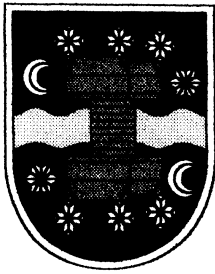


ahl: E 445  
Anmelder:  
Grenaa Kommune  
Teknik og Udvikling  
Torvet 3, 8500 Grenaa  
Tlf.: 87 58 59 60



## Grenaa Kommune

**STEMPELMÆRKE**  
**RETEN I**  
**GRENAA**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPING AF  
DANMARKS KASSEKONTROLAPPARAT

**0 777054**

15.12.98 10:16  
**0001200.00**  
384300 SM 01



**Lokalplan nr. 130**  
med kommuneplantillæg nr. 13

**Landsbyen Vejby**  
Okt. 1997

Lokalplan nr. 130 for landsbyen Vejlbj.

Lokalplanen er udarbejdet af Grenaa Kommune, Teknik og Udvikling i samarbejde med Arkitektfirmaet H. Thule Hansen MAA, Thunøgade 40, 8000 Århus C.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort/flyvefotografier er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse, © Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.707.

### Indholdsfortegnelse

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	SIDE
Luftfoto	2
Lokalplanens redegørelse	3
Baggrunden for lokalplanen	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens intentioner	3
Arealanvendelsen	5
Landsbyens udvikling	7
Byggeskik	11
Bevaring af bygninger og bymiljø	15
Illustrationsplan	Kortbilag nr. 1
Illustrationsplan. Forslag til ændringer ved Kirken	Kortbilag nr. 2
Illustrationsplan. Forslag til ændringer mod øst	Kortbilag nr. 3
Perspektiv af plads ved kirken	Kortbilag nr. 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	20
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	23
Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1993-2005	23
Kort beskrivelse af kommuneplantillæggets retsvirkninger	24
Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	24
Særlige retsvirkninger af landzonelokalplanen	25
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	
1.0 Lokalplanens formål	26
2.0 Områdets og opdeling	26
Matrikelkort	Kortbilag nr. 5
3.0 Områdets anvendelse	28
4.0 Udstykning	29
5.0 Trafikforhold	29
6.0 Bevaring af landsbymiljø	30
7.0 Bebyggelsens omfang og placering m.m.	30
8.0 Bebyggelsens udseende	31
9.0 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning m.m.	31
10.0 Støjforhold	32
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	32
12.0 Meddelte landzonetilladelser	32
13.0 Vedtagelsespåtegning	34
Lokalplanområdets udformning	Kortbilag nr. 6



Luftfoto af Vejlbj. Mål 1:4.000.

●●●●● Lokalplanområdet

## Lokalplanens redegørelse

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk, byggeskik og bevaring m.m.

### Baggrunden for lokalplanen

Det er byrådets hensigt over en periode at arbejde på en forskønnelse af kommunens landsbyer og i den sammenhæng styrke de bevaringsværdige landskabelige og bymæssige træk såvel som det bygningsmæssige i landsbyerne.

Lokalplanen skal tilvejebringe et overblik over landsbyens bevaringsværdier og fastlægge retningslinier, der sikrer disse værdier.

### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter landsbyen Vejlbj, der stadig har bevaret sin landsbykarakter og sin ældre struktur som en slynget vejby omkring Søren Quists Vej og Ellekrogen. Byens udstrækning har stort set ikke ændret sig i de sidste par århundrede.

Gårdene, der hovedsageligt ligger i byens periferi, dominerer fortsat bybilledet og er dermed med til at fastholde landsbypræget. De mange småhuse, der ligger inde i byen langs Søren Quists Vej og Ellekrogen er ligeledes et karakteristisk træk fra den ældre landsbytid, hvor småhusene efterhånden indfandt sig på fællesarealerne og tofterne mellem gårdene.

De landskabelige forhold er ligeledes et væsentligt indslag i bybilledet. Fra kirkens dominerende placering på bygrundens højeste punkt i vest falder terrænet og byens hovedgade ned mod Ellekrogen, hvor lavningen med de grønne kiler omkring den tidligere nu rørlagte Bolbæk udgør de landskabelige hovedtræk.

Bevoksninger med større træer og levende hegn tegner sig ligeledes i bybilledet og mod det åbne land, dog nogle steder afbrudt af nyere landbrugsbygninger, der skyder sig ud i det åbne land udenfor de afskærmende hegnsbeplantninger, der iøvrigt er karakteristiske for den ældre landsbyafgrænsning.

Vejlbj er især kendt for St. St. Blichers novelle "Præsten i Vejlbj", Søren Jensen Quist, der blev henrettet i 1626 for mordet på sin karl. Der er stærke formodninger om, at der var tale om et justitsmord.

### Lokalplanens intentioner

Med lokalplanen for Vejlbj er det hensigten at fastlægge retningslinier, der sikrer, at ændringer ved den eksisterende bebyggelse samt eventuelt nyt byggeri respekterer og viderefører de karakteristiske træk, proportioner, materialeanvendelser, farver og placering, der har tradition i landsbyen.



Udsigt fra Fladstrupvej mod øst, hvor kirken med stendiget og Hr. Søren's Hus tegner bybilledet.



Et af byens vigtigste kig, her udsigten langs Søren Quists Vej op mod den højtliggende kirke for enden af vejen. Til venstre ses det ældre bindingsværksstuehus til Søren Quists Vej 23, hvor et stort karakterfuldt træ pryder bybilledet. De ældre gadehuse på vejens nordside er ligeledes et karakteristisk træk i ældre landsbymiljøer.



Udsigt fra Søren Quists Vej mod øst, hvor vejen stiger op over bakkedraget. Til højre ses byens store grønning, der har henligget ubebygget, siden gård nr. 4 flyttede ud i forbindelse med udskiftningen i 1791.

Herudover er det af stor betydning for helhedsindtrykket af landsbymiljøet, at gårdene bevarer deres dominans, at ældre vejes forløb og profil bevares, at nyere veje udformes eller ændres i overensstemmelse hermed, samt at beplantning langs veje og omkring landsbyen og de enkelte grunde udføres som levende hegn, der fastholder og viderefører byens grønne præg.

En del af gårdene er stadig i drift til jordbrugsformål og viderefører dermed en del af landsbyens traditionelle liv. Strukturændringer og ændrede bygningsbehov kan imidlertid medføre, at bygninger fra disse gårde og andre gårde uden jordbrugsdrift bliver overflødige for landbruget. For at undgå et bymiljø præget af ødegårdsbebyggelse åbner lokalplanen mulighed for, at overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til andre erhvervsformål og eventuelt til boligformål, hvis bygningerne i øvrigt er bevaringsværdige og egnede.

Landsbyens visuelle fremtræden ønskes styrket, også når det drejer sig om det offentlige rum. For Vejlbys vedkommende er det specielt de karakteristiske kampestensmure, som ønskes videreført i gadebilledet.

Desuden planlægges etableret en form for port, markeret adgang, ved den østlige indkørsel til byen, som visuelt afgrænser byen og som samtidigt har en hastighedsdæmpende effekt.

Ligeledes ønskes en støjdæmpende foranstaltning ved den vestlige indkørsel til byen.

Illustrationsplan og skitser af fremtidige forhold vises bagest i redegørelsen.

Lokalplanen omfatter det nuværende naturligt afgrænsede eksisterende landsbyområde, og der er således ikke udlagt nye områder til byvækst. Udover mulighederne for at opføre nyt landbrugsbyggeri i tilknytning til de eksisterende landbrugsejendomme rummer lokalplanen principielt ikke nye byggemuligheder. Der findes dog enkelte små ubebyggede parceller, hvor der kunne opføres bebyggelse.

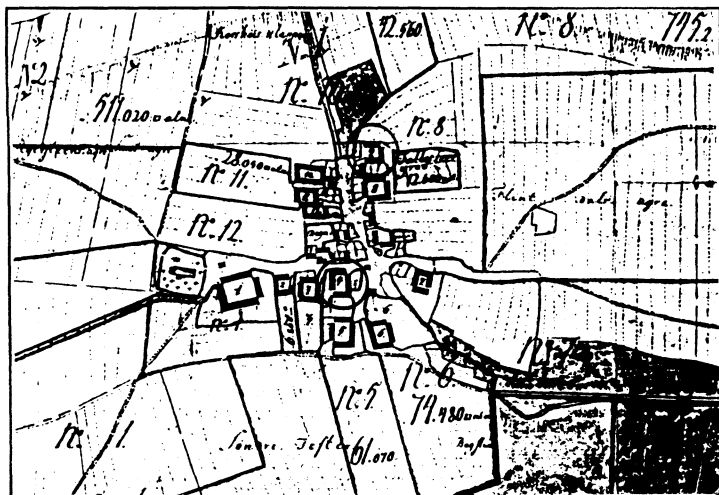
### **Arealanvendelsen**

Lokalplanområdet er opdelt i to områder, I og II, med hver deres anvendelsesbestemmelser. Områdeopdelingen fremgår af kortbilag 6.

