Planerne lægger op til trafikale ændringer i Grejs i form af en videreførelse af byudviklingsområdets adgangsvej til Grejsvej øst for Grejs, hvorved det samlede trafiksystem i Grejs vil blive opgraderet. Realiseres planen ikke, vil denne opgradering ikke finde sted.

Uden realisering af planerne vil kirken fortsat bevare sin solitære beliggenhed i det åbne land.

Ved gennemførelse af planen nedlægges et spildevandsoverløb med udløb til tilløbet til Fruens Møllested Bæk. Udledningen af overfladevand til Grejs Å systemet via regnvandsbassiner i forbindelse med realiseringen af planerne har en potentiel påvirkning af vandløbskvaliteten. Der stilles dog vilkår til minimering af disse. Såfremt planerne ikke realiseres vil denne potentielle påvirkning udeblive i 0-alternativet. Til gengæld vil 0-alternativet betyde, at der fortsat vil blive afledt spildevand til bækken.

Lokalplanerne og tillægget vurderes generelt ikke at skabe en forringelse af miljøet med de afbødende foranstaltninger, der er indarbejdet i planerne, og er derfor vedtaget endeligt.

Overvågning

I forhold til de berørte temaer i de landskabelige forhold, tilser kommunen ved sagsbehandling, at hensynene tilgodeses med lokalplanerne. Således skal udformningen af boliger og regnvandsbassiner besidde en høj kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Der skal desuden tages hensyn til, at de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder ikke forringes.

Trafiksikkerheden i og omkring området, herunder i det eksisterende Grejs, overvåges i forbindelse med løbende registreringer af uheld med henblik på overvågning af, at udviklingen i trafiksikkerhedsplanen følges.

I forbindelse med reovering af asfaltbelægninger på eksisterende vejstrækninger kan det efter en konkret vurdering af den eksisterende belægning, maksimal hastighed på strækningerne og effekten af støjdæmpende asfalt ved

denne hastigheder, anbefales at overveje anvendelse af støjdæmpende asfalt.

I forbindelse med sagsbehandling af byggemodning og de enkelte bygninger i området tilses det, at vilkårene i lokalplan nr. 1094 om områdets indretning og byggehøjder overholdes. Desuden tilses, at vilkår i dispensation til digegenembruch overholdes.

I forbindelse med udledning af overfladevand opstilles et særskilt overvågningsprogram, der blandt andet vil indeholde årlige bedømmelser af vandløbets tilstand nedstrøms disse. I forbindelse med meddelelse af udledningstilladelse til overfladevand, vil der blive vilkår om indretning af regnvandsbassiner til sikring af overholdelse af udledningskrav. Miljøcenter Ribe har tilsyn med vilkårenes overholdelse.



vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01
E-post: planafdelingen@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14