

Helhedsplan for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2006 for Give Kommune



Endelig godkendt
Offentliggjort

d. 13.6.2007
d. 23.6.2007

Indholdsfortegnelse

Forord	3
 Baggrund for planlægningen af området	
Områdefægrænsning og nuværende anvendelse	4
Trafikstruktur	6
Naturinteresser og landskab	8
Kulturmiljø og arkæologi	12
Forhold til anden planlægning	14
 Disponering af området	
Målsætning og strategi	16
Natur- og landskabsplan	20
Erhvervsplan	24
Infrastruktur	26
Vejrum: Mødet med motorvejen og Ny Diagonalvej	28
Vejrum: Tykhøjvej	30
Vandindvinding	31
Udbygningsprincip	32
 Kommuneplantillæg	
Redegørelse for kommuneplantillægget	33

Helhedsplan for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst
Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2006 for Give Kommune.

Udgiver
Give Kommune
Rådhusbakken 9
7323 Give

Tilrettelæggelse og layout
Teknisk direktør Peter Graver og Britta Degn, Anne Iversen Hansen samt Claus Otto Nielsen fra Sven Allan Jensen as

Fotos
Sven Allan Jensen as

Redaktionens afslutning
November 2006

For- og bagside: Panorama fra Give Øst.

Forord

Erhvervsudviklingen i Give

Give er hovedbyen i Give Kommune, som ved årsskiftet bliver en del af Ny Vejle Kommune. Placeringen på kanten af trekantsområdet nær Billund betyder, at byen har forholdsvis let ved at tiltrække nye investeringer.

Erhvervslivet i Give Kommune er inde i en god udvikling, og der er siden 1995 skabt 11% flere arbejdspladser, og et stigende antal personer pendler til Give for at arbejde. Det er især bygge- og anlægsbranchen, som vokser, men med udsigten til nye, højprofilerede erhvervsområder vil Give have gode muligheder for også at tiltrække andre brancher.

Herudover forventes de nye store vej-anlæg i forbindelse med anlæggelsen af motorvejen mellem Vejle og Herning at indvirke positivt på den fremtidige erhvervsudvikling.

Dette er baggrunden for, at Give Kommune ønsker at udlægge nye erhvervsområder nær den kommende motorvej, hvoraf første etape forventes åbnet i 2008. Området øst for byen mellem motorvejen og Tykhøjvej er udset til at rumme kommunens erhvervsudbygning, og herved bidrage til en udvidelse af byen mod øst.

Baggrund for planlægningen af området

Regionplanen for Vejle Amt udlægger ca. 290 ha. til et fremtidigt erhvervsområde vest for den kommende motorvej mellem Vejle og Herning, og syd for Diagonalvejen. Da området indeholder

en lang række landskabelige, natur- og kulturhistoriske værdier, er det påkrævet, at der udarbejdes et kvalificeret beslutningsgrundlag for hele området.

Give Øst er sammen med 5 andre områder i Vejle Amt underlagt kravet om udarbejdelsen af en helhedsplan jævnfør Regionplan 2005, som pr. 1. januar 2007 ophæves til landsplandirektiv. Helhedsplaner er et begreb i planlægningen, som tages i brug i områder, hvor der er mange - og ofte modsatrettede - interesser. Planens ambitiøse formål er at sikre en samlet planlægning, som løser de konflikter, der er i området, og som varetager alle brugs- og beskyttelsesinteresser på en måde, så alle vinder derved.

I helhedsplanen beskrives baggrunden for planlægningen af området, herunder de væsentligste planforudsætninger og en række interessesfærer så som natur, landskab, kulturhistorie og rekreative forhold præciseres. Interessesammenfald, der kan bidrage til skabelsen af en synergieffekt, afdækkes, og mulighederne for etablering af de ønskede aktiviteter undersøges. Helhedsplanen redegør for den fremtidige disponering af området blandt andet for principperne for arealudnyttelsen, udbygning af erhvervsområderne, beskyttelse og forbedring af områdets natur samt vandinvingen til Give vandværk.

Helhedsplanen for Give Øst, der udgør kommuneplantillæg nr. 5 til Give Kommuneplan 2006, er blevet til i et samarbejde mellem Give Kommune, Ny Vejle Kommune og Vejle Amt, og ligger til

grund for kommende lokalplanlægning i området.

Vision for Give Øst

Visionen er, at Give Øst over en længere årrække skal udvikle sig til, at blive et markant erhvervs- og rekreativt område, der adskiller sig væsentlig fra andre motorvejsudstyknings, ved at have et markant grønt islæt, hvor der kan ske en sammensmeltning af natur og erhverv, og hvor udlægningen af grønne korridorer med natur og skov vil medvirke til at give området en rekreativ værdi.

Ønsket er, at åbne landskabet og dets muligheder for offentligheden, så fri-luftslivet sikres bedre vilkår, samtidig med at behovet for naturpleje og -beskyttelse tilgodeses. Det skal signalere miljømæssig ansvarlighed og kvalitetsbevidst fremsyn at have adresse i Give Øst.



Venlig hilsen
Villy Dahl Johansen
Borgmester

Områdeafgrænsning og nuværende anvendelse



Afgrænsning af området

Give Øst er området langs den kommende motorvej afgrænset af Diagonalvejen og Vejlevej i nord og en ny sydlig motortrafikvej til Billund – i Kommuneplanen benævnt Ny Diagonalvej. Mod Give by afgrænses området af Tykhøjvej, som i dag er Gives østlige byfront og vigtigste nord/sydgående forbindelse. Dette betyder at Tykhøjvej i forbindelse med udbygningen af Give Øst vil ændre status og blive en mere integreret del af byen.



Øverst: Skiltet ved Torvegade/Tykhøjvej byder velkommen til Give.

Ovenfor: Størstedelen af området er i dag udlagt til landbrugsarealer. Her ses området syd for Østerhovedvej.

Nedenfor: Udsigten mod øst og syd fra Fruelundvej. Gården Skærshoved anes i baggrunden.

Området for helhedsplanen er i alt ca. 360 ha., heraf er 290 ha. udpeget i Region- og Kommuneplanen til fremtidigt byudviklingsområde. Området indeholder således arealer, der allerede på nuværende tidspunkt er kommune- og lokalplanlagt til byudvikling, da det i bestræbelserne på at højne kvaliteten af byen som helhed er vurderet, at det er hensigtsmæssigt at revurdere brugen af disse områder ud fra helhedsbetragtningen (se afsnit »Forhold til anden planlægning« for yderligere information). Den overvejende del af området er privat ejet.

Helhedsplanen foreslår desuden, at et område på ca. 12 ha. mellem jernbanen og Tykhøjvej udlægges til et fremtidigt område for erhvervsudvikling, da dette vil være med til at danne en naturlig afslutning på Give by.

Området i dag

Størstedelen af området bruges i dag til landbrug, og der ligger flere spredte gårde indenfor arealet. Den største af disse er udskiftningsgården Donneruplund med tilhørende skov.

Området gennemskæres i dag af tre veje, der forbinder Give midtby med det østlige opland.

I områdets nordlige del ud mod Diagonalvejen ligger et eksisterende erhvervsområde samt en fyldplads. Nord for erhvervsområdet tæt på Vejlevej løber Brande Å, som kun er en beskedent bæk ved Give, men længere mod nord kan man fiske i den.

Området indeholder flere rekreative anlæg. Ved Brande Å ligger en dyrskueplads og hundetræningsanlæg. Pladsen benyttes også til friluftskoncerter. I de senere år har Give Kommune anlagt en skov - Puljeskoven - der allerede på nuværende tidspunkt er vokset godt til, og som med tiden kan blive en værdifuld, bynær oase.

I områdets centrale del ligger Give-Egnens Museum, der lægger vægt på formidling af kulturmiljøet i landskabet, og derfor udnytter den omkringliggende skov og agerjord til at fortælle om egnens historie.

På Tykhøjvej vestlige side ved Torvegade ligger den ene af Give skoles to bygningskomplekser nemlig Give Skole, Ikær med tilhørende idrætsanlæg. Skolens udendørs faciliteter er præget af den megen trafik på Tykhøjvej. Langs Tykhøjvej ligger også Give Sygehus.

Områdets sydlige del er primært udlagt til landbrugsarealer med flere mindre gårdejendomme.





Trafikstruktur



Motorvejsanlægget fylder meget i landskabet. Øverst ses krydsningen mellem motorvejen og Diagonalvejen/Givevej i den nordlige ende af området. Vejlevej løber tværs gennem billedet og krydser under motorvejen. Herover ses den sydlige del af området med udflætningen ved Ny Diagonalvej. Visualiseringerne er fremstillet af Møller og Grønborg for Vejdirektoratet.