Område I, der hovedsageligt omfatter arealer uden landbrugspligt, er udlagt til blandede formål, det vil sige til boliger, mindre service- og erhvervsvirksomheder, der kan indpasses uden nævneværdige gener for omgivelserne, og offentlige formål, såsom kirke, forsamlingsbygninger og lignende. Område II, der omfatter arealer med landbrugspligt, er udlagt til jordbrugsformål. Landbrugsbygninger, der ikke længere anvendes til jordbrugsformål, kan efter nærmere regler tages i brug til andre erhvervsformål, der naturligt kan indpasses i landsbyen uden nævneværdige gener for omgivelserne. Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan efter nærmere regler endvidere anvendes til boligformål, såfremt bygningerne vurderes egnede og forholdene iøvrigt taler derfor.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om udstykning, herunder mulighed for udstykning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til andre formål, men således at gårdkarakteren bevares.

Lokalplanområdet forbliver i landzone.



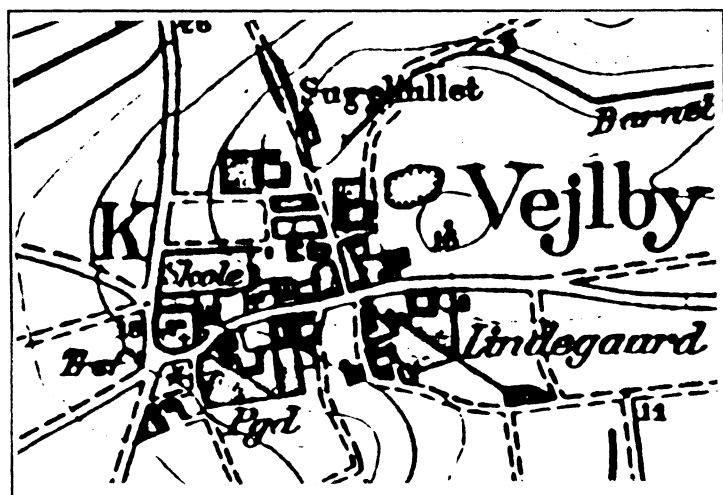
Udskiftningskort fra 1791, hvor byen bestod af kirken, 12 gårde og nogle få jordløse huse, der lå omkring byens fællesjorder. De to gårde, der flyttede ud ved udskiftningen er markeret med en cirkel.

Mål 1:10.000.



Kort fra 1877, der viser, at de udflyttede gårde er væk, og at Søren Quists Vej nu fremtræder som en reguleret vej på tidligere fællesjorder. Endvidere ses den tidligere firlængede præstegaard, hvoraf kun Hr. Søren's Hus er bevaret.

Mål: 1:10.000.



Kort fra 1956. Byen har stort set ikke ændret sin udstrækning siden slutningen af 1700-tallet, bortset fra den nyopførte firlængede gård på Revnvej 14 mod nord og de nye avlsbygninger til præstegaarden i byens sydvestlige udkant.

Mål 1:10.000.

## Landsbyens udvikling

Vejlby er en ældre slynget vejby, hvor Søren Quists Vej og Ellekrogen i hovedtrækkene følger de gamle fællesarealer, der lå inde i byen. Kransen af gårde, der ligger i byens periferi omkring de nævnte veje er et karakteristisk træk fra den ældre landsbytid, hvor kirken og gårdene var alene om at tegne byen, før småhusene begyndte at indfinde sig langs vejene inde i byen.

Udskiftning af landsbyens jorder i 1791 påvirkede ikke landsbyens bebyggelse væsentligt. Kun to af byens 12 gårde flyttede ud fra landsbyfællesskabet i forbindelse med udskiftningen. Den ene af de udflyttede gårde, nr. 9, lå umiddelbart nord for Ladefogedgården, mens den anden udflyttede gård, nr. 4, lå på det areal, der i dag danner en central grønning midt i byen overfor Ellekrogens udmunding i Søren Quists Vej. Denne grønning har henligget ubebygget, lige siden gården her flyttede ud. Den ene af de to udflyttede gårde ligger i dag på Dalsgårdevej 9, mens bygningerne til den anden gård, der lå umiddelbart vest herfor, senere er nedrevet.

Syv af de tilbageblevne gårde samt den tidligere præstegårdslænge, Hr. Søren Hus, ligger stadig på de gamle gårdes pladser i byen, omend nogle af bygningerne er udskiftet eller ændret gennem tiderne. Gården Revnvej 14 lå tidligere lidt nærmere byen, men flyttede 30-40 m nordpå til den nuværende placering i forbindelse med nyopførelsen i 1939.

Udskiftningen i Vejlby fulgte det sædvanlige mønster for udskiftningerne på Djursland, hvor kun få gårde som regel flyttede ud fra byen og væk fra landsbyfællesskabet. De mange gårde, der blev i byerne på deres gamle pladser, er ligeledes grunden til, at mange af egnens landsbyer har bevaret deres karakter som ældre gårdbyer.

Ved udskiftningstidspunktet lå der kun nogle få "jordløse" småhuse inde i byen, hovedsageligt omkring krydset Søren Quists Vej - Ellekrogen. Den vestlige del af huset mod Søren Quists Vej 13 er formodentlig det ældst bevarede jordløse hus, der ses på udskiftningskortet fra 1791, hvor den ældre smediebygning på Søren Quists Vej 9 ligeledes er angivet, omend det nuværende hus er en nyere udgave. På Søren Quists Vej 26 nær kirken lå endvidere et mindre hus, som måske har været en ældre skolebygning, før den nuværende længebygning opførtes som skolebygning her i 1855.

I løbet af 1800-tallet blev der opført flere mindre huse på fællesarealerne og tofterne langs Søren Quists Vej og Ellekrogen, hvis nuværende forløb hovedsageligt stammer fra reguleringer tilbage i 1800-tallet. Den sydlige del af Ellekrogen fulgte tidligere Bolbæk, før vejens udmunding i Søren Quists Vej blev ført længere vestpå til den nuværende placering.

Udbygningerne med mindre småhuse langs gaderne fortsatte i dette århundrede, hvor den nye skolebygning fra 1938 på Søren Quists Vej 24 blev det seneste større nybyggeri i byen, bortset fra nye landbrugsbygninger.

I dette århundrede er de største forandringer i Vejlby især sket indenfor landbrugsbyggeriet. En del af de ældre gårde er stadig bevaret som firlængede gårde, der var den sædvanlige gårdtype i byen. Men strukturændringer indenfor landbruget har også sat sit præg på gårdbebyggelserne i Vejlby, hvor opførelse af nye rationelle driftsbygninger og plads til store maskiner nogle steder har ført til opløsning af den traditionelle bebyggelsesform med den karakteristiske gårdsplads.





Den kileformede grønning mellem Ellekrogen og Ladefogedgården følger lavningen, hvor Bolbæk tidligere løb gennem byen. Fra kilen, der er bibeholdt som en del af "det åbne land" uden for lokalplanområdet, er der fin udsigt over bakkeområdet nord for byen.



Udsigt over den centrale grønning midt i byen set ned mod den tidligere Vejlbj Revn Brugsforening, opført i 1902 på byens strategiske hjørne ved Ellekrogen.



Lindegårds ældre bindingsværksklade langs Søren Quists Vej i byens østlige udkant.

Nyere mere frit placerede driftsbygninger præger især miljøet i den nordvestlige del af byen. Men også avlsbygningerne til præstegårdsjorden i byens sydvestlige udkant har fået en mere fri placering omkring et åbent gårdsrum. På vestsiden af grønningen midt i byen ses ligeledes eksempler på større nyere bygningsanlæg, der bryder med den traditionelle bebyggelsesform og efterlader et uharmonisk bybillede.

Den vestlige bydel rummer markante kulturhistoriske træk. Her danner kirken, tre generationer af ældre skolebygninger og den tidligere præstegård, "Hr. Søren Hus", et fornemt landsbymiljø af stor kulturhistorisk værdi. De tre generationer af skolebygninger, fra 1855, 1907 og 1938, der er bevaret og ligger side om side, er et særsyn og et enestående eksempel på skolebygningernes udvikling gennem tiderne.

Et særligt kendetegn for Vejlbj og andre landsbyer er kirkens dominerende placering på byens højeste sted. Med sin placering for enden af Søren Quists Vej indtager kirken en markant plads i bybilledet. Pladsen foran kirken, afgrænset af kirkegårdsdiget med portmuren, Hr. Søren Hus og byens ældre skoler, er en del af det ældre fællesareal, der er bevaret som byens vigtige kirkeplads. Det er derfor af stor betydning for landsbymiljøet, at pladsen bevares, og at den får en udformning, der i højere grad understreger pladskaracteren og nedtoner vejens asfalterede tracé. Ved eventuel ændring af pladsen bør der ikke etableres træer eller andet højt byudstyr, der er hindrende for udsigten og oplevelsen af kirken fra Søren Quists Vej.

Foruden kampestensmuren omkring kirkegården er Søren Quists Vej præget af de mange stendiger og støttemure, der afgrænser vejen, og som bør bevares som et af landsbyens særlige kendetegn.

Den stedvise udsigt fra byens veje ud over markerne omkring byen er et andet forhold af betydning for oplevelsen af byen og dens beliggenhed i landskabet. Nogle af de vigtigste grønne udsigtskiler, bl.a. langs Ellekrogen mod nord, er holdt udenfor lokalplanen og dermed bibeholdt som en del af "det åbne land", mens den ubebyggede grønning midt i byen overfor Ellekrogens udmunding i Søren Quists Vej er bibeholdt som jordbrugsområde.



