vejle KOMMUNE

Helhedsplan Brejning Syd

Attraktive boliger - Omdrejningspunkt for kultur og fritid - Naturlige forbindelser

Februar 2019

Introduktion

Brejning Syd er et attraktivt område. Her er man nær vandet, tæt på skole, kultur- og fritidstilbud, samtidig med at man er midt i et kulturlandskab.

Der er efterspørgsel på boliger i Brejningområdet. For at imødekomme ønsket om at bosætte sig her, blev der i sidste kommuneplan udlagt nye rammer til boligformål. Sidenhen er der fremkommet et ønske om etablering af et plejehjem, mens der undervejs i processen har vist sig et potentiale for at styrke kultur- og fritidstilbudene og et ønske om at fritholde areal for at fremtidssikre udviklingen.

Arealudlægget for helhedsplanen er tæt på Gauerslund Kirke, og det er derfor en betingelse, at udbygning sker efter en samlet plan, der indarbejder landskabelige og kulturmæssige forhold, og sikrer oplevelsen af Gauerslund Kirke som en markant bygning i landskabet.

Indhold

Brejning Syd

Introduktion 2
Processen 4

Analyser og registreringer 7

En god placering 8
Strategisk samarbejde 9
3 byer- 3 identiteter 10
Afgrænsning 12

Koncepter og idéer 15

Hovedgreb 16
Udviklingsprincipper 18
Etapeplan og funktioner 24

Helhedsplanens disposition 27

Fremtidens Brejning Syd 28
Karakteren 30
Fra vision til lovgivning 34

Processen

Dialog og involvering

Helhedsplanen for Brejning Syd er udarbejdet i en involverende proces. Undervejs har mange forskellige bidraget, bl.a.:

- Brejning og Børkop lokalråd
- Haderslev Stift og Gauerslund menighedsråd
- Myndigheder og forsyningsselskaber
- Forvaltninger på tværs
- Grundejere m.fl.

Det er økonomiudvalget som har anmodet om helhedsplanen, Teknisk Udvalg er fagudvalg og er orienteret undervejs, mens byrådet skal godkende den færdige helhedsplan.

På baggrund af helhedsplanen kan der sideløbende og efterfølgende udarbejdes lokalplaner.

Undervejs i processen er der kommet en masse input - både meget faglige, men også interessemæssige. Disse har omhandlet emner som f.eks:

- Bevaring og inddragelse af kulturspor
- Fremtiden for hallen og skolen
- Forbindelser til omgivelserne - byerne og naturen
- Fremtidens beboere - Hvem skal bo her?
- Boligområdernes udseende og kvaliteter
- Særlige kendetegn/identitet/muligheder?
- Klimasikring og vand
- Byudvikling set i et 2050-perspektiv

Alle forslag er modtaget og vurderet i forhold til helhedsplanens rammer, og har dermed inspireret arbejdet undervejs.

Procesdiagram

Analyser og registreringer

En god placering

Beliggenhed - beliggenhed - beliggenhed

Brejning ligger smukt og godt placeret i den sydøstlige del af Vejle Kommune. Det er et attraktivt sted af bosætte sig, og der er nem adgang til en række kvaliteter:

- Fjorden - med lystbådehavn og strand
- Infrastruktur- nem adgang til motorvej og station
- Handel og oplevelser- Lokalt og regionalt

Derudover er Brejning et aktivt samfund med både skole og dag-institutioner tæt på, ligesom der er et rigt kultur- og fritidsliv.

1:100.000 - Placering

Strategisk samarbejde

7080 - Et stærkt fællesskab

Postnummer 7080 favner både skov, land og vand - samt en række bysamfund. Planlægning handler om at udnytte forskelligheder til at skabe områder med særlige identiteter, der kan supplere hinanden.

Der er fra lokal side et stort ønske om at styrke samarbejdet på tværs af byerne, og udvikle de forskellige samfund individuelt. Det både i forhold til det mentale, men også hvordan de kan fokusere på at skabe udvikling udfra deres forskellige fysiske forudsætninger.

På den måde kan de supplere hinanden og fremstå som ét samlet og attraktivt område - hvor der er plads til alle.

1:50.000 - Diagram

3 byer - 3 identiteter

1:30.000 - Sammenhænge

Tre byer - tre identiteter

Brejning, Gauerslund og Børkop ligger som perler på en snor.

Ved at kigge på forskellighederne er der nogle særlige kvaliteter og karakteristika, der træder frem:

- Brejning har fjorden, havnen og kulturhistoriske bygninger
- Gauerslund er omdrejningspunkt for kultur- og fritidsaktiviteter
- Børkop har stationen og et centrum for handel og erhverv

Alle tre byer er i vækst, og har oplevet en markant befolkningstilgang. Der er stor interesse for at opføre flere boliger, både fra private borgere og professionelle udviklere.

Lystbådehavnen i Brejning

Kirken i Gauerslund

Stationen i Børkop

Det hele set oppefra

Brejning

Ligger ned mod fjorden, omgivet af skov og fysisk præget af hovedgadestrukturen samt historiske bygninger fra de Kellerske Anstalter.

Gauerslund

En klassisk landsby med stjernestruktur og ældre bygninger samt en højt og fritliggende kirke.

Børkop

Typisk stationsbystruktur med stationen som centrum og samlingspunkt for handel og erhverv. Byen er gradvist udbygget med boliger.

Afgrænsning

Planlægningen

I kommuneplan 2017-2029 blev der tilføjet to nye arealudlæg til boligformål i Brejning Syd (kommuneplanrammerne 9.B.27 og 9.B.28). Disse er på ca. 40 ha i alt.

Det er disse to rammer, der danner afgrænsningen for helhedsplanområdet.

Perspektiver

På længere sigt er et område øst for helhedsplanen udpeget som perspektivområde. Derudover er der planer om at etablere en ny forbindelse ift. jernbanen.

Helhedsplanen forholder sig til disse fremtidige muligheder.

Omgivelserne

Helhedsplanområdet ligger mellem boligområder i Brejning og et kultur- og fritidsmiljø omkring skolen og hallen suppleret af landsbykarakter i form af stjerneudstykning og bygninger i Gauerslund.

Landskabet er let bølget og fremtræder som åbne flader i form af dyrkede marker. Der er enkelte bygninger indenfor området, mens det rumligt opdeles af læhegn og beplantning langs veje.

Der er en særlig kvalitet i forhold til kulturspor:

- Fine gårdmiljøer- særligt stuehuse
- Beskyttede diger og læhegn
- Gauerslund Kirke

Der er sæligt fokus på tilpasningen til omgivelserne i Helhedsplanen.

1:20.000 - Planer og projekter

a - Boligområde

b - Skolen og hallen

c - Mark og vej og læhegn

Fotoregistrering 1:10.000

d - Beskyttet dige

e - Gauerslund Kirke

f - Stuehus

Koncepter og idéer

Hovedgreb

Karakter og funktioner

Helhedsplanområdet ligger placeret, så det bliver en del af et fremtidigt omdrejningspunkt for udviklingen i området.

Der er taget udgangspunkt i følgende kvaliteter:

- De grønne boligområder fra Brejning føres videre mod syd
- De offentlige funktioner styrkes på tværs
- Kulturmiljøet bevares

Det betyder, at der bliver et vigtigt omdrejningspunkt i midten, hvor de forskellige funktioner og kvaliteter mødes.

Signaturer

- Omdrejningspunkt
- Boliger
- Offentlige funktioner
- Landsbykulturmiljø

Princip - Fremtidig karakter og sammenhæng

Forbindelser og knudepunkter

Helhedsplanområdet er et strategisk vigtigt sted i forhold til at fremtidssikre sammenhængen i hele området.