Give Øst

Vejlevej

Give Øst

Ny Diagonalvej

Trafikstruktur i dag

De største indfaldsveje til Give i dag er Vejlevej, som løber nordøst om byen, samt Diagonalvejen, der er udbygget til motortrafikvej. Denne slutter ved tilslutningsanlægget til Vejlevej og skærer sig herfra ind langs byens nordlige grænse. Disse to veje kan genfindes på kort fra midten af 1800-tallet, og forløber stort set uændret. Tykhøjvej er byens vigtigste nord-syd gående forbindelse.

Jernbanen vest om byen er anlagt i 1899, og frem til 1914 var Give endestation. I dag standser togene fra Vejle/Fredericia mod Struer og Thisted i Give. Fra Give midtby er der tre mindre landeveje, der krydser gennem området for helhedsplanen, og forbinder byen med Vejlevej og det østlige opland.

1] Den nordlige forbindelse er Donneruplundvej, som løber parallelt med Diagonalvejen forbi den gamle hovedgård, Donneruplund. Vejen hører til blandt områdets ældste og vigtigste trafikstrukturer.

2] Syd for Donneruplundvej løber Fruelundvej. På gamle kort fremstår vejen blot som en markvej, men i dag er den indfaldsvej fra øst. Med anlæggelsen af motorvejen gøres Fruelundvej blind.

3] Den sydligste tværfordobling er Østerhovedvej, som var en vigtig for-

bindelse i 1800-tallet. Dengang fandtes ringforbindelsen Tykhøjvej ikke, og Østerhovedvej/Torvegade ledte folk fra østkysten direkte ind til Give midtby.

Fremtidig trafikstruktur

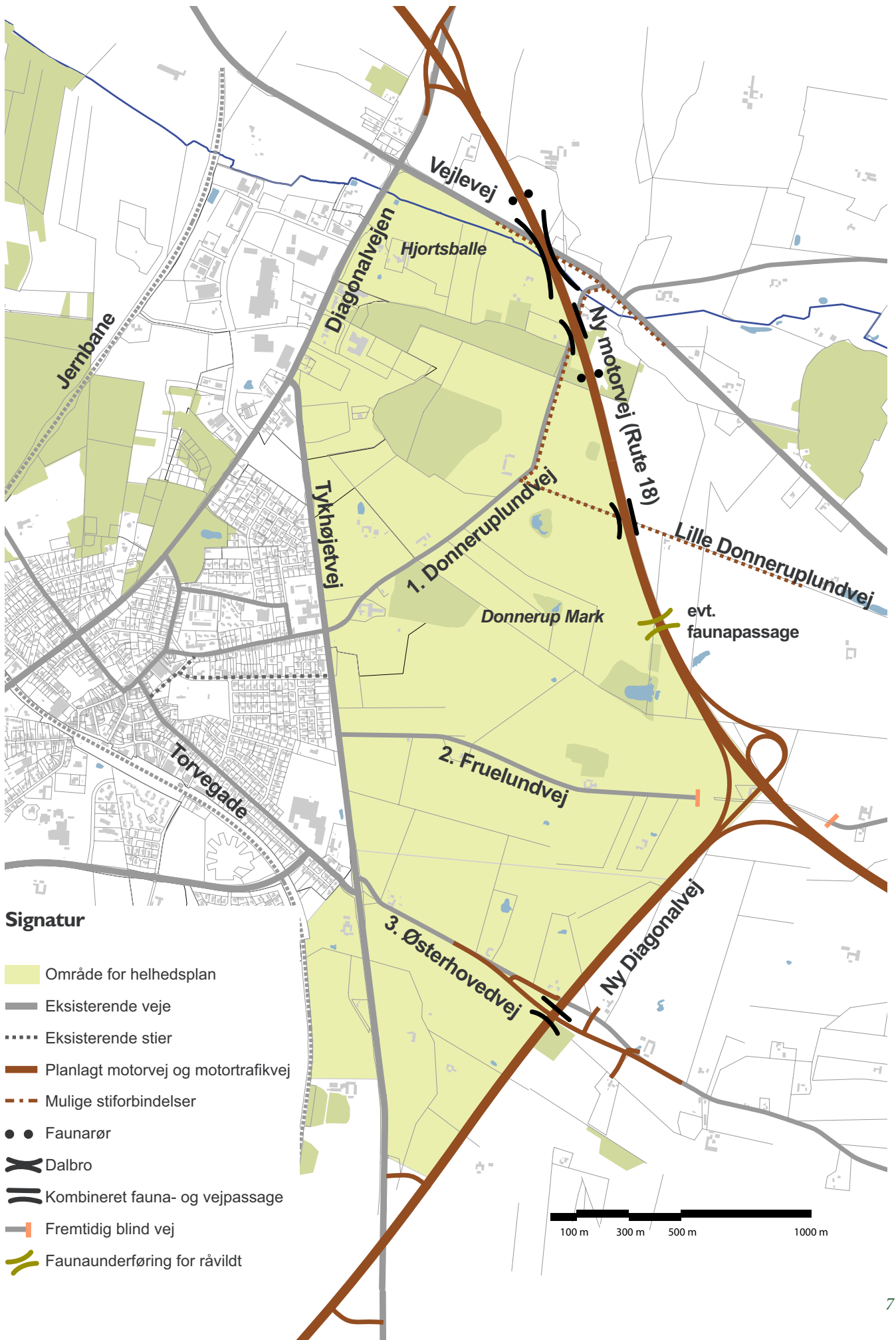
I nær fremtid vil Gives trafikstruktur blive ændret væsentligt. Langs Give Østs østlige afgrænsning er der foretaget arealreservationer til en 4-sporet motorvej mellem Vejle og Herning (Rute 18, Brande-Riis) med tilslutning fra Diagonalvejen og Ny Diagonalvej. Motorvejen vil betyde en aflastning af Diagonalvejen, Vejlevej og de mindre veje i Give, og Ny Diagonalvej vil bidrage til at lede mere trafik syd om byen. Efter anlæggelsen af motorvejen vil adgang til det åbne land øst herfor ske via Lille Donneruplundvej og gennem stitunnel under motorvejen langs Vejlevej og Donneruplundvej.

Fra den nordlige del af motorvejen bliver der udsyn over store dele af Give og det mellemliggende landskab, mens vejens sydlige del ligger i en afgravning, der skærmer udsynet. Motorvejens sideskråninger beplantes.

Ny Diagonalvej anlægges i terræn eller på dæmning mellem udflætningsanlægget ved motorvejen og krydsningen med Østerhovedvej. Herfra føres vej ned i en afgravning, der fører Ny Diagonalvej under Tykhøjvej og jernbanen. Der anlægges en tilslutning til Tykhøjvej.

Af motorvejsprojektets VVM redegørelse fremgår det, at anlæggene vil betyde store indgreb i den eksisterende natur. Der bygges derfor en 180 meter lang dalbro over Brande Ådal, som skal sikre spredningsmulighederne for flora og fauna på tværs af vejens linjeføring. Herudover er der placeret flere fauna-rør- og passager langs strækningen.

Generelt fastlægges en udvidelsesbygelinie i begge vejsider med en afstand på 50 m fra motorvejens midtlinie og 35 m fra rampernes yderste kørebanelinier.



Naturinteresser og landskab



1 Brande Å mod nord.

2. Den fredede allé langs Donneruplundvej.

Landskabet omkring Give er formet af den sidste istid, hvor overgangen mellem to landskabstyper - også kaldet israndslinjen - lå netop i dette område. Dette ses i dag ved, at landskabet flader ud mod vest, men derimod er kuperet mod øst. Det vestlige landskab (hedeslette) er formet af varierende smeltevandsstrømme, der løb fra isranden mod vest. Det østlige landskab er primært randmorænebakker, der fremstår markante i landskabet. Bakken på Donnerup Mark (106 m.o.h.) er en af de tydeligste randmorænebakker i området.

Omkring år 1800 var området dækket af et åbent hede- og moselandskab, afbrudt af enkeltvis dyrkede og beboede områder primært langs Brande Å og ved Donneruplund. Afvandingen af heder og moser ved hjælp af dræn, grøfter og udretning af vandløb samt anlæggelsen af læhegn har dog efterfølgende ændret dette landskabsbillede markant. I dag består det meste af området af opdyrkede arealer, afbrudt af læhegn, små plantager, skovområder, egekrat, mose, enge og vandhuller.

Naturområder

I området findes flere naturområder. Beskrivelsen går fra nord mod syd.

1. Brande Ådal

I den nordlige del af området løber Brande Å, som udspringer i Donnerup Mark og løber mod vest-nordvest i en smeltevandsdal. Åløbet er reguleret, og løber gennem opdyrkede enge og græsarealer. Vegetationen er generelt ensformig, men enkelte steder findes områder med græshængesæk. Et enkelt sted er der plantet et poppelhegn langs åen.

I området findes et enkelt engområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. De øvrige engarealer er alle udpeget til ny natur, og området er udlagt til muligt vådområde, hvori skovrejsning er uønsket. Brande ådal og engområder udgør en vigtig spredningskorridor, der sikrer forbindelse til

mose- og plantageområder i vest, som bl.a. er levested for kronvildt. Vandløbet fungerer også som gyde- og yngelopvækstområde for laks.

Den planlagte dalbro over Brande Ådal vil efter motorvejens anlæggelse sikre, at forbindelsen mellem øst og vest beholdes.

2. Skov/plantage

Skovarealet består mod vest af store dele kirsebær og eg. Mod øst går dette dog over i en nålebevoksning af mindre bevaringsværdig karakter. Ud fra en samlet afvejning er det vurderet, at denne del af skoven må vige for udlæg af et areal til erhverv. I afvejningen har indgået det forhold, at den mest attraktive erhvervsjord ligger i denne del af området og at helhedsplanen i øvrigt sikrer de mest værdifulde naturområder, skabe sammenhæng og forbedre naturen i området som helhed.

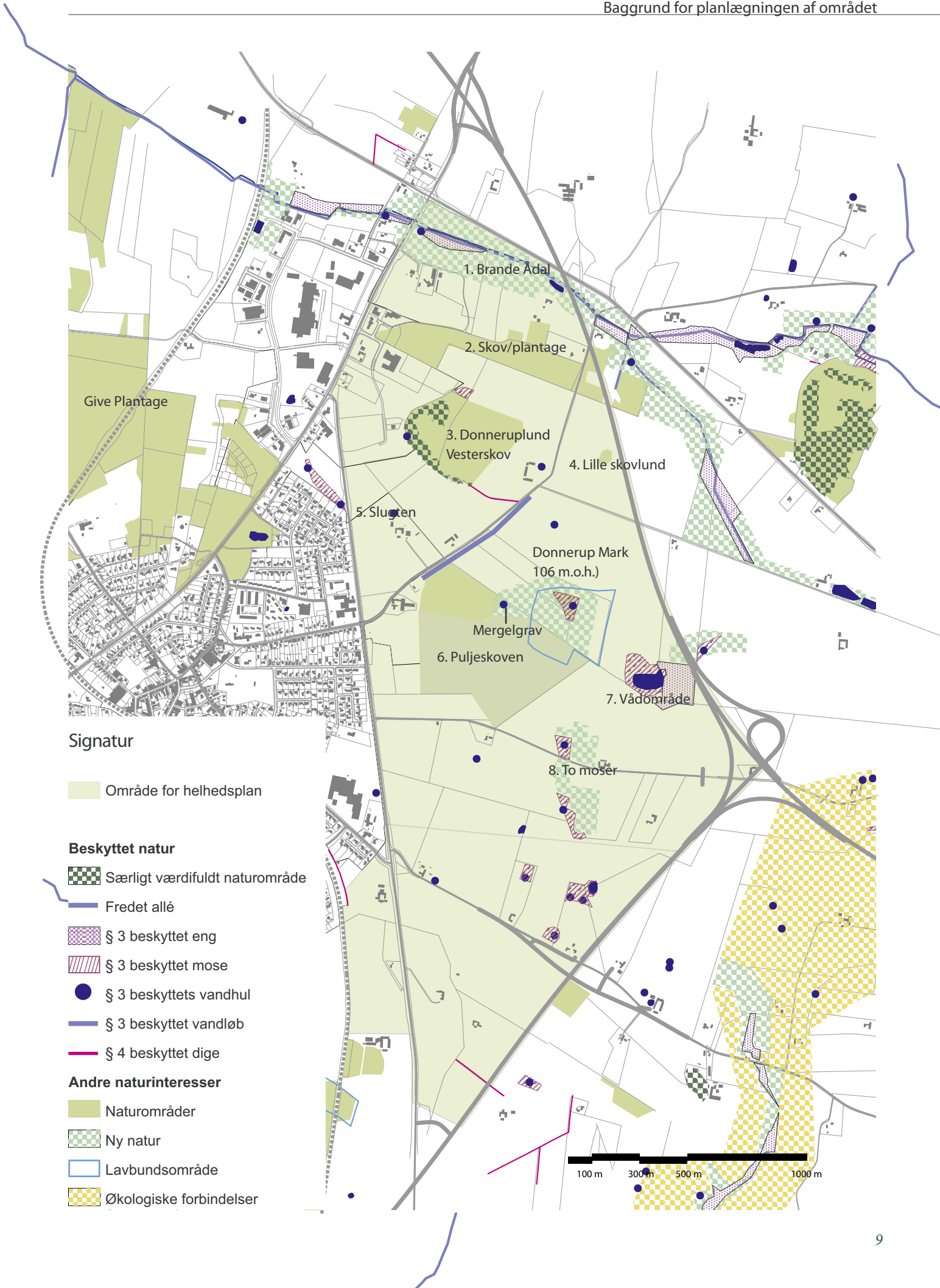
3. Donneruplund Vesterskov

Donneruplund Vesterskov er en gammel løvskov domineret af eg og bøg. Der ligger et jorddige med gamle egetræer fra Donneruplundvej og ind til skoven. Alléen langs Donneruplundvej har en varierende bevoksning af eg, tjørn, hassel og bøg. Alléen og jorddiget er fredet. Fredningskendelsen, der er fra 1955, har til formål at bevare træer og diger.

Den vestlige del af skoven er på grund af dens karakter af egekrat med biototypiske arter som liljekonval og konval udpeget til særligt værdifuldt naturområde. Området er ynglested for rød glente. I skovens nordlige del ligger en mose, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Den øvrige del af Donneruplund er ikke beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, men det vurderes, at hele strukturen indgår som et vigtigt led af områdets natur- og kulturhistorie.

4. Lille skovlund

Den lille skovlund har været anvendt til græsningsskov. Dens frie beliggenhed



på markerne øst for Donneruplund er markant i landskabet.

5. Slugten

I den nordlige del af Tykhøjvej krydser en bevokset slugt under vejen, der knytter området sammen med skov- og mosearealerne vest for Tykhøjvej. Slugten er ikke beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, men området giver mulighed for at skabe en økologisk forbindelse til Give Plantage, og dermed understøtte byens grønne struktur.

6. Puljeskoven

Puljeskoven blev anlagt i 1990'erne, men er allerede vokset godt til. Skoven er kendetegnet ved sin særlige flora, bl.a. findes en vild orkide (Sildig Gøgeurt). I skovens østlige udkant ligger en gammel mergelgrav, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. området omkring er udpeget til ny natur. Den resterende del af Puljeskoven er ikke beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Give-Egnens Museum, der ligger i umiddelbar tilknytning til disse områder, udnytter både skoven og mergelgraven som et led i kulturformidlingen af egnens historie om hede- og agerbrug i nyere tid. Skovens placering tæt på byen rummer desuden et stort potentiale som fremtidigt nærrekreativt område for Give-borgerne.

7. Vådområde på Donnerup Mark

Dette lavbundsområde har en varieret karakter og her findes flere naturområder (eng, mose, vandhuller), der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3. I dette område findes den sjældne art pilfinger. Arealet er udpeget til ny natur, og der skal sikres en større sammenknytning imellem de enkelte biotoper i området.

8. To moser

I dette område ligger to mosearealer, der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3. Området mellem de to moser er udlagt til ny natur.

Andre naturområder

I området findes desuden flere små, enkeltstående formationer af moser og vandhuller, der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3. Disse lavbundsområder er hjemsted for en række dyre- og plantearter, og samtidig fungerer de som vandreservoarer i våde perioder, og forhindrer derfor oversvømmelse af de omkringliggende arealer.

Naturvurdering

Analysen viser, at området rummer flere naturområder af høj kvalitet. Områderne ligger dog som isolerede biotoper uden sammenhæng med hinanden.

I et lille §3-område, der ligger umiddelbart nord for Østerhovedvej er der registreret en plante fra rødlisten. Det bør i det videre planarbejde undersøges nærmere, om der i andre områder er registreret rødlistearter, og hvis der er, bør det undersøges om den stadig er der, og hvad dette betyder for områdets anvendelse.

Landskabsanalyse

Landskabet opleves i dag fra de veje, som skærer sig gennem området, samt fra Tykhøjvej.