Den ældre istandsatte præstegårdslænge, Hr. Søren's Hus, på Søren Quists Vej 29, er sammen med det omgivende haveanlæg en af byens største seværdigheder.



Det ældre bindingsværkshus på Søren Quists Vej 13 er et godt eksempel på, at et hus kan bevare sin helhedskarakter og proportioner, trods mindre ombygninger og en udvidelse med en grundmuret tilbygning. Den vestlige ende af huset er formodentligt opført i sidste halvdel af 1700-tallet og har bevaret det store valmtag ved gavlen.



Gennemkørselsport til Ladefogedgården, Ellekrogen 4. Portåbningen og gårdspladsen er belagt med pigsten, der tidligere var den almindelige befæstelse i landsbyen.

Bygningen til højre for porten er en originalbindingsværkskonstruktion, mens fløjen til venstre har påmalet "bindingsværk", der ikke er i overensstemmelse med god bevaringskik.

## Byggeskik

Den eksisterende bebyggelse i Vejlbj er i overvejende grad præget af traditionel byggeskik, der har rod i en århundredlang håndværkertradition og afspejler tidernes rolige skift i teknisk formåen, lokale traditioner og materialer. Udover den romanske kirke er bindingsværksbygninger byens ældste huse.

### Bindingsværksbygninger

Hr. Søren Hus er et godt eksempel på ældre bindingsværkskonstruktioner, der er karakteristiske ved de gennemstukne loftsbjælker, der rager ud gennem taphuller i stolperne i ydermuren. Det restaurerede hus udmærker sig endvidere ved at have et meget højt styrtrum, det vil sige rummet ved tagfoden over loftsbjælkerne. Husets kraftige egetømmer vidner om, at egnens skove var leveringsdygtig i velegnet bygningstømmer. En anden af byens ældre bindingsværksbygninger er huset på Søren Quists Vej 13, der har bevaret den karakteristiske tagform med store valme over gavlene. Huset viser iøvrigt, hvordan ændringer af et hus over lang tid, blandt andet en grundmuret tilbygning, kan udføres med respekt for husets oprindelige karakter.

Ved overgangen til 1800-tallet indførtes nye bindingsværkskonstruktioner. Ydervæggens tømmerkonstruktion blev for oven samlet med en langsgående rem, hvorpå loftsbjælkerne blev lagt. I facadestolperne på flere af Vejlbys ældre bindingsværkshuse fra 1700-tallet ses foroven udlusede taphuller fra tidligere gennemstukne bjælkeender, der som regel er resultatet af senere ombygninger, hvor det gamle loftsbjælkelag er blevet løftet op over remmen for at forøge rumhøjden indendøre.

### Grundmurede huse

Omkring midten af 1800-tallet dukker de første grundmurede huse af brændte teglsten op i Vejlbj. Lindegårds stuehus, opført omkring 1850 og den lange ældre skolebygning fra 1855 ved kirkepladsen er formodentlig de ældste grundmurede huse. Lindegårds stuehus er tydeligt præget af bindingsværksbygningens strenge facaderytme og har dekorationselementer i gavle og under hovedindgangen med motiver hentet fra det middelalderlige teglstensbyggeri, som også findes i kirken.

En væsentlig del af landsbyens ældre bolighuse og landbrugsbygninger er opført i denne anonyme byggetradition, hovedsageligt som længehuse. Bygningerne er oftest uden nævneværdige dekorative elementer og præget af enkelte virkemidler såsom regelmæssig facaderytme, fine fladbuede vinduesovermuringer og en enkelt udformet hovedgesims eller markering af trempelen med materialeskift.

Skolebygningen på Søren Quists Vej 22, opført i 1907, er præget af tiden omkring århundredskiftet, kaldet historicismen, hvor udenlandske stilpåvirkninger satte sit præg på byggeriet. Skolen er et udtryk for datidens begejstring over industriens muligheder for massefremstilling af perfekte produkter. Bygningen er opført med stor håndværksmæssig dygtighed af glatte, præcise maskinfremstillede sten med profileret cementfuge. Den høje sokkel er af kløvede kampesten, og de høje facader er forsynet med store vinduer, der gav mere lys til skolestuerne.



Byens ældst bevarede skolebygning fra 1855 på Søren Quists Vej 26 er opført som traditionelt længehus med fast vinduesrytme.



Byens næstældste skolebygning fra 1907 på Søren Quists Vej 22, opført i historicistisk stil med store vinduer, murværksdekorationer og skifer-tag med stort udhæng og dekorerede spærender.



Byens nyeste skole på Søren Quists Vej 24, opført i 1938, som flerklasset hovedskole i funktionalistisk stil. En klare udformning og f.eks. supplerende hækbeplantning i overgangen mellem skolens forareal og forpladsen foran kirken kunne være med til at fremhæve pladsdannelsen.

Taget har lav hældning og er dækket af skifer, mens spærender og sternbrædder har dekorative svejfede ender og udskæringer. Skolen, der repræsenterer et brud med den tidligere lokale byggetradition for længehuse, er en typeskole, der blev opført i flere landsbyer, bl.a. også i Ålsø.

Nabohuset, Søren Quists Vej 25 fra 1925, er en mere jordnær fortolkning af historicismen, et traditionelt længehus i røde mursten med pudsede facadebånd og fint formet hovedgesims. Denne hustype blev meget udbredt i stuehusbyggeriet på landet i begyndelse af 1900-tallet.

Den nye præstebolig fra 1925 på Søren Quists Vej 27 repræsenterer genoptagelsen af den danske håndværkstradition, som landsforeningen "Bedre Byggeskik" arbejdede for. Omhyggelig proportionering og detaljering, den rette brug af byggematerialer og dertil en god håndværksmæssig udførelse gav mange smukke bygmesterhuse i denne stil landet over. Denne byggetradition kom ligeledes til at præge ejendommen på Revnvej 14, der i 1939 blev nyopført som firlænget gårdanlæg.

Vejlbys "nye" skole fra 1938 er også præget af den danske byggetradition og endvidere påvirket af funktionalismen, der viser sig i det nøgterne funktionelle udtryk, de støbte tagudhæng og baldakinen omkring indgangspartiet. Lignende træk findes også i den nye avlsgård til præstegårdsjorden, opført i 1939.

Efterkrigstidens typehusstil har kun haft begrænset indflydelse på bymiljøet, eftersom der ikke er opført nyere typehuse i byen. Men typehustidens idealer har derimod sat sig spor i de traditionelle huse, hvor tidligere fint sprossede og malede vinduer er afløst af udtryksløse helrudedede termovinduer i oliebejdsede rammer, ligesom pudsede gesimser er forsvundet eller inddækket af nye udhængsbrædder.

Det mest markante brud med landsbyens lange byggetradition er sket i landbrugets driftsbygninger, hvor de sidste årtiers ændrede krav til rummelighed og rationalitet har ført til en opløsning af den traditionelle gårdform ved nedrivning af ældre længer og opførelse af nye ofte karakterløse bygninger uden tilpasning til ejendommens og byens ældre bygningsstruktur.



Den vigtige plads på det tidligere fællesareal foran kirken. Pladsen med kirken, Hr. Sørens Hus og tre ældre skolebygninger danner her et miljø af stor kulturhistorisk værdi.



Den ældre smediebygning, Søren Quists Vej 9, med forplads ud til vejen har formodentlig sin oprindelse i et meget gammelt hus, der ses liggende her på udskiftningskortet fra 1791. Det nuværende hus har stadig bevaret genkendelige træk fra smedietiden trods mange om- og tilbygninger.



Rødstenshuset på Søren Quists Vej 20 fra 1925 er prydet med dekorationer, bl.a. ved gesimsudformningen og facadebåndene. Huset udmærker sig ved en stram facadeopdeling med fast vinduesrytme, der er kendetegnende for længhuse. To symmetrisk placerede skorstene giver huset karakter.



Den store og fornemme tidligere præstebolig fra 1925, Søren Quists Vej 27, er opført som gedigen murværksbygning efter gode håndværkertraditioner. Huset er velproportioneret og veldetaljeret og tydeligvis præget af Landsforeningen "Bedre Byggeskik", der stod for genoptagelse af den gode stil og solide håndværksmæssige løsninger i overensstemmelse med materialernes egenskaber.

## Bevaring af bygninger og bymiljø

Ethvert hus er bevaringsværdigt, hvis det er et ærligt udtryk for sin tid og sit sted, hvis håndværkerne har gjort deres arbejde godt, og skiftende ejere siden har vedligeholdt huset med forståelse for dets helhed og detaljer.

Vedligeholdelse, forbedringer og forandringer er en del af en bygnings "liv". Så længe det sker med traditionelle materialer og håndværksmæssigt korrekte løsninger i overensstemmelse med husets byggeskik, forbliver bygningens karakter intakt. Det gælder ikke kun for husets hovedform, men i lige så høj grad for mindre bygningsdele og detaljer, hvor udskiftninger bør søges begrænset mest muligt, således at bygningen ikke mister sin autensitet og patina.

Det gælder såvel for arbejder, som er omfattet af bygningsreglementet, bygningslovgivning og lokalplaner som de almindeligt forekommende løbende istandsættelser og vedligeholdelsesarbejder, der sker gennem en bygnings levetid.

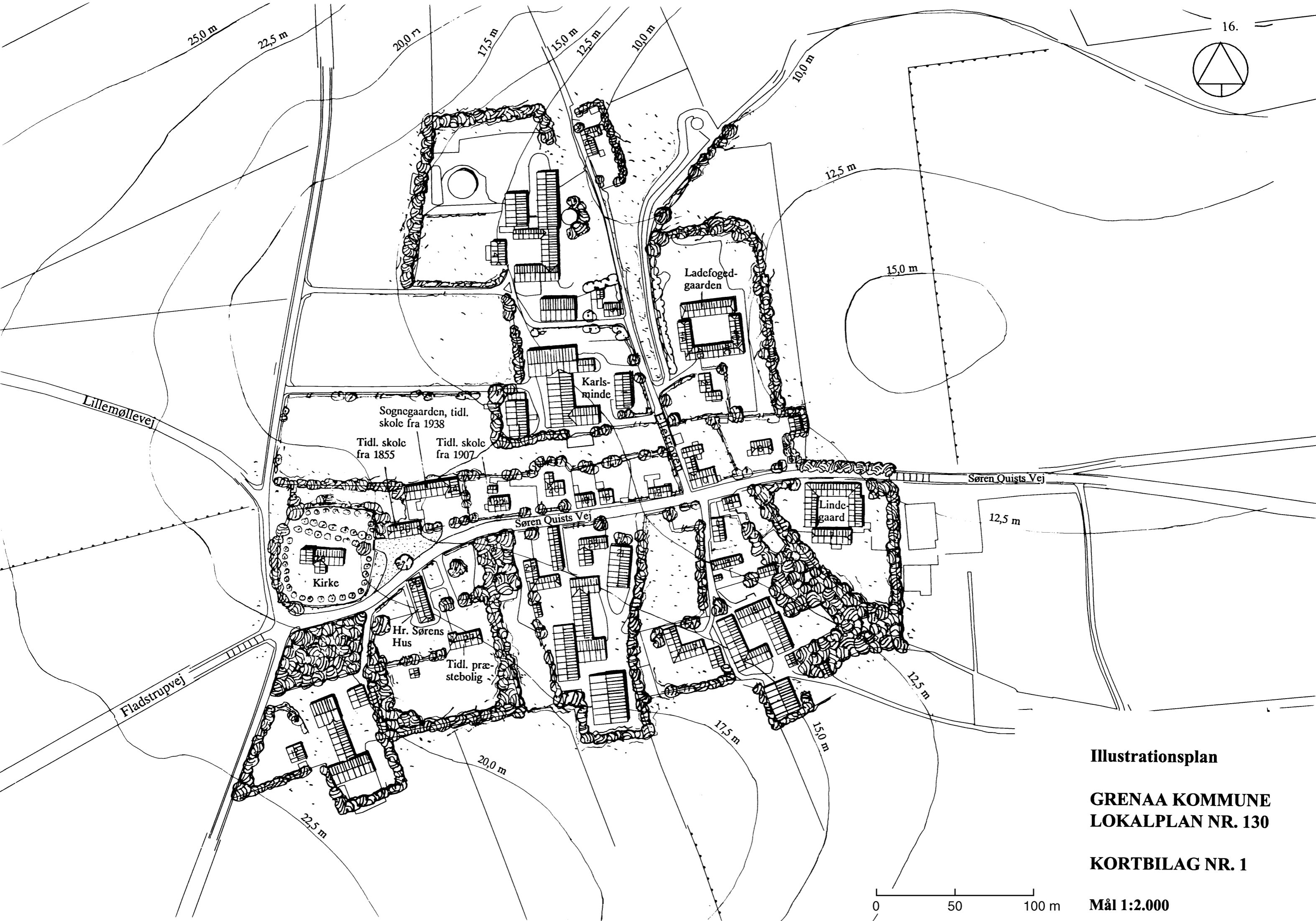
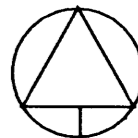
For at sikre landsbyens helhedskarakter bør der i fremtiden vælges bygningsformer, der er i overensstemmelse med byggeskikken og landsbymiljøet. Trods bygningernes meget forskellige alder og størrelse, udseende og anvendelse, er størstedelen af bygningerne i Vejlbj formet over samme grundtype, et muret længehus med højt sadeltag.

En anden og mere kvadratisk hustype er ligeledes repræsenteret i byen, omend i mindre omfang. Hustypen, der mange steder afløste længehuset, især i stationsbyerne, kan karakteriseres som en "Bedre Byggeskik"-type, der vandt stor udbredelse i første halvdel af dette århundrede og dannede forbillede for de senere såkaldte bygmester- og murermeisterhuse.

De ældre bygningers særlige karakter skal søges bevaret eller genskabt i forbindelse med ombygning og istandsættelse. Det er endvidere en forudsætning, at opførelse og ændringer af eksisterende huse sker med materialer og proportioner, der harmonerer med omgivelserne, da bevaring af bygninger og bymiljøer i høj grad afhænger af samspillet med den omgivende bebyggelse, landskabet, terræn og beplantning.



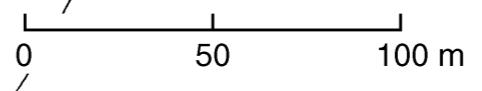




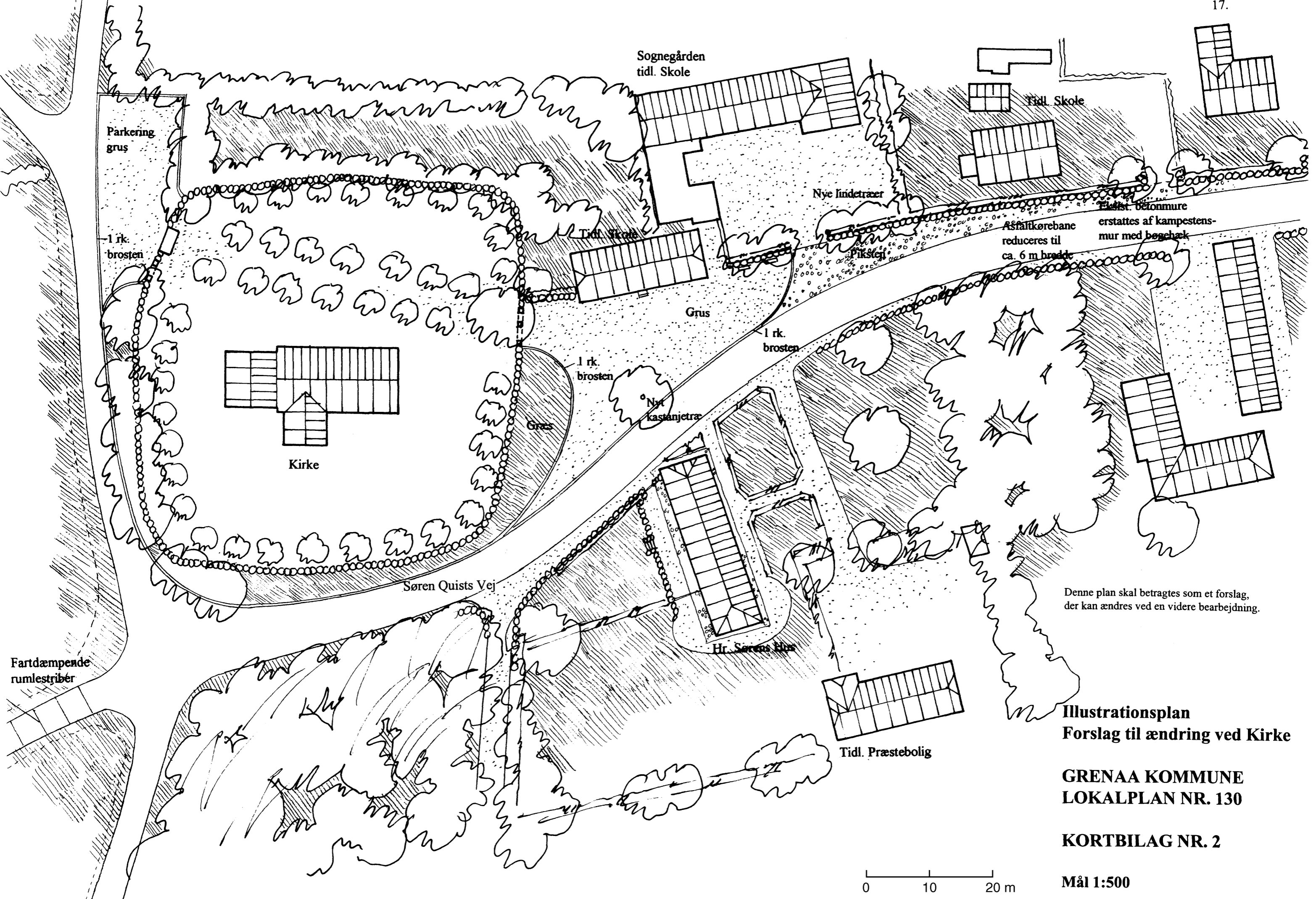
**Illustrationsplan**

**GRENAA KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 1**



**Mål 1:2.000**



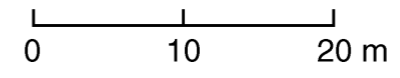
Denne plan skal betragtes som et forslag, der kan ændres ved en videre bearbejdning.

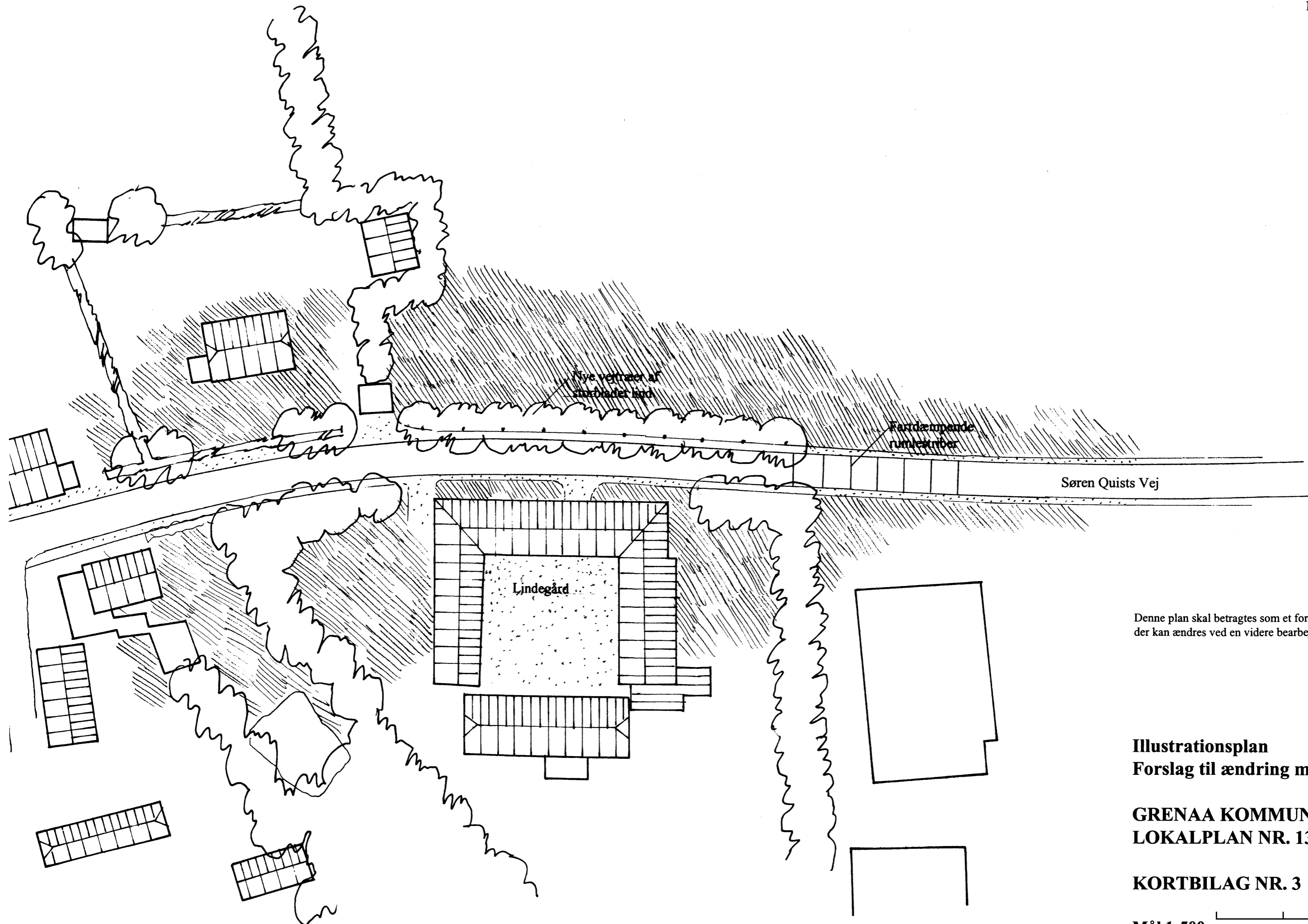
**Illustrationsplan  
Forslag til ændring ved Kirke**

**GRENAA KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 2**

**Mål 1:500**





Denne plan skal betragtes som et forslag, der kan ændres ved en videre bearbejdning.

**Illustrationsplan  
Forslag til ændring mod øst**

**GRENAA KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 3**

Mål 1:500 0 10 20 m



0 10 20 m

Perspektiv af  
plads ved kirke

Mål 1:500

**GRENAA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 4**

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

### Kommuneplan 1993-2005 for Grenaa Kommune

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er den gældende Kommuneplan 1993-2005, som byrådet har godkendt.

I kommuneplanen er landsbyen Vejlbj afgrænset som vist på omstående kortbilag på side 25, og hele landsbyområdet er udlagt som boligområde nr. 7.B.8 med følgende rammebestemmelser:

For område 7.B.8 (Vejlbj) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- at bygningshøjden ikke overstiger mere end 8,5 m, bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift taler herfor,
- at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at ny bebyggelse kan indgå på en harmonisk måde i det eksisterende landsbymiljø.

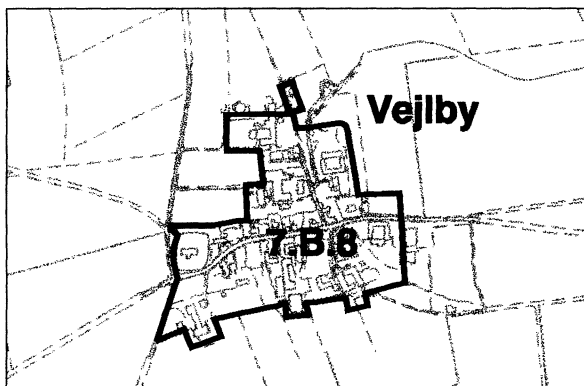
For område 7.B.8 (Vejlbj) samt område 7.B.4 (Albøge), 7.B.5 (Allelev), 7.B.6 (Homå) og 7.B.7 (Revn) gælder endvidere følgende supplerende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- at der i planperioden maksimalt opføres 25 boliger ialt i de 5 områder,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25 ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse,
- at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet bestemmelserne ikke åbner mulighed for, at området kan bibeholdes til jordbrugsformål samt anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, som forudsat i lokalplanen. Endvidere er lokalplanens afgrænsning af landsbyområdet ikke i overensstemmelse med kommuneplanens områdeafgrænsning.

Ved lokalplanlægningen er det vurderet, at gårdbebyggelserne til jordbrugsformål er et væsentligt træk, der er af betydning for bevarelsen af landsbymiljøet. På denne baggrund er dele af landsbyområdet med eksisterende gårdbebyggelser bibeholdt som område til jordbrugsformål.

Det er endvidere fundet hensigtsmæssigt at udlægge den øvrige del af området til blandet bolig- og erhvervsformål og offentlige formål i stedet for anvendelsen til boligformål, da anvendelsen til blandede formål er mere i overensstemmelse med landsbytraditionen i Vejlbj, der er præget af ældre landsbybebyggelser og uden nyere egentlige boligområder.



Kommuneplanens rammekort over område 7.B.8 (Vejlby)

I forbindelse med lokalplanlægningen er der foretaget en nærmere kortlægning af landsbyområdet og grænserne mod det åbne land ud fra områdets topografiske og landskabelige kvaliteter. Det har ført til mindre korrektioner af områdets afgrænsning, blandt andet således, at grønne kiler, der er karakteristiske for byen, bevares som en del af det åbne land udenfor lokalplanområdet.

En efterlevelse af kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende boligudbygningen på maksimalt 25 boliger ialt i 5 angivne landsbyer i planperioden forudsætter, at lokalplanen sikrer, at Vejlbys andel af boligkvoten ikke overskrides.

På baggrund af lokalplanens udformning som en bevarende lokalplan, hvor der ikke er inddraget nye områder til opførelse af ny boligbebyggelse, vil Vejlbys forholdsvise andel af kommuneplanrammernes boligkvote (5 boliger) næppe kunne overskrides, da opførelse af ny separat boligbebyggelse er meget begrænset.

Boliger, der indrettes i eksisterende bebyggelser, herunder i overflødiggjorte landbrugsbygninger anses ikke for at falde ind under den nævnte boligkvote, der vedrører opførelse af ny boligbebyggelse.

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor de nævnte ændringer af anvendelsesbestemmelserne og områdefafgrænsningen er indarbejdet. Tillægget, nr. 13, er gengivet på side 27.

### Kirkebeskyttelseslinie

Størstedelen af landsbyområdet er omfattet af en 300 m beskyttelseslinie omkring Vejlbys kirke i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19. Bestemmelsen betyder, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m indenfor en afstand af 300 m fra kirken, jævnfør lokalplan-kortet. Lokalplanen er i overensstemmelse med den nævnte bestemmelse, idet den maksimale bygningshøjde er fastsat til 8,5 m.

### Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i lokalplanområdet, må ifølge lokalplanens afsnit 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Vævriderne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed i lokalplanområdet skal overholde i område I.

	Hverdage kl. 07 - 18 Lørdage kl. 07 - 14	Hverdage kl. 18 - 22 Lørdage kl. 14 - 22 Søn- og helligdage kl. 07 - 22	Nat kl. 22 - 07
I område I	55	45	40

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt udenfor virksomhedens egen grund i område I og for virksomheder beliggende i område II i grænsen til lokalplanens område I. De ovenfor anførte grænseværdier vil ligeledes gælde for virksomheder, der etableres på arealer, der overgår fra jordbrugsmæssige formål til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse.

Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum indenfor de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

### Grenaa Kommuneatlas

Grenaa Kommuneatlas fra 1995 indeholder resultatet af en kortlægning af bevaringsværdierne i kommunens byer og bygninger. Der er endvidere foretaget en registrering af bevaringsværdien af alle bygninger opført før 1940, idet resultaterne af registreringen for den enkelte ejendom kan ses og fås hos kommunens tekniske forvaltning.

I kommuneatlasset er der nærmere redegjort for bevaringsværdierne i Vejlbj. Herunder byens arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og de bevaringsværdige sammenhænge, der er kendetegnende for byen. Lokalplanen for Vejlbj er en opfølgning af kommuneatlassets bevaringsplanlægning, idet lokalplanens retningslinier danner grundlag for udformningen og administrationen af fremtidigt byggeri m.m.

Kommuneatlasset og lokalplanen kan ikke alene sikre bevaringsværdierne og et bedre bymiljø i Vejlbj. Successen afhænger i høj grad også af den enkelte husejers eget initiativ, aktive indsats og forståelse, hvis de kulturhistoriske kvaliteter i bygninger og bymiljøet skal bevares og forbedres. I forbindelse med nybyggeri og ombygning m.v. kan kommunens tekniske forvaltning bistå den enkelte husejer m.fl. med råd, vejledning og information om bygningsbevaring.

### Landzonemyndighed og landzonetilladelser

Lokalplanområdet forbliver uændret i landzone, hvor byrådet er landzonemyndighed, jævnfør § 35, stk. 4, punkt 3 i lov om planlægning.

I landzone, der ikke anvendes til jordbrugsformål, må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af

bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, med mindre lokalplanen ved en bestemmelse er tillagt særlige retsvirkninger, hvorved lokalplanen erstatter nærmere anførte landzonetilladelser, jævnfør § 15, stk. 4 i lov om planlægning.

Denne lokalplan indeholder bestemmelser om, at disse særlige retsvirkninger skal gælde for lokalplanområdet. Bestemmelserne fremgår af lokalplanens afsnit 12, som anfører de tilfælde, hvor landzonetilladelser ikke er fornødne, men anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Ved bebyggelser m.m., der ikke udtrykkeligt er nævnt i afsnit 12, skal der fortsat indhentes landzonetilladelse efter gældende regler for sådanne tilladelser, herunder i visse tilfælde offentliggørelse med ankefrist m.v.

De nævnte landzonetilladelser, der anses for meddelt, erstatter ikke tilladelser i henhold til anden lovgivning, herunder tilladelser i henhold til byggelovgivningen.

### Grenaa Kommunes Spildevandsplan

Kloakforsyningen er i overensstemmelse med Grenaa Kommunes Spildevandsplan.

### **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke:

- Foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Århus Amt / Kort- og Matrikelstyrelsen til ophævelse af landbrugspligten, jævnfør lov om landbrugsejendomme.
- Foretages ændringer af kirkebygninger og kirkegårdsanlæg m.v. uden tilladelse fra de kirkelige myndigheder (stiftsøvrigheden og i visse tilfælde provstiudvalget).

### **Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1993-2005**

Som anført på side 24-25 i redegørelsen ændres kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for område 7.B.8 (Vejlby), ligesom afgrænsningen af landsbyområdet ændres. De nye rammebestemmelser og områdeafgrænsning er herefter følgende:

For område 7.B.8 (Vejlby) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål. Erhverv omfatter mindre virksomheder, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt butikker til områdets daglige forsyning,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift taler herfor,



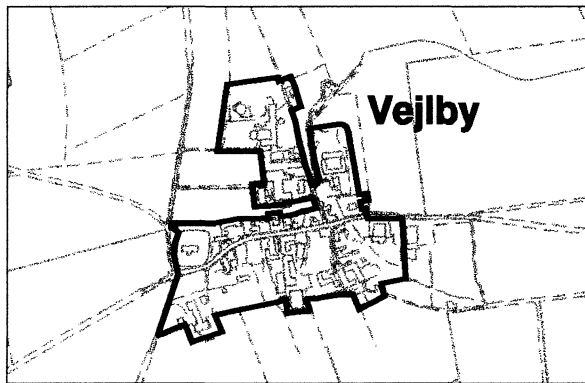
at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at ny bebyggelse kan indgå på en harmonisk måde i det eksisterende landsbymiljø.

For område 7.B.8 (Vejlby) samt område 7.B.4 (Albøge), 7.B.5 (Allelev), 7.B.6 (Homå) og 7.B.7 (Revn) gælder endvidere følgende supplerende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

at der i planperioden maksimalt opføres 25 boliger ialt i de 5 områder,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25 ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse,

at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.



Tillæg nr. 13 til kommuneplanen  
Rammekort over område 7.B.8 (Vejlby).

### **Kort beskrivelse af kommuneplantillæggets retsvirkninger**

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal byrådet ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

### **Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 6 en bestemmelse om, at visse bygninger ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter § 49 i lov om planlægning under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private eller privates rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private rettigheder kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

### **Særlige retsvirkninger af landzonelokalplanen**

Lokalplanområdet forbliver uændret i landzone. Det betyder, at lokalplanen har status som en landzonelokalplan, hvor Grenaa Byråd er landzonemyndighed, jævnfør lov om planlægning, § 35, stk. 4, punkt 3.

I henhold til § 15, stk. 4 i lov om planlægning har byrådet vedtaget, at denne lokalplan skal tillægges særlige retsvirkninger, hvorved lokalplanen erstatter de landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jævnfør endvidere lovens § 36, stk. 1, punkt 5.

Bestemmelserne, som er grundlaget for lokalplanens særlige retsvirkninger, er indeholdt i lokalplanens afsnit 12. Det fremgår heraf, hvilke landzonetilladelser, der ikke er fornødne, men anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Lokalplan for landsbyen Vejlbj.

Arealets størrelse er ca. 9,6 ha.

## Lokalplanens bestemmelser

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 som ændret ved lov nr. 311 af 17. maj 1995) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

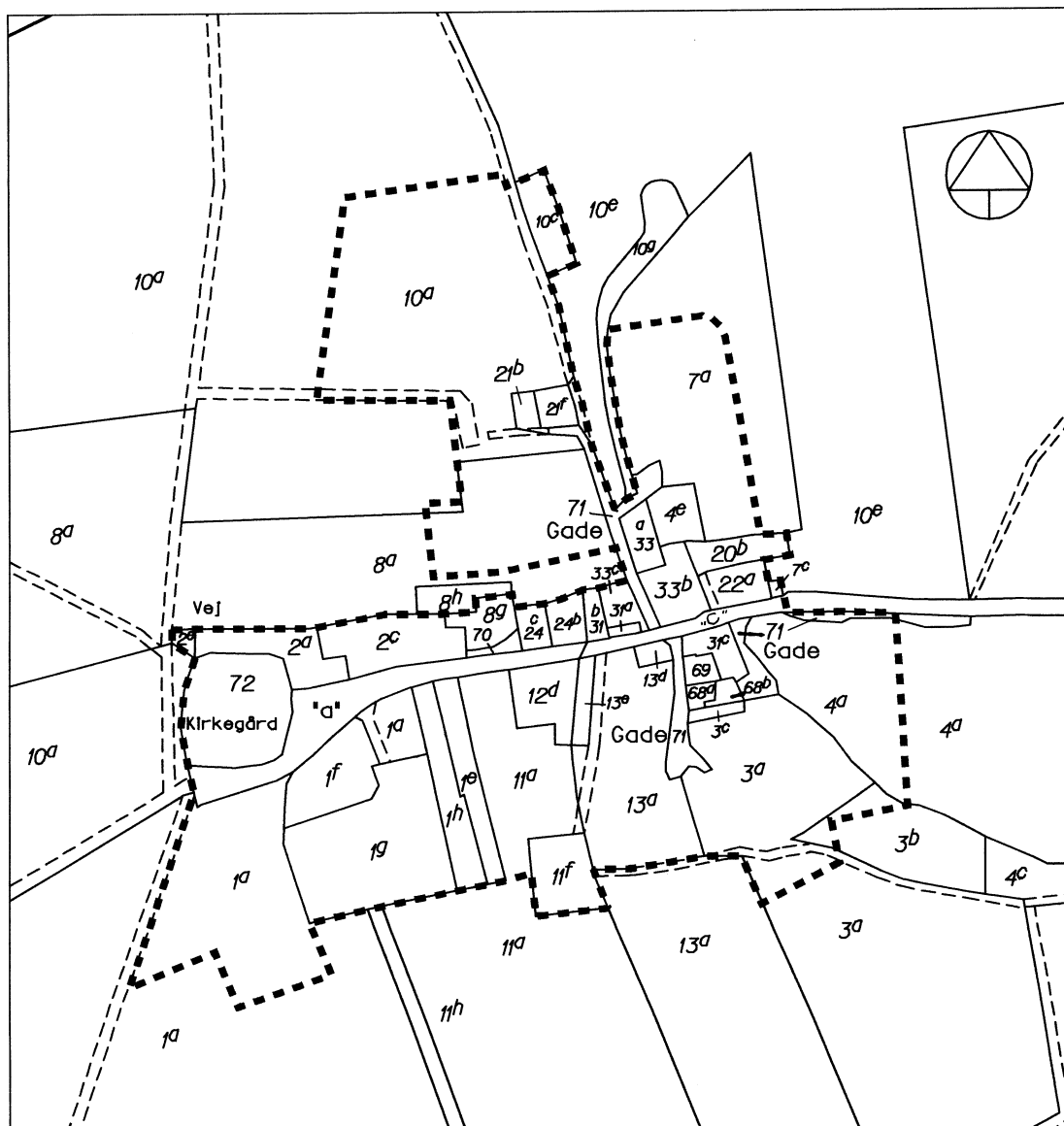
### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til jordbrugsformål, bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål,
- 1.2 at fastlægge mulighederne for ændret anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger,
- 1.3 at bevare de karakteristiske træk i landsbymiljøet, herunder bebyggelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, gadeforløb og beplantning,
- 1.4 at videreføre landsbyens byggetradition med hensyn til bygningers placering og udformning i nybyggeri og ved ombygning og istandsættelse af eksisterende bygninger, og
- 1.5 at bevare den landskabelige afgrænsning af landsbyen mod det åbne land.

### 2.0 Område og opdeling

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 6 bagest i hæftet og omfatter jævnfør kortbilag 5 følgende matr. nr.e: 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 2 a, 2 c, 2 e, 3 c, 4 e, 7 c, 8 g, 10 c, 11 f, 12 d, 13 d, 13 e, 20 b, 21 b, 21 f, 22 a, 24 b, 24 c, 31 a, 31 b, 31 c, 33 a, 33 b, 33 c, 68 a, 68 b, 69, 70 og 72 og dele af følgende matr. nr.e: 1 a, 3 a, 3 b, 4 a, 7 a, 8 a, 10 a, 10 e, 11 a, 13 a og Søren Quists Vej litra "a", dele af gadejorder 71, del af Søren Quists Vej litra "c" alle Vejlbj by, Vejlbj samt alle parceller, der efter den 22. november 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne I og II som vist på lokalplankortet bagest i hæftet.



●●●●● Lokalplangrænse

## Matrikelkort

**GRENAA KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 5**

0 100 200 m

**Mål 1:4.000**

- 2.3 Der er landbrugspligt på ejendommene matr. nr. e 1 a, 1 e, 1 f, 1 h, 3 a, 3 b, 4 a, 7 a, 8 a, 10 a, 10 e, 11 h, 13 a og 21 b.

Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil der sker ændringer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Se fodnote <sup>1</sup>.

- 2.4 Lokalplanområdet forbliver uændret i landzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

#### Område I

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål. Boliger må kun opføres som fritliggende énfamiliehuse.
- 3.2 Erhverv omfatter mindre service- og kontorvirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder og butikker til områdets daglige forsyning.

Offentlige formål omfatter f.eks. kirke og kirkelige formål, mindre institutioner, forsamlingsbygninger og lignende.

For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse og udformning, parkering og adgangsforhold, sådan at områdets landsbykarakter ikke ændres.

Erhverv må kun etableres i tilknytning til en bolig på samme ejendom.

#### Område II

- 3.3 Området må kun anvendes til jordbrugsformål. Herudover kan overflødiggjorte landbrugsbygninger anvendes til erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i landsbyen uden nævneværdige gener for omgivelserne. Blandt sådanne erhvervstyper kan nævnes mindre kontorvirksomheder, mindre håndværksvirksomheder uden større værkstedsproduktion og mindre salgs- og lagervirksomheder, der ikke væsentligt forøger det nuværende trafik- og parkeringsbehov og er til gene for omgivelserne.

Med byrådets tilladelse kan overflødiggjorte landbrugsbygninger indrettes til boligformål, såfremt der er tale om velegnede bevaringsværdige bygninger eller velegnede bygninger med betydning for helheden, jævnfør lokalplankortet. Det skal tilstræbes, at sådanne boliger har et etageareal på mindst 85 m<sup>2</sup>.

Selvstændige helårsboliger i stuehuse skal have et boligetageareal på mindst 85 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Eventuel ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med godkendelse af udstykning eller arealoverførsel, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 3 og/eller stk. 4.

- 3.4 Uanset anvendelse skal der være en beboet helårsbolig på ejendommen.
- 3.5 Der må i området ikke opføres ny separat bebyggelse med undtagelse af ny bebyggelse til jordbrugsformål eller erstatning for eksisterende bebyggelse.

#### **Fællesbestemmelser for lokalplanområdet**

- 3.6 Mindre bygninger til landsbyens tekniske forsyning kan placeres i området. Placering og udformning skal godkendes af byrådet.

### **4.0 Udstykning**

#### **Område I**

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>.

#### **Område II**

- 4.2 Udstykning af eksisterende landbrug må kun finde sted til jordbrugsformål efter landbrugslovens regler.
- 4.3 Ved nedlagte landbrug kan en ejendoms overflødiggjorte bygninger udstykkes.

Ved udstykning af et stuehus i 2 eller flere selvstændige beboelser samt ved udstykning af en ejendoms overflødiggjorte driftsbygninger til boligformål, skal der fremsendes en samlet bebyggelses- og udstykningsplan for hele den pågældende gårdbebyggelse til byrådets godkendelse (se punkt 7.7).

I forbindelse med godkendelse af ovennævnte bebyggelses- og udstykningsplan kan byrådet tillade grundstørrelser mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Skel, der fremkommer ved opdeling af eksisterende ejendomme, må kun udlægges som blinde skel, således at gårdbebyggelserne med gårdsplads og omliggende arealer fremtræder med en helhedskarakter, der er karakteristisk for det ældre landsbymiljø.

### **5.0 Trafikforhold**

- 5.1 Profilet og forløbet af eksisterende veje, der er karakteristiske for landsbymiljøet, skal i princippet fastholdes. Se fodnote <sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Eventuelt trafikalt begrundede ændringer af eksisterende vej- og stiforhold kan foretages i henhold til vejlovgivningen og i overensstemmelse med lokalplanens bevaringsanvisninger.

## 6.0 Bevaring af landsbymiljø

- 6.1 Veje, stier, åbne pladser, træer, levende hegn, stendiger og stenvure m.m., der er karakterdannede for landsbymiljøet, skal i princippet bevares, og det for landsbyen karakteristiske skal videreføres ved nyanlæg. Vedrørende stendiger og beplantning se kortbilag 6.
- 6.2 Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, jævnfør kortbilag 6, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (ydre forhold) uden byrådets godkendelse.

Ny bebyggelse må ikke opføres uden byrådets godkendelse.

## 7.0 Bebyggelsens omfang og placering m.m.

- 7.1 For ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

For ejendomme, der anvendes til andre formål, herunder blandet bolig- og erhvervsformål, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Bestemmelsen omfatter ikke landbrugsjendomme, der udnyttes jordbrugsmæssigt.

- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage foruden eventuel kælder.
- 7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m (målt i forhold til naturligt terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn, eller til et i henhold til bygningsreglementet fastlagt niveauplan). Se fodnote <sup>3</sup>.
- 7.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med hældning på mellem 40<sup>0</sup> og 50<sup>0</sup> i forhold til vandret plan.

Landbrugsbygninger, der opføres i landsbyens periferi, kan opføres med en lavere taghældning, såfremt der efter byrådets skøn opnås en god helhedsvirkning.

- 7.5 Mindre bygninger såsom garager, carporte og udhuse kan udføres med en lavere taghældning end nævnt under punkt 7.4, efter byrådets godkendelse.
- 7.6 Terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra byrådet. Regulering på indtil 0,5 m i forhold til naturligt terræn eller i forhold til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m, kan dog finde sted uden tilladelse.
- 7.7 Etablering af boliger i eksisterende driftsbygninger samt indretning af 2 eller flere selvstændige beboelser i stuehuse må kun ske efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan for den samlede gårdbebyggelse.

---

<sup>3</sup> Størstedelen af Vejlbymiljøet er omfattet af en 300 m beskyttelseslinie omkring Vejlbymiljøet kirke i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19, jævnfør lokalplankortet. Bestemmelsen betyder, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m indenfor en afstand af 300 m fra kirken.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Placering af eventuelt fællesrum.
- Placering af eventuelle bygninger til offentlige formål, erhverv og lignende.
- Placering af garage/carporte (eller eventuel fællesparkering).
- Placering af de småbygninger, der er nævnte i småhusreglementets afsnit 13.
- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Ny beplantning og bevaring af eksisterende beplantning samt indretning af fælles opholdsarealer.
- Interne parkeringsforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje.

7.8 I forbindelse med en bebyggelsesplan kan byrådet tillade fravigelser af bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde og afstande i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, dog kun i et sådant omfang, at bebyggelsesplanen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet. Se fodnote <sup>4</sup>.

## 8.0 Bebyggelsens udseende

8.1 Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til hovedform, materialer og farver tilpasses de omliggende ældre bebyggelser og medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet og byggetraditionen, jævnfør lokalplanbeskrivelsen af landsbymiljøet og byggeskikken.

8.2 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages efter tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.3 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende må kun etableres, såfremt det efter byrådets skøn kan udføres uden tilsidesættelse af bevaringshensynene.

Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens ydervægge.

8.4 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner samt paraboler må ikke monteres på mester.

## 9.0 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning m.m.

9.1 Eksisterende bevaringsværdige beplantninger, større træer, hegn, hække og stendiger, som vist på kortbilag 6, skal i princippet bevares og medvirke til at opretholde og vide-

---

<sup>4</sup> Samtlige fravigelser skal være angivet og begrundet særskilt i planen.



reføre karakteren af landsbymiljø. Beplantningerne m.m. må kun fjernes eller ændres efter tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde. Se fodnote <sup>5</sup>.

- 9.2 Ny beplantning på offentlige arealer, friarealer og langs veje og stier skal medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet.
- 9.3. Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og der skal holdes en passende orden i overensstemmelse med landsbyens skik.
- 9.4 Ved opførelse af ny bebyggelse i område I skal der langs den enkelte grunds skel, herunder naboskel og skel mod vej, plantes levende hegn eller hækplantning. I forbindelse med hegnene, bortset fra hegn i naboskel, skal plantes større løvfældende træer.

## 10.0 Støjforhold

- 10.1 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overskrider de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser. Se endvidere redegørelsen side 21.

## 11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Nye boliger, der indrettes i eksisterende bygninger i henhold til lokalplanen, afsnit 3.3, må ikke tages i brug, før nye beplantninger, omfattet af den i afsnit 7.7 nævnte bebyggelsesplan, er udført. Se fodnote <sup>6</sup>.

## 12.0 Meddelte landzonetilladelser

- 12.1 I henhold til lov om planlægning, § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse om, at følgende landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1, ikke er fornøden, men anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, se endvidere fodnote <sup>7</sup>:

1. Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse og ændring af bestående bebyggelse i det omfang, de pågældende bebyggelser og ændringer er tilladt i henhold til bestemmelserne i lokalplanens afsnit 3 og afsnit 7.

<sup>5</sup> En tilladelse til fjernelse af bevaringsværdige beplantninger og træer m.v. vil normalt være betinget af, at der foretages nyplantning, således at områdets beplantningsmæssige karakter fastholdes. Træer og bevoksninger må vedligeholdes ved udtynding og genplantning af løvfældende træer og buske.

<sup>6</sup> Såfremt anlæg af beplantninger ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne indenfor en rimelig tid.

<sup>7</sup> Bestemmelsen medfører, at lokalplanen erstatter de nævnte landzonetilladelser, der ifølge § 35, stk. 1, i lov om planlægning skulle gives af landzonemyndigheden og som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. De nævnte landzonetilladelser, der anses for meddelt, erstatter ikke tilladelser i henhold til anden lovgivning, herunder tilladelser i henhold til byggelovgivningen.

2. Tilladelse til ændret anvendelse af bestående bebyggelse i det omfang, anvendelsen er tilladt i henhold til bestemmelserne i lokalplanens afsnit 3.
3. Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3.
4. Tilladelse til udstykning og arealoverførsel, når udstykningen eller arealoverførslen er godkendt af byrådet i henhold til afsnit 4.

### 13.0 Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 og forslag til lokalplan nr. 130 er vedtaget af Grenaa Byråd.

Grenaa, den 2. juni 1998

  
 Ulla Engel  
 direktør

  
 Gerda Enevoldsen  
 afdelingschef

Nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Grenaa Byråd.

Grenaa, den 27. oktober 1998

  
 Ulla Engel  
 direktør

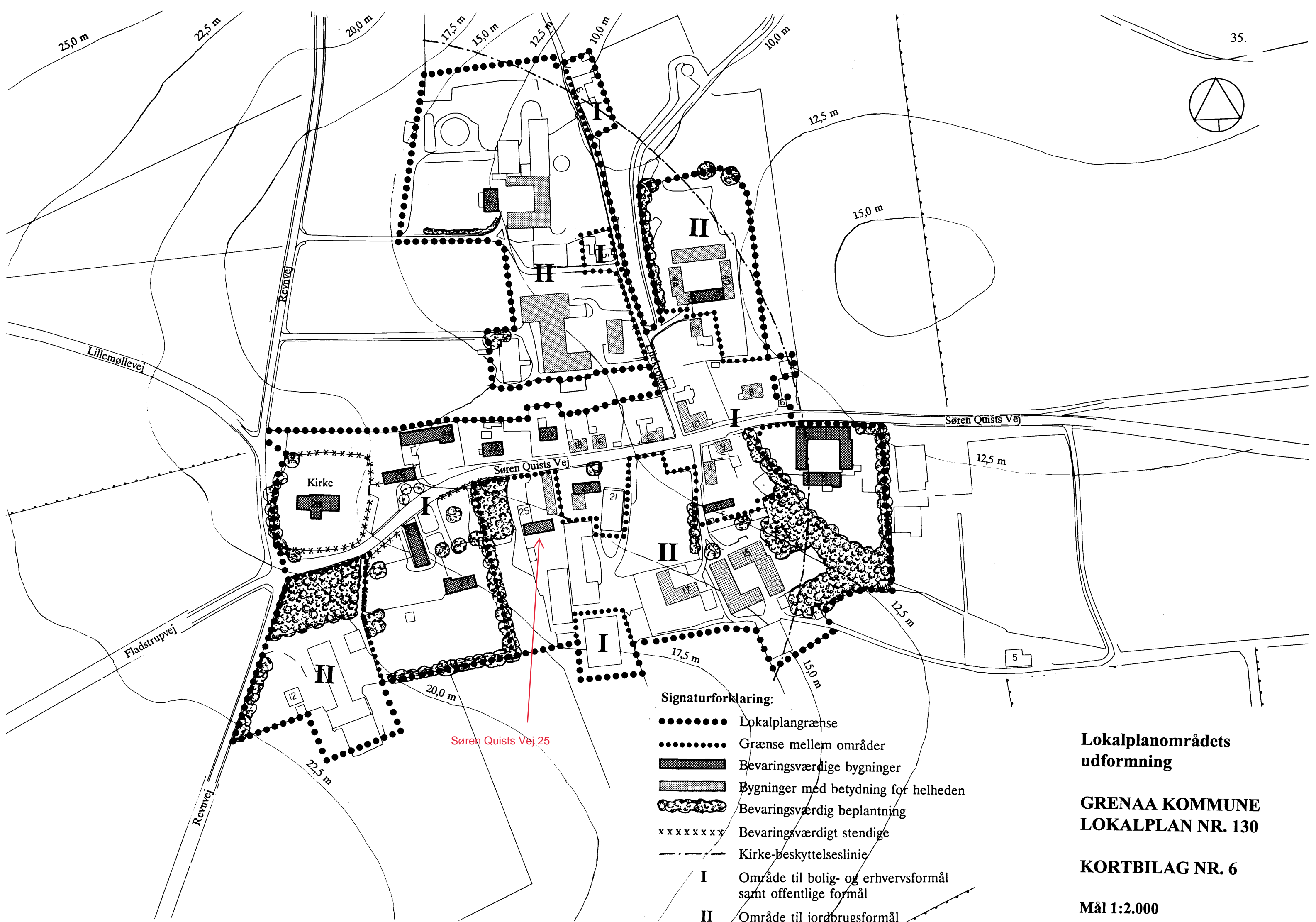
  
 Gerda Enevoldsen  
 afdelingschef

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr.e: 1 a, 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 2 a, 2 c, 2 e, 3 a, 3 b, 3 c, 4 a, 4 e, 7 a, 7 c, 8 a, 8 g, 10 a, 10 c, 10 e, 11 a, 11 f, 12 d, 13 a, 13 d, 13 e, 20 b, 21 b, 21 f, 22 a, 24 b, 24 c, 31 a, 31 b, 31 c, 33 a, 33 b, 33 c, 68 a, 68 b, 69, 70, 71 og 72, Vejlbj by, Vejlbj.

Grenaa, den 30. november 1998

  
 Ulla Engel  
 direktør

  
 Gerda Enevoldsen  
 afdelingschef



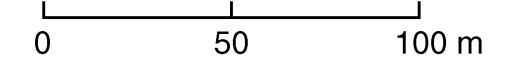
- Signaturforklaring:**
- Lokalplangrænse
  - ..... Grænse mellem områder
  - ▨ Bevaringsværdige bygninger
  - ▩ Bygninger med betydning for helheden
  - ⊕ Bevaringsværdig beplantning
  - xxxxxxx Bevaringsværdigt stendige
  - - - Kirke-beskyttelseslinie
  - I Område til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål
  - II Område til jordbrugsformål

**Lokalplanområdets udformning**

**GRENAA KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 130**

**KORTBILAG NR. 6**

**Mål 1:2.000**



\*\*\* \* \*\*\*

Side: 36

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Grenå

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

E 445

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Vejlby By, Vejlby

Ejendomsejer: Vejlby-Homå Menighedsråd

Lyst første gang den: 15.12.1998 under nr. 25976 - 26013

Senest ændret den : 15.12.1998 under nr. 25976

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr.nr.e

Retten i Grenå den 17.12.1998

  
Betty Carl

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Grenå  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 72, Vejlbj By, Vejlbj

Ejendomsejer: Vejlbj Kirkegård

Lyst første gang den: 15.12.1998 under nr. 26014

Senest ændret den : 15.12.1998 under nr. 26014

Retten i Grenå den 17.12.1998

  
Betty Carl