Derfor har forbindelser og knudepunkter særligt fokus på:

- Sikker, effektiv og tryg transport
- Skabe nye sammenhænge
- Langsigtede muligheder

Det betyder, at der skal arbejdes med krydset ved skolen, etablering af en rundkørsel, nye tilslutninger til eksisterende veje samt omdannelse af vej til cykel- og gangsti.

Signaturer

- Eksisterende
- Nye forbindelser
- Fremtidige muligheder
- Justerede tilslutninger
- Nye tilslutninger
- Rundkørsel
- Cykel- og gangsti

Princip - Fremtidig infrastruktur og knudepunkter

Udviklingsprincipper

Lys og luft

Helhedsplan for Brejning Syd er et område, som er præget af klassisk dyrket landskab med marker. Her er åbne vidder samt lys og luft.

Når man bevæger sig rundt i landskabet i dag kan man:

- Aflæse landskabets former
- Opleve de lange kig
- Se skyerne og himlen

Disse landskabelige kvaliteter og oplevelsen af lys og luft skal være en del af det fremtidige Brejning Syd.

Åbne vidder i helhedplanområdet

Lange kig og afgrænsede marker

Diagram - Helhedsplanen og terrænkoter

Kulturarv som kvaliteter

Gauerslund Kirke

Gauerslund Kirke er højt og smukt placeret i landskabet, og fremtræder som et tydeligt og smukt "landmark". Dette tænkes brugt aktivt ift. helhedsplanen:

- I en sigtelinje når man kører sydpå langs fælleshåbsvej
- Ud- og indkig fra perspektivområdet
- Kvalitet i forhold til synlighed fra det nye plejehjem

I helhedsplanen planlægges der både i forhold til at fritholde kirkeomgivelser, skabe visuelle sigtelinjer/akser samt udnyttelse af kirken som en kultarvsmæssig kvalitet.

Digerne

De beskyttede diger i området fortæller sammen med læhegn og færdigt en historie omkring landbruget og markdriften. Samtidig er nogle af dem med til at fortælle historien om en klassisk stjernestruktur i Gauerslund.

Digerne ønskes som udgangspunkt bevaret og styrket visuelt. Der kan dog laves gennembrud ved særligt behov for forbindelser

Gårdmiljø

Gårdmiljøerne er vigtige for opfattelsen af Gauerslund som en oprindelig bonde-landsby med tætliggende gårde. De bevarede længer fortæller historien om bondesamfund, ligesom stuehusene har en kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for området, som ønskes bevaret.

Fritstående kirke - Hedensted Kommune

Renoveret staldbygning - Hindsgavl Slot

Diagram - Kulturelementer og sammenhænge

Naturlig natur

Mødesteder

Hele området betragtes som et åbent og sammenhængende naturområde. Et mødested for de mennesker, som bor og lever i området. Det er her, hvor der etableres bålsted, placeres bænke og etableres legeredskaber.

Det grønne

Generelt er området tænkt som et sammenhængende naturlandskab med både:

- Højtvoksende græsarter, vilde buske og træer
- Mere plejede arealer tættere på beboelse

Vandet

I Brejning Syd er vandet tænkt ind fra starten. Det bruges som et rekreativt element i forhold til regnvandsbassin, men er også med til at give området karakter i form af wadier og lavninger, som kan rumme og lede vand ved kraftige regnbyger.

Uplejet natur med slåede stier og mødested

Visualisering - regnvandsbassin med naturpræg

Diagram - grønne og blå elementer

Fantastiske forbindelser

Knudepunkter

I helhedsplanområdet er der 2 knudepunkter, som har et særligt fokus:

- Omkring hallen og skolen, hvor der skal arbejdes med at skabe sikre overgange
- Ved de nye boligområder, hvor der skal etableres en effektiv og fremtidssikret infrastruktur

Når de forskellige etaper udnyttes, skal der laves et mere detaljeret projekt for tilslutningen, som sikrer ovenstående.

Vejene

Der er forskellige typer af forbindelses-, adgangs- og boligveje i området. Fælles er, at de alle:

- Er placeret i forhold til terrænnet
- Er udformet så hastigheden tilpasses typen
- Er afsluttet, så der er mulighed for at komme videre

Der er særlig tænkt på sikkerhed og tryghed i forhold til at skabe åbne og synlige vejforløb.

Stier

Stierne ligger placeret i grønne områder og er udformet, så de sammenbinder de forskellige bebyggelser med hinanden og til omgivelserne. Stierne har forskellig karakter:

- Oplyst og med fast belægning
- Uden belysning og med naturpræg

Dermed bliver de både et infrastrukturelt og et rekreativt element, både for de nye beboere der kommer, men også for eksisterende beboere i Brejning og Gauerslund.

Effektiv infrastruktur med fokus på sikkerhed

En forbindelse gennem et lysåbent naturlandskab

Diagram - forskellige typer af forbindelser

Blandet bebyggelse

Boligområderne

Der er stor efterspørgsel i Brejning på parcelhusgrunde og der opleves aktuelt en stor interesse for række- og klyngehuse. Derfor tænkes der en fleksibilitet ind med forskellige muligheder på arealer, hvor de forskellige boligtyper vurderes at kunne indpasses.

Kultur- og fritidsfaciliteter

I området overfor hallen og skolen reserveres et areal med mulighed for udvidelse af skolens og hallens aktiviteter. Dette både i forhold til fremtidige behov for bygninger, men også friarealer samt trafikmæssige løsninger

Plejehjemmet

Arealet tættest mod kirken udlægges til et nyt plejehjem. Dette får en attraktiv placering med et smukt kig til kirken og udover åbne marker. Det ligger for sig selv, men samtidig tæt på både kirken og hallen.

Gårdhavehuse som klynger i et naturområde

Parcelhuse med åbne haver og kig til skoven

Diagram - områder til bebyggelse

Alternative afskærmninger

Tilgangen

I Brejning Syd har støjplanlægning været et element, som har været med hele vejen. Derfor er der tidligt i processen lavet detaljerede støjberegninger på arealerne, og der er arbejdet med forskellige modeller for, hvordan udfordringen håndteres:

1. Afstand - beholde de åbne kig
2. Småbakket/beplantning - naturlig karakter
3. Grøn væg - hvor støjskærm er nødvendig

Som udgangspunkt er bebyggelse derfor placeret, hvor beregningerne viser, at det er bedst. Der er placeret nogle mindre landskabelige elementer i form af bakker/beplantning de steder, hvor støj og indkig ønskes minimeret. Såfremt det enkelte steder bliver nødvendigt med en afskærmning, skal dette udformes som en grøn væg.

Resultatet

Samlet set kommer hele området derfor til at fremstå som et åbent og luftigt område, hvor der er et kig til bebyggelsen, mens arealerne tættest på vejene bruges som rekreative arealer med naturpræg og til håndtering af regnvand.

Afstand og visuel skærmning mod vej

Effektiv og grøn støjskærm

Diagram - planlægning med støjkortlægning

Etapeplan og funktioner

Helhedsplanen giver et forslag til hvordan området kan udvikles i etaper over tid - ligesom en potentiel fremtidig udvikling mod øst samt forbindelse til ny togtunnel bliver indtænkt i den overordnede struktur.

I Brejning er der nogle fysiske og funktionelle forhold, som giver en naturlig mulighed for opdeling af området i etaper:

- Infrastruktur
- Læbælter/beskyttede diger
- Ejerforhold og matrikelgrænser

Etapeudviklingen vil ske med lokalplaner baseret på helhedsplanens grundtanker og principper.

Udover at styrke beboelse og kultur- og fritidsaktiviteter, er der et ønske om at udlægge areal til offentlige formål i forhold til placering af et plejehjem og udvidelse af sognehuset.

Derfor opdeles helhedsplanen i fire etaper med formålene:

1. Boligformål – åben-lav og tæt-lav samt offentlige formål
2. Offentlige formål
3. Boligformål – åben-lav og tæt-lav samt offentlige formål
4. Boligformål – åben-lav og tæt-lav

Oversigtskort etapeplan

Signaturer

Afgrænsning helhedsplan

Etaper

Helhedsplanen rummer overordnet 3 forskellige inddelinger, hvor der er forskelligt fokus ift. funktioner og bygninger.

A - Boliger

En blanding af forskellige boligtyper, dog maks. i 2 etager. Hvert område indrettes i forhold til, hvor de forskellige typologier spiller sammen med omgivelserne.

B - Kultur- & fritidsfaciliteter samt institutionsbyggeri

Den eksisterende anvendelse med boliger og landbrugsbygninger kan fortsætte. Såfremt der i fremtiden viser sig nye behov, kan området udvikles til offentlige formål under særligt hensyn til gårdmiljøerne som et kulturelt spor.

C - Plejehjem

Dette område ligger tættest på Gauerslund Kirke, hvorfor der her tages særlige hensyn. Dette i forhold til at holde afstand, materialer af høj kvalitet og afdæmpede farver samt indpasning af bygningerne ift. digerne.

Oversigtskort funktioner

Signaturer

Afgrænsning helhedsplan

Funktionsområde

Helhedsplanens disposition

Fremtidens Brejning Syd

Brejning Syd bliver et fantastisk nyt område for nuværende og fremtidige beboere og borgere!

Der er taget udgangspunkt i at samle og forstærke det i forvejen veletablerede kultur- og fritidsliv, etablere et grønt, åbent og indbydende område med oplevelser i form af sigtelinjer og naturoplevelser samt skabe mulighed for attraktive og varierede boliger - det hele forbundet af et stærkt netværk af veje og stier.

Helhedsplanen har 3 overordnede mål:

- At udvikle attraktive nye områder til beboelse
- At styrke området som et omdrejningspunkt for kultur og fritid
- At skabe oplevelsesrige naturlige forbindelser

Dette som et ønske om at styrke de kvaliteter, der allerede er i området og sikre en god og langsigtet fremtidig udvikling.

Fremtiden for Brejning syd er planlagt tværfaglig, på en kulturhistorisk baggrund og med bred involvering.

Udviklingsprincipperne er fastlagt omkring:

- Lys og luft - Fastholde karakter af åbne vidder og kig til himlen
- Kulturarv som kvalitet – et positivt bidrag i byudviklingen
- Naturlig natur – En grøn og blå med fokus på kvaliteterne ved en artsrig og mangfoldig natur
- Fantastiske forbindelser – sikker, effektiv og oplevelsesrig bevægelse
- Alternativ afskærmning – arbejde med støj på nye måder
- Blandet bebyggelse – mulighed for at indpasse nye boformer og aktiviteter i området

Helhedsplanen er visionen, der tegner billedet af drømmene for fremtidens Brejning Syd.

Helhedsplan for Brejning Syd

Karakteren

Drømmen om Brejning Syd

Perspektivskitse - fremtidens Brejning Syd

Attraktive boliger

Plads til mangfoldighed

I Brejning Syd bliver du en del af et fællesskab på tværs af alder og interesser. Her er plads til det normale og plads til det særlige.

Her er mulighed for at bygge boliger for børnefamilier, enlige og seniorer - og her er plads til at tænke i anderledes boformer og fællesskaber.

Hverdagen er nem, for det hele er tæt på. Hvad enten du skal i skole, til fritidsaktiviteter eller i kirke er det lige udenfor døren - mens handelslivet og stationen kun er få minutter væk.

Brejning Syd er et harmonisk område, der bindes sammen af funktioner og kvaliteter i byggeriet og omgivelserne. Her er tænkt over, hvilken type bebyggelse, der skal ligge hvor i forhold til de forskellige potentialer, som området rummer.

Her kan hele livet leves.

Klynge- og gårdhavehuse

Ligger bedst for enden af en lukket vej, hvor boligerne danner rammen om et fælles areal med plads til praktiske faciliteter og sociale aktiviteter.

Skitse - eks. gårdhavehuse

Skitse - eks. parcelhuse

Villaer og parcelhuse

Ligger som mindre lukkede enklaver med plads til at hilse og aftalte møder, mens primære opholdsarealer er af privat karakter.

Række- og dobbelthuse

Ligger langs et vejfællesskab med plads til det tilfældige møde og har mindre individuelle udendørsarealer.

Skitse - eks. rækkehuse

Omdrejningspunkt for kultur og fritid

I Brejning Syd bliver du en del af en fantastisk kulturhistorie - og er med til at bygge videre på den.

Derfor vil du i fremtidens Brejning Syd kunne se de gamle markskel i form af diger, aflæse landbrugsbygningerne i strukturen samt opleve den smukke kirke og omgivelserne.

Nye strukturer indarbejdes i de eksisterende ud fra nutidens samfund og tanker, og områdets kvaliter sikres for fremtiden med den langsigtede helhedsplanlægning.

Med hal og skole er området allerede et omdrejningspunkt for kultur og fritidsfaciliteter. Helhedsplanen giver mulighed for at styrke disse funktioner i fremtiden.

Brejning Syd udvikles med respekt for fortidens historie, viden om nutidens behov og med drømme om fremtiden.

Sigtelinjer og afstand ift. kirken

Fritholde beskyttede diger

Bevaring og nye funktioner

Volumen med beplantning

Nye bygninger på sokler

Markering på flader

Naturlige forbindelser

Bevægelse i Brejning Syd er meget mere end transport fra A til B. Det er et nøje planlagt net af forbindelser, både til den eksisterende infrastruktur, men også i helhedsplanområdet samt til en fremtidig udvikling.

Brejning Syd er en rekreativ oase, hvor du lever midt i naturen. Græsset vokser højt, buskene og krat spreder sig ligesom enkelte træer får lov til at gro sig meget store. Du oplever dyrene græsse, insekterne krible og fuglene synge. Når det regner forvandler området sig. Vandet løber i render og samles i lavningerne, der langsomt fyldes med liv.

Det er let at gå på opdagelse i det mangfoldige dyre- og planteliv. De grønne arealer kan ses fra vejene og ligger og omkranser bebyggelserne, mens stier forbinder på kryds og tværs.

Her er mulighed for aktivitet på alle niveauer - nærstudier på knæ, gå en tur og nyd omgivelserne eller få pulsen op.

Infrastrukturen er sikker, effektiv og tryg. Der er særligt fokus på sikre knudepunkter, ligesom vejenes udformning er tilpasset omgivelserne.

Skitse på rekreative naturkvaliteter

Fra vision til lovgivning

En helhedsplan er visionen om et større områdes fremtidige samlede udvikling, men den er ikke en juridisk bindende plan. Rammerne i forhold til planloven fastlægges først efterfølgende i lokalplaner. En lokalplan indeholder en redegørelsesdel samt bestemmelser for, hvad man kan og må på det areal, som den omfatter.

Den mere specifikke indretning af de enkelte delområder i Brejning Syd sker gennem lokalplaner for delområderne. Her skitseres der både på helhederne og detaljerne - med udgangspunkt i helhedsplanen.

Et eksempel på omsætning fra vision til lovgivning er undersøgelserne omkring, hvordan landskab og bebyggelse spiller sammen, når det ligger ud mod en befærdet vej. Her skal der både arbejdes med tekniske målinger og beregninger for at overholde lovgivningen, men samtidig arbejdes med værdierne om lys, luft og naturoplevelser fra helhedsplanen.

I dette arbejde sættes rammerne ud fra det særlige potentiale, som hvert område har - herunder også den enkelte bebyggelsesenhed. Der tages stilling til bygningernes typologi, volumener og materialer, men også udformningen af vejene og de fælles friarealer.

Dette indskrives i lokalplanen, der er et juridisk bindende dokument.

Skitsering på forskellige muligheder

Eksempel på udstykningsprincip