Hegn, skovøer og bløde bakkestrøg er de væsentligste rumskabende elementer i hele området. Kort fortalt består den nordlige del af området af markante hegn og beplantninger, der danner lukkede landskabsrum, mens den sydlige del består af mere åbne eller delvist lukkede landskabsrum. Mod syd opløses strukturen i store landskabsrum og grønne læhegn langs grøfterne, som giver mulighed for større vue. Donneruplund ligger som en overgangszone imellem disse to rumtyper. Området kan opdeles i 4 landskabsoplevelser; Tykhøjvej, det nordlige område med ådalen, Donneruplundkilen og det sydlige landskab med grøfter og levende hegn.

A. Tykhøjvej

Strækningen defineres ved tre høje; én

- ikke så markant - i krydset med Diagonalvejen, én ved hospitalet og én i byens sydlige udkant. Selvom højdeforskellene ikke er voldsomme, er det nok til at give forskellige rumoplevelser på den ellers snorlige vej.

Strækningen langs vejen fremstår mod vest forholdsvis lukket med spredt beplantning, hegn, volde og enkelte synlige bygningsmasser med sygehuset som den mest markante. Mod øst opleves det dyrkede landskab, som på den nordligste strækning står særligt flot med Donneruplundalléen og et gammelt hegn ned mod Tykhøjvej. Oplevelsen af forbindelser på tværs af vejen bør styrkes.

B. Det nordlige område med ådalen

Området, der består af Ryttervangen og Dyrskuevej kvarteret, er et meget blandet område. I ådalen står en række hegn vinkelret på Brande å. I ryggen af denne flade ligger en blandet skov/plantage, der afslutter området op mod det åbne areal omkring Donneruplund. Her ligger også den kommunale fyldplads, der i kraft af dens højde er et markant landmark i området.

C. Donneruplundkilen

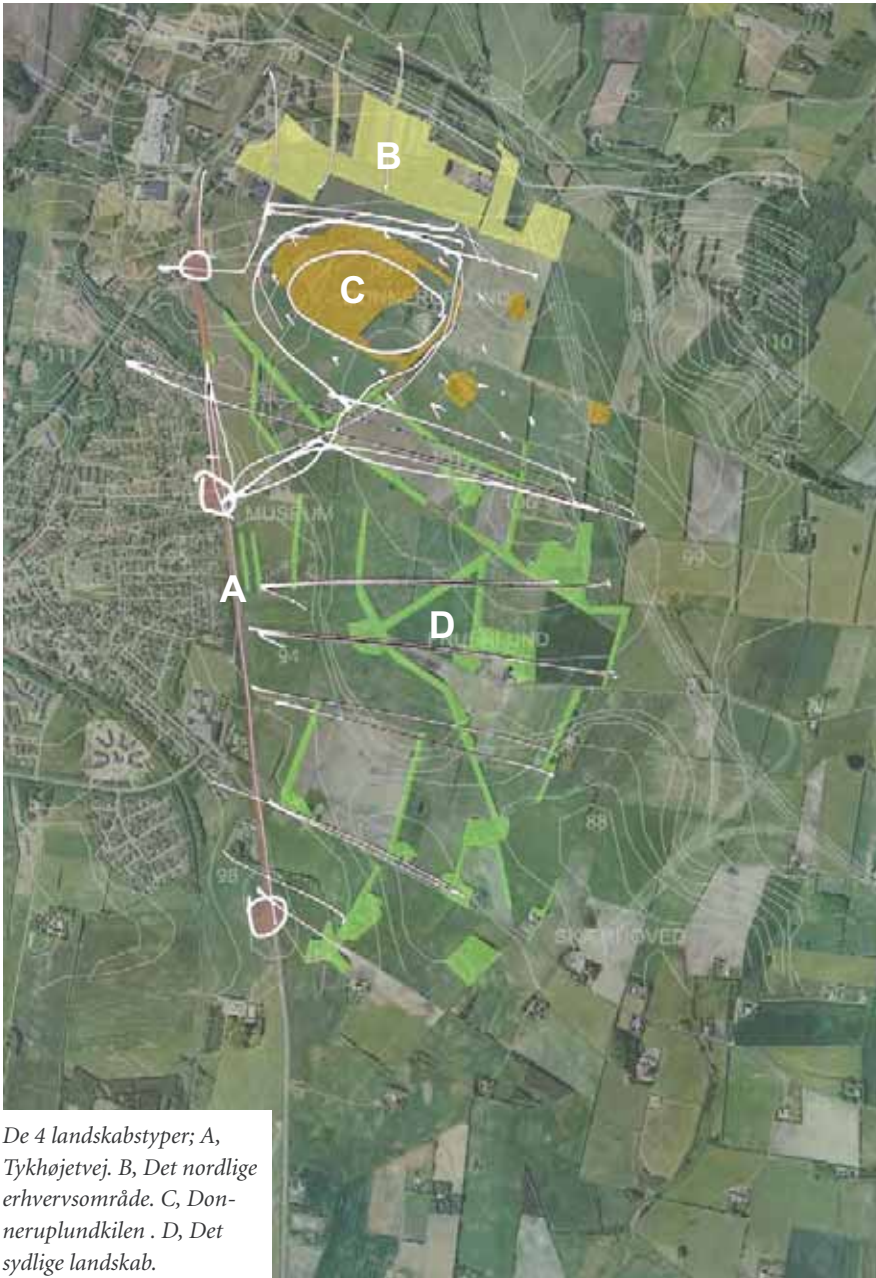
Donneruplunds skovø og omkransende åbne flader er et karakteristisk landskabeligt element i området.

Donneruplundvej er en speciel oplevelse, hvor de karakterfulde, gamle allétræer danner en korridor. Fra Tykhøjvej er der i nord udsyn over åben mark til Donneruplund Vester-skov og allé. Syd for »skovøen« løber et gammelt hegn, som afslører forløbet af en oprindelig ringvej omkring Donneruplund (se afsnit om »Kulturmiljø og arkæologi«).

Fra den kommende motorvej er der ligeledes frit udsyn til skovøen, hvilket bør bevares.

D. Det sydlige landskab

Det sydlige grøfte- og hegnslandskab er områderne langs Fruelundvej og



De 4 landskabstyper; A, Tykhøjvej. B, Det nordlige erhvervsområde. C, Donneruplundkilen. D, Det sydlige landskab.

Østerhovedvej. Den er kendetegnet ved marker indrammet af levende hegn og lange kig afbrudt af skovøer omkring vandhuller og grøfter. Området er særligt delikat i kraft af de mange vådområder. Mod sydøst bliver terrænet mere kuperet, og det skræner svagt ned mod Ny Diagonalvej. Dette træk gør det til et attraktivt sted at etablere en bebyggelse, som kan ses fra de nye veje, men som samtidig ligger visuelt skjult fra resten af landskabet.

Førløbene af de gamle grøfter er mange steder sammenfaldende med de rumskabende hegn. Denne struktur er gammel og en forudsætning for den landbrugsdrift, som pågår på areaerne. Det flade landskab betyder, at man mange steder kan se langt. Især i den sydlige del er der godt udsyn mod syd og øst. Disse vue understreges af læhegnene, som leder blikket ud i landskabet.



A. Tykhøjvej med de tre høje.



B. Dyreskuepladsen med kig mod Brande Å.



C. Den nordøstlige side af Donneruplundkilen



D. Udsigten over markerne sydpå fra Fruelundvej.

Kulturmiljø og arkæologi



Give By er blomstret op i 1890'erne med jernbanen, og har udviklet sig til en driftig handels- og håndværksby. Der har dog været bosættelser i området langt tilbage i tiden, og giveegnen er således rig på fortidsminder. Give Øst ligger imellem to bæltter af gravhøje og stenalderbopladsler hhv. mod nord og syd. To af de nordlige gravhøje kaster beskyttelseslinjer ind i området.

Få kilometer sydøst for Give løber Hærvejen, som er et vigtigt kulturhistorisk vidnesbyrd, idet den er den ældste kendte hovedvej ned gennem Jylland.



Som tidligere nævnt findes der desuden flere fredede diger i området, der alle er med til at fortælle om stedets historie.

Hjortsballe

Den nordlige del af området, hvor Diagonalvejen møder Vejlevej, indgår som en del af det udpegede kulturmiljø omkring Hjortsballe. Her fandtes en nedlagt kro fra slutningen af 1800-tallet, en købmandsforretning og et frysehus (alle er nu nedrevet) samt Hjortsballe Mindelund. I mindelunden står bl.a. en mindest for en rytterfægtning, der fandt sted her i 1864.

Udenfor området mod øst ad Vejlevej lå indtil for nylig Neder Donnerups tidligere skole, som bl.a. inkluderer Danmarks første udendørs svømmebassin fra



1930, en skolehave med sjældne planter samt en intakt skolestue fra 1920. På grund af motorvejens linjeføring er skolen nedrevet og svømmebassinet påtænkes reetableret ved Give-Egnens Museum.

Hovedgårde og mindre gårde

Indtil begyndelsen af 1800-tallet lå der kun enkelte gårde i området herunder de to udskiftningsgårde Donneruplund og Skærshoved. Disse landbrug har gennem århundreder kultiveret naturen, hvilket har bevaret de meget karakteristiske fladelandskaber omkring dem.

Udover de store udskiftningsgårde ligger en række mindre gårde spredt rundt i området. En del af disse er udflyttergårde, men af sognekort fremgår det desuden, at en del af disse er statshusmandsbrug udstykket fra midten af 1800-tallet.

Donneruplund Hovedgård blev bygget af kirken. Den indgår sammen med den omkringliggende skov i en inddiget struktur. Inddigningen har således adskilt hovedgård og skov fra de omkringliggende dyrkningsarealer. Denne struktur har gennem århundreder ligget som et markant landskabelement. Dette er et bevaringsværdigt kulturhistorisk element, der bør opretholdes i den kommende udvikling af Give Øst. En historisk analyse af vejstrukturen viser en ringforbindelse omkring Donneruplund, der kan genfindes i dag. Denne cementerer gårdens centrale placering.

Det kultiverede landskab har kun undergået små justeringer gennem de sidste 150 år, og ved omdannelse af området skal de kulturhistoriske strukturer respekteres.

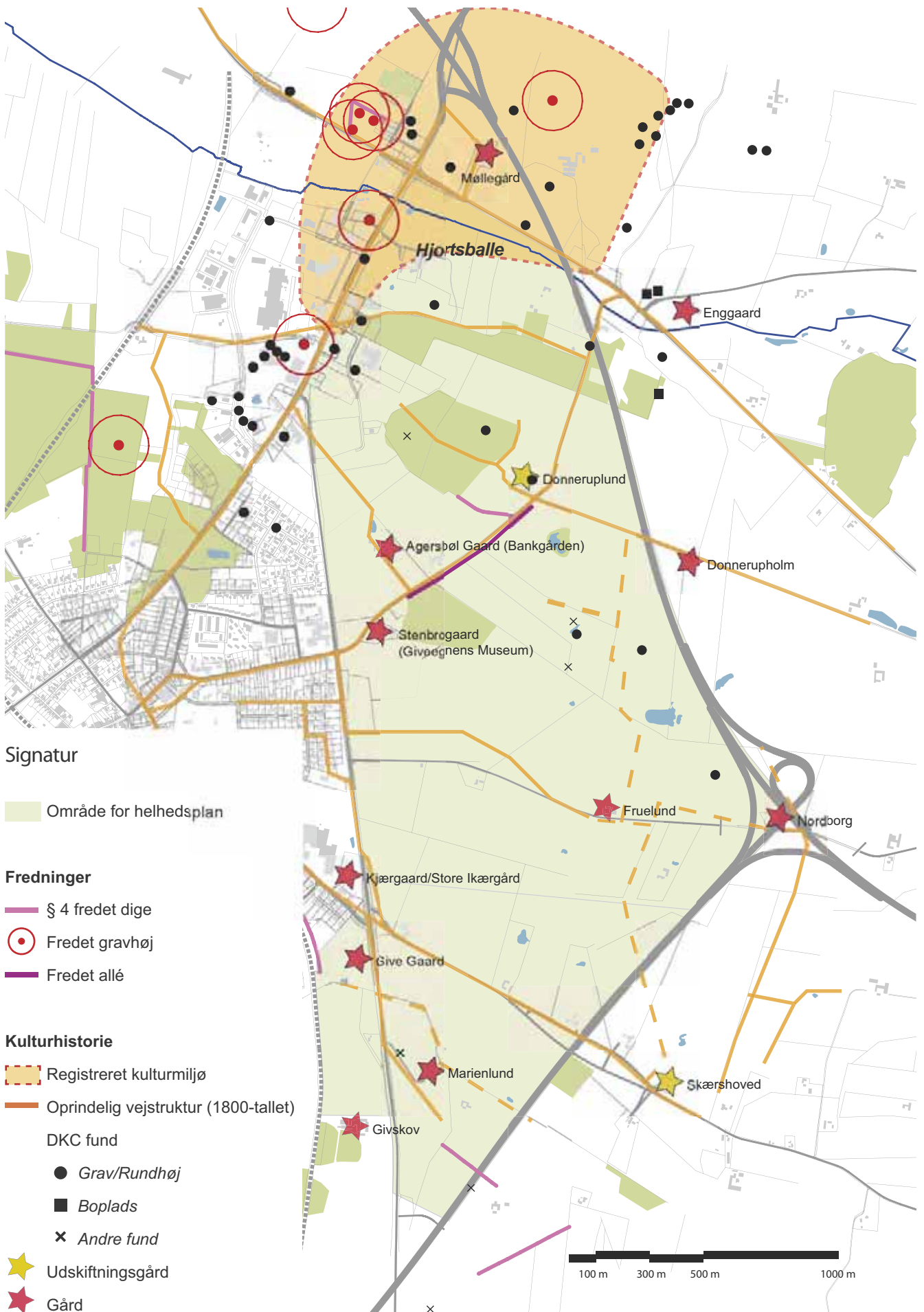


Øverst (billede 1): Donneruplunds gulkalkede stuehus på Donneruplundvej. Til gården hører flere ældre længer og en pigstensbelagt gårdsplads.

Billede 2: Den fine rødstensejendom på Donneruplundvej (Ny Donneruplund).

Billede 3: Den hvidkalkede gård - Fruelund - med de røde vinduer ligger på Fruelundvej.

Billede 4: Den oprindelige ringvej omkring Donneruplund. I dag findes den nordlige del kun som skovvej, og den sydvestlige del er nedlagt.



Forhold til anden planlægning

Kort over jordbundsforholdene i Give Øst. Analysen påpeger bl.a. hvilke områder, der er mindre byggeegnede. Analysen er foretaget af Carl Bro Gruppen.



 Mindre byggeegnet område

De forudgående afsnit handler om de bindinger og bevaringsværdige træk, der gælder for området, i forhold til natur, kultur m.m. Hertil kommer i dette afsnit en beskrivelse af området i forhold til anden planlægning på dels kommunalt og dels regionalt niveau samt de retningslinier, der er fastlagt, for udviklingen af Give Øst.

Give Kommuneplan 2006

På kortet på den modsatte side ses de gældende kommuneplanrammer for Give. Størstedelen af Give Øst (rammeområde E12) har i Kommuneplanen 2006 status som »fremtidigt byudviklingsområde« til erhverv og rekreative formål. Området ligger i dag i landzone, og inddragelse af området kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg (se afsnittet »Redegørelse for kommuneplantillæg,« side 33)

I den nordlige del af området er der udlagt et erhvervsområde (område E11). Dette område er udlagt til erhverv, miljøklasse 1-4, og rummer i dag bl.a. et kommunalt nedknusningsanlæg med en støjkonsekvenszone på 700 meter og en containerplads. Dele af området er omfattet af Lokalplan 035003, og nærheden til jernbanen betyder, at området kan udlægges til besporing.

Ved Tykhøjvej er der udlagt 3 områder til offentlige formål, som alle strækker sig ind i Give Øst området. Område D1 har status af uddannelsescenter, område D4 rummer Give Sygehus samt udvidelsesmuligheder herfor, mens område D14 indeholder Give-Egnens Museum. D4 er omfattet af lokalplan 033701 og D14 af Lokalplan 033801.

Hovedparten af arealerne vest for Tykhøjvej er omfattet af såvel kommune- som lokalplaner, og anvendes i overvejende grad til beboelse.

Med udflytningen af en centralt placeret vandboring må der påregnes nedgravning af en vandledning fra en ny boring ved Riis Bakker til Give By. Placeringen er ikke endeligt fastlagt. Vandledningen

vil sandsynligvis løbe fra Give og østpå i den sydlige del af området (se mere herom i afsnit om »vandindvinding«, s. 31).

I Kommuneplanen er det desuden beskrevet, at intentionerne med udviklingen af Give Øst er, at bryde med de traditionelle monofunktionelle erhvervsområder. Der skal i stedet arbejdes med at skabe et erhvervsområde med et stort grønt islæt, hvor der kan ske en sammensmeltning af natur og erhverv, hvor udlægningen af grønne korridorer, og forbindelser, kan give området en rekreativ værdi og dermed skabe liv og luft på en helt anden måde end der ses i de traditionelle erhvervsområder. Der peges desuden på to elementer, der kan være bærende for erhvervsområdernes indretning. Det ene er let tilgængelighed i forhold til vejnettet. Det andet er en høj inddragelse af den eksisterende natur. Der er i området flere områder, der i regionplanen er udpeget til "ny natur". Disse områder bør bevares og indarbejdes i de fremtidige planer for området. Det er ønskeligt at opbygge erhvervsdelen "omkring" naturen, så det ikke bliver erhvervsdelen men det grønne element, der bliver karakteristisk for området.

Regionplan 2005 for Vejle Amt

Regionplanen beskriver ligeledes en række retningslinjer for byudviklingsområdet.

For byudviklingsområdet gælder, som beskrevet i forordet til dette hæfte, at der som en del af kommuneplanen skal udarbejdes en helhedsplan for området.

Helhedsplanen skal indeholde en redegørelse for beskyttelsen og forbedringen af områdets naturindhold, herunder en bedre sammenhæng mellem de i dag isolerede naturområder, også til naturområder udenfor området.

Der skal ske en afklaring af de fremtidige vandindvindingsforhold til Give vandværk, således at der tilvejebringes

en langsigtet løsning for vandindvindingen til Give by.

Der skal desuden udarbejdes en plan for en etapevis inddragelse af arealerne til byformål, der respekterer »vokseindefra«-princippet. 1. etape skal være de bynære arealer i områdets nordlige del, da det i planperioden kun er disse områder, der kan inddrages til byudvikling.

Jordbundsforhold

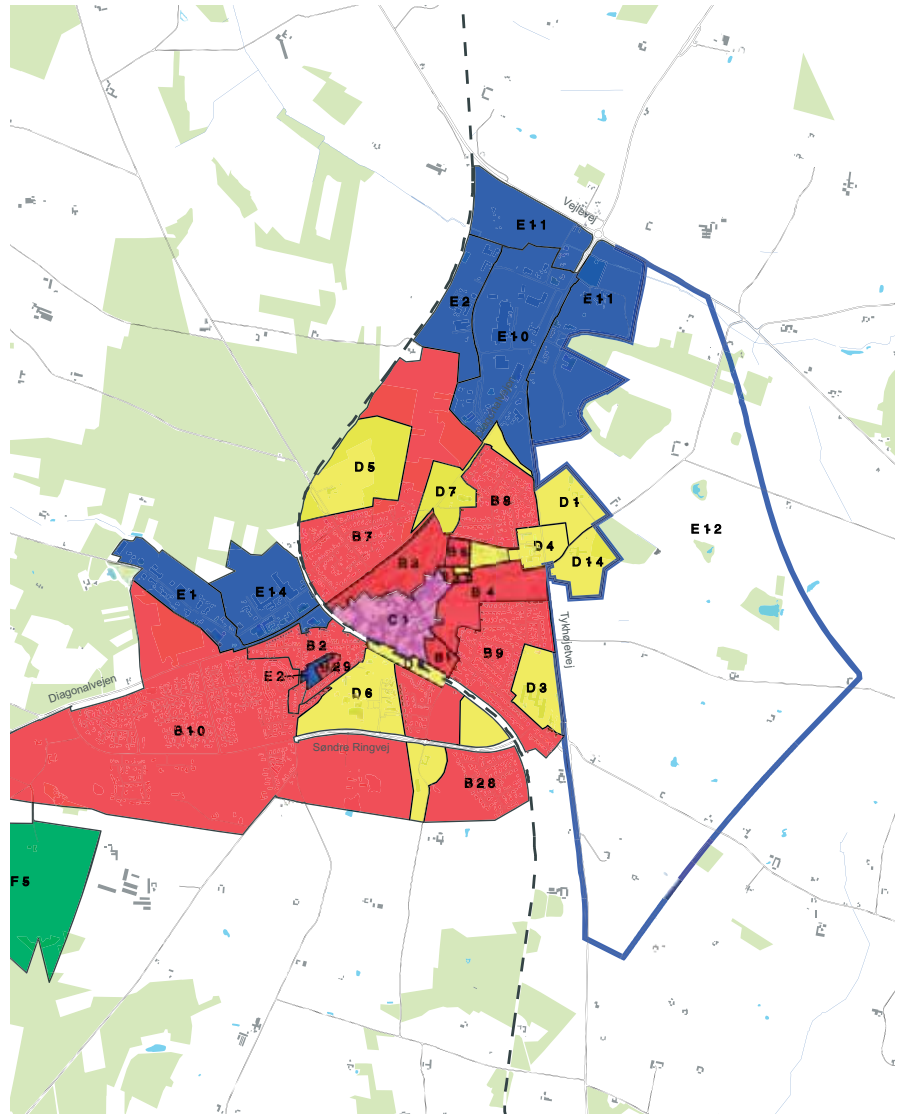
På kortet til venstre ses de foreløbige resultater af jordbundsundersøgelserne fra området. Analysen er udført af det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro Gruppen, og rapporten kan ses hos Give Kommune.

Af kortlægningen fremgår det, at der er flere spredte områder, som er mindre egnede til bebyggelse - fortrinsvis omkring Brande å, ved slugten og i den sydøstlige del af planområdet ud mod motorvejen. Disse områder består primært af småsøer og vandløb, moser, samt eng, hvorunder der er fundet højtliggende, sekundære vandspejl.

Rapporten anbefaler, at det bør undgås, at foretage afgravninger eller andre væsentlige terrænreguleringer, som kan forværre problemerne grundvandssænkning, som bl.a. kan opstå ved opførelse af kældre og lign., da disse kan udgøre en stor trussel imod områdets sårbare natur.

I områdets sydvestlige del er der lommer med flyvesand, hvori der er risiko for forekomster af tørvelag. Dette betyder, at jordbunden kan være blød, bevægelig og meget funderingskrævende. På denne baggrund karakteriseres områder med flyvesand som mindre byggeegnede.

I forbindelse med kommende byggeri anbefaler rapporten en orienterende geoteknisk undersøgelse for vurdering af de enkelte områders egnethed i forhold til de forventede typer byggeri.



- Boligområde
- Erhvervsområde
- Offentligt formål
- Rekreative formål
- Centerformål
- Fremtidigt erhvervsområde

Målsætning og strategi

Målsætning

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

På baggrund af de foregående registreringer og analyser af området samt målsætningerne fra Give Kommuneplan og målsætningerne og retningslinjerne fra Regionplanen fra Vejle Amt opsættes der en række målsætninger for området.

Natur

De eksisterende naturværdier i området ønskes bevaret og styrket. Sammenhængen mellem de enkelte naturområder bør prioriteres højt, så der skabes bedre forbindelser mellem de i dag isolerede naturområder og mulighederne for det vilde dyre- og planteliv.

En bevidst indsats for naturen kan samtidig gøre området meget attraktivt for imagebevidste virksomheder, der ønsker en naturskøn og unik placering i kanten af trekantsområdet.

Spredningskorridorer og økologiske forbindelser ud af området skal ligeledes sikres, ved bl.a. at styrke passagen langs Brande Å og ved slugten.

Sammenhængen mellem de områder, der er udpeget til ny natur, skal øges, og de skal så vidt muligt fritholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse, der forringer denne mulighed.

Lavbundsarealerne, moser og vandhuller samt de potentielle vådområder skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, og hvor det er muligt bør det naturlige vandstands niveau genskabes, så der opstår områder med karakter af eng eller vådområder, der kan forbedre vandmiljøet og spille en aktiv rolle i formidlingen af landskabets oprindelige udseende. Dette gælder bl.a. områderne langs Brande Å, de to små moser og omkring Donnerup Mark.

Landskab

Udbygningen af området skal så vidt muligt ske i harmoni med de eksisterende landskabstræk i området. Der er tre landskabstyper i området, som bør styrkes; skovarealer, lysåbne arealer med vand (vådområder/enge). Det karakteristiske flade slettelandskab omkring Donneruplund bør friholdes for bebyggelse og skovrejsning.

Efter en nøjere planlægning kan der etableres nye skovbælter og læhegn, der styrker de grønne forbindelser i området, og som understreger landskabsstrækkene i området yderligere.

Med tiden vil Give Øst skabe en ny byfront for Give by. De nye grænser mellem by og land skal planlægges nøjer. Arealerne langs motorvejen og Ny Diagonalvej bør derfor være genstand for helhedstænkning og landskabelig bearbejdning, så der sikres en flot overgang mellem den nye byfront, motorvejen og det åbne land.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse placeres, hvor jordbunden er mest egnet. Derfor gavner det både naturen og erhvervet at friholde størsteparten af de lave vådområder og småsøer som naturområder. I den videre planlægning af nybyggeri i erhvervsområderne bør det ligeledes sikres at vandstands niveauet i naturområderne ikke påvirkes af midlertidige eller permanente grundvandssænkninger.

Nyt erhvervsbyggeri skal forholde sig i arkitektur, skala, højde og struktur til omgivelserne. Det bør så vidt muligt sikres at udendørs oplagspladser placeres, så de er mindst synlige - ikke mindst fra motorvejen.

Miljø og bæredygtig udvikling

Miljø mæssige hensyn bør så vidt muligt indgå som en integreret del af den videre planlægning. Dette kan ske på flere niveauer, herunder at:

- de potentielle vådområder i området genoprettes.

- der skal så vidt muligt etableres og bibeholdes en række spredningskorridorer og grønne lunger i området til glæde for plante- dyre- og friluftsliv.
- overfladevand kan ledes til nyanlagte regnvandsbassiner i de grønne kiler. Bassinerne udformes rekreativt med flade skråninger, så de kommer til at indgå som en del af naturoplevelsen i området.
- størstedelen af de eksisterende skove bevares.
- Puljeskoven og Donneruplund Vester-skov kobles sammen med de øvrige grønne kiler i en sammenhængende grøn struktur,
- De eksisterende veje søges i vid udstrækning genanvendt.
- Der etableres et stinet, der forbinder området med Give by og tildels det åbne land.

Kulturhistorie

Områdets kulturhistorie skal så vidt muligt beskyttes og kendskabet til denne skal udbredes.

Området omkring hovedgården Donneruplund, som ligger solitært i det flade landskab med en gammel skovbevoksning i ryggen, bør friholdes for bebyggelse. Udsynet til gården og skoven vil være flot såvel fra motorvejen som fra de tilstødende områder. Ny bebyggelse bør camoufleres af beplantning, og holde en god afstand til skovvæn, således at karakteren sikres.

Give-Egnens Museum bør ligeledes sikres gode vilkår, så det kan styrke sin position som formidler af kulturlandskabet.

De oprindelige husmandsudstyknings og gårde, vil komme til at ligge »amputeret« i de nye erhvervsområder, og kan derfor være svære at bevare. Enkelte kan evt. bevares ved at omdanne dem til andre formål.

Friluftliv og rekreation

Adgang til bynære natur- og fritidsområder bør sikres og forbedres til glæde for alle Give-borgere. Planens grønne



Tykhøjetvej.

Rumlige målsætninger og betragtninger for helhedspanen for Give Øst.



Spredningskorridorer og økologiske forbindelser skal styrkes og spille en mere aktiv rolle i formidlingen af landskabet.



Der skal skabes et varieret forløb langs de nye veje, og ikke en sammenhængende og lukket facadebebyggelse.



De eksisterende og kommende vådområder skal friholdes for bebyggelse og skovrejsning.



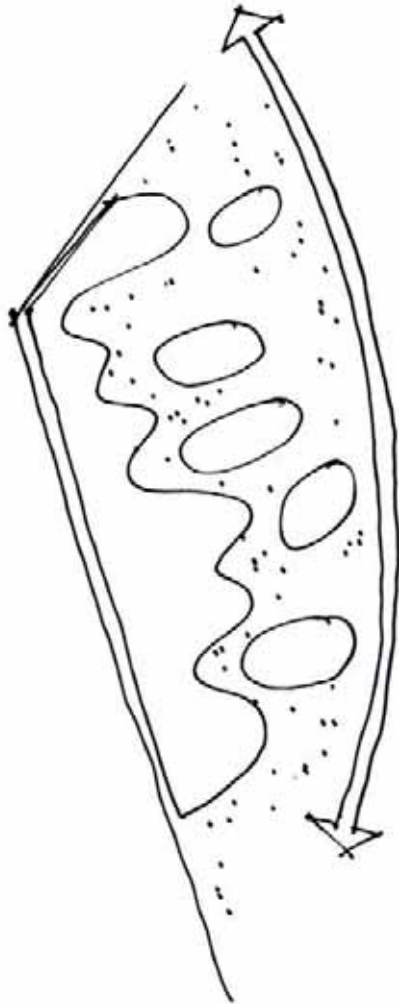
Det flade slettelandskab omkring Donneruplund skal friholdes for bebyggelse og skovrejsning.



Området langs Tykhøjetvej skal bearbejdes, så der opstår bymæssige fortætninger omkring bakketoppene.



Ny bebyggelse skal indpasses i den landskabelige helhed og samles i klumper.



Hovedgrebet tager udgangspunkt i en stærk grøn struktur, der skaber en fortætning langs Tykhøjvej og en række erhvervsøer i landskabet ud mod motorvejen.

struktur rummer rige muligheder for en udbygning af friluftslivet, samtidig med at de økologiske forbindelser plejes og sammenhængen sikres.

Der bør udlægges et offentligt tilgængeligt stisystem, der skaber forbindelse dels til Give by og dels under motorvejen og Ny Diagonalvej til det åbne land.

Området skal være attraktivt både til uorganiseret rekreation så som gå- og løbeture, stavgang m.m., og samtidig give mulighed for at udnytte de fritlagte områder omkring Donneruplund til Dyreskueplads, marked, udendørs biograf, festivalplads etc..

Infrastruktur

Erhvervsområdet vejbetjenes fra den eksisterende vejadgang ved Ryttervangen og en nyanlagt indkørsel i krydset mellem Tykhøjvej og Torvegade.

Området bør indrettes med fokus på de forskellige hastigheder, det opleves i: 130 km/t. på motorvejen, 80 km/t. på indfaldsvejene, 60 km/t. på Tykhøjvej og internt i området, 5 km/t. for gående i naturområderne. De fire hastigheder har hver deres dominerende strukturer og perspektiv, og stiller forskellige krav til motivets karakter.

Der bør skabes et flot og varieret forløb langs motorvejen og Ny Diagonalvej, så erhvervsområdet kommer til at fremstå med en varieret intensitet, der skifter mellem bebyggelse og landskabs-elementer.

På baggrund af målsætninger opstilles et udviklingskoncept for Give Øst.

Udviklingskoncept

Give Øst vil over de næste mange år udvikle sig til et attraktivt erhvervsområde af høj kvalitet med tæt tilknytning til kulturhistorien, naturen og landskabet. Som den nye byport til Give, skal Give Øst danne en flot velkomst for de rejsende i bil og samtidig byde på gode naturoplevelser, der er med til at højne levekvaliteten for alle Give-borgere.

Hovedgreb

Principperne i planen bygger på samspillet mellem bebyggelse og landskab. En stærk grøn struktur med et varieret landskab af øer med bebyggelse og skovbevoksning, samt en serie kiler af åbne lavbundsområder udgør det landskabelige hovedgreb. De nye erhvervsområder koncentrerer sig langs Tykhøjvej, der opløses og bliver til øer i landskabet ud mod motorvejen.

Imellem halvøerne løber de grønne kiler; Brande Å-strøget, Donneruplundkilen og de sydøstlige kiler ind mod Puljeskoven. Kilerne indeholder alle følsom natur, og er medvirkende til at skabe en varieret oplevelse af strækningen set fra motorvejen. De grønne kiler sikrer, at en stor del af de nye erhvervsgrunde har facade og/eller udsyn til motorvejen og Ny Diagonalvej, samtidig med at de indgår i en grøn struktur af vådområder, enge og skove. Dette betyder, at de både har eksponeringen udadtil og oplevelsen af et spændende landskab tæt på.

Hele området som bindes sammen af et kurvet poppelallé, som i kraft af dens højde og tæthed skaber en ryg for de kommende erhvervsområder, samtidig med at den tillader indblik i øjenhøjde.

Internt opleves området som et frodigt og oplevelsesrigt sted, der skaber grobund for rekreative muligheder og driftige erhvervsaktiviteter. Fra de nye veje opleves området som spændende og varieret med indblik til landskabet og virksomhederne.

Temaplaner

Efterfølgende præsenteres delelementerne i planen enkeltvis i en række temaplaner. Der er specielt fokus på de grønne principper og overgangene imellem infrastruktur, bebyggelse og landskabelige elementer. Herunder især overgangen mellem de grønne korridorer og erhvervsområderne, Brande ådal samt vejrummet langs motorvejen og Tykhøjvej.



Natur - og landskabsplan



Den økologiske forbindelse langs Brande Å og ved slugten binder området sammen med de omkringliggende naturområder ved Give Plantage og Riis Bakker.

Hovedgreb/Grøn struktur

Den grønne struktur er det bærende element i planen. Den har rod i de eksisterende grønne træk i området i form af læhegn, skovøer og flade, åbne vådområder.

Den grønne struktur består af fire grønne kiler, der forbinder områdets eksisterende naturområder. Én langs Brande Å, hvor der friholdes en bred korridor. Én fra Donneruplund og ud til motorvejen. Herudover friholdes en kile, der løber på tværs af området fra slugten over Puljeskoven til engområderne på Donnerup Mark. Den sidste sydlige kile består af to grønne grene fra hhv. Ny Diagonalvej og motorvejen. I grenene ligger en række moser og vandhuller. Kilerne forbindes også internt gennem en række mindre grønne korridorer. Intentionen er at skabe en organisk grøn struktur, der dels indarbejder en række eksisterende landskabelige elementer og dels tilføjer en række nye gennem naturgenopretning og nytilførsel. Elementerne i natur- og landskabsplanen beskrives efterfølgende.

Eks. landskabelige elementer

Skove/større beplantninger

Donneruplund, Puljeskoven samt flere af områdets store beplantninger bevares for største part. Stinettet i disse

skal så vidt muligt udbygges og forbedres, så de kommer til at udvikle sig til bynær skov.

Eksisterende læhegn

I store dele af området er der plantet læhegn med nåletræer, eg og blandede løvtræer. Hegnene genanvendes hvor det er muligt.

Nye landskabelige elementer

Brande Ådal

Brande ådal er en vigtig økologisk forbindelse. Målet er, at vandløb og tilstødende engarealer får en højere naturværdi og landskabelig kvalitet. Ådalen bør synliggøres og uønsket beplantning fjernes, så engarealerne med tiden får lov til at genopstå. Arealerne i ådalen bør enten græsses eller slås.

Det tilstræbes at åen genslynges.

Overdrevet/slettelandskabet

Lysningen omkring Donneruplund Vesterskov bevares. På sigt kan arealerne evt. bruges til græsning af dyr i forbindelse med Give-Egnens Museum.

Vådområder/engområder

Vådområderne/lavbundsarealerne indgår som en vigtig del af planens grønne struktur i form af kiler fra Puljeskoven mod hhv. syd og sydøst. I disse kiler findes i dag søer, moser og vandhuller samt enkelte engområder, men da jorden omkring er drænet ses disse elementer kun sporadisk i landskabet. Disse naturtyper vil udvikle sig yderligere, hvis dræningen af området ophører. I kilerne kan der desuden planlægges et separat system af regnvandsbassiner, som antager den samme fysiske fremtræden som vandhullerne, og derfor vil styrke karakteren af området. Lavbundsområderne vil kunne blive til stor glæde for både dyre- og friluftslivet, hvis der anlægges stier, som forbinder de enkelte områder, og disse kan i sammenhæng med puljeskoven udbygges til bynære naturoplevelser.

Beplantede volde

Overskudsgrunden i området bruges til at lave adskillelse i mellem erhvervsområ-

derne og de grønne korridorer i form af jordvolde beplantet med lavere buske.

Små lunde/skovøer

Inspireret af den eksisterende lund ved motorvejen, etableres der en række mindre lunde langs denne og Ny Diagonalvej. Lundene skaber dels en varieret oplevelse, når man kører forbi området, dels styrker de områdets grønne karakter.

Nye læhegn

For at undgå sammenhængende facadebånd langs de store veje kan byggefeltene inddeles vha. læbælter og mindre skovbrammer, som skal sikre den grønne karakter og det varierede udtryk.

Bufferskov

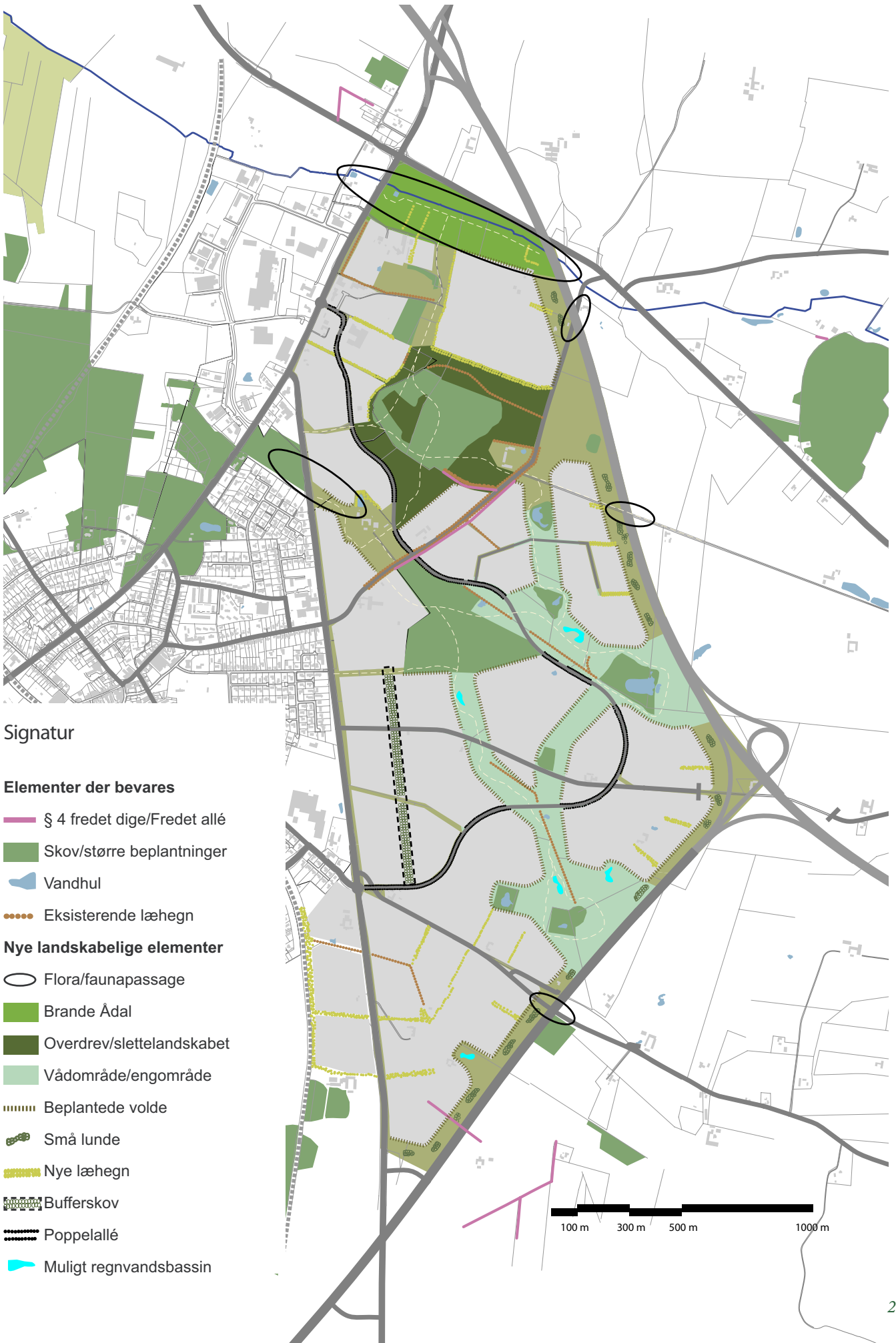
Bufferskov kan udlægges langs erhvervsområderne ved Tykhøjvej, og dermed give dem en række rekreative kvaliteter. Virksomhederne kan få option på en strimmel af skoven, hvori de kan udvide, hvis behovet skulle opstå. Indtil da forpligter de sig til at holde området beplantet med løvtræer og efterleve en nærmere defineret plejeplan. Bufferskovsarealerne er klart definerede, og de er de eneste grønne områder, hvor byggeri kan tillades.

Poppelalléen

Gennem hele området løber alléen, der flankeres af høje træer, fx. popler. Dette markante, grønne element vil blive kendetegnet for Give Øst, og det vil sammen med de brede læbælter sikre en robust landskabelig fremtoning.

Rekreative områder

Størstedelen af de grønne områder vil være forbeholdt aktiviteter, der ikke belaster de følsomme naturområde, herunder løb, gåture, stavgang, ridetur, etc.. I og omkring Puljeskoven og Donneruplund Vesterskov kan der anlægges aktivitetszoner til glæde for det organiserede friluftsliv. Her kan f.eks. være tale om spejderlejr, naturlegeplads, friluftsscene o.lign. Fyldpladsen kan på sigt komme til at fungere som udsigtspunkt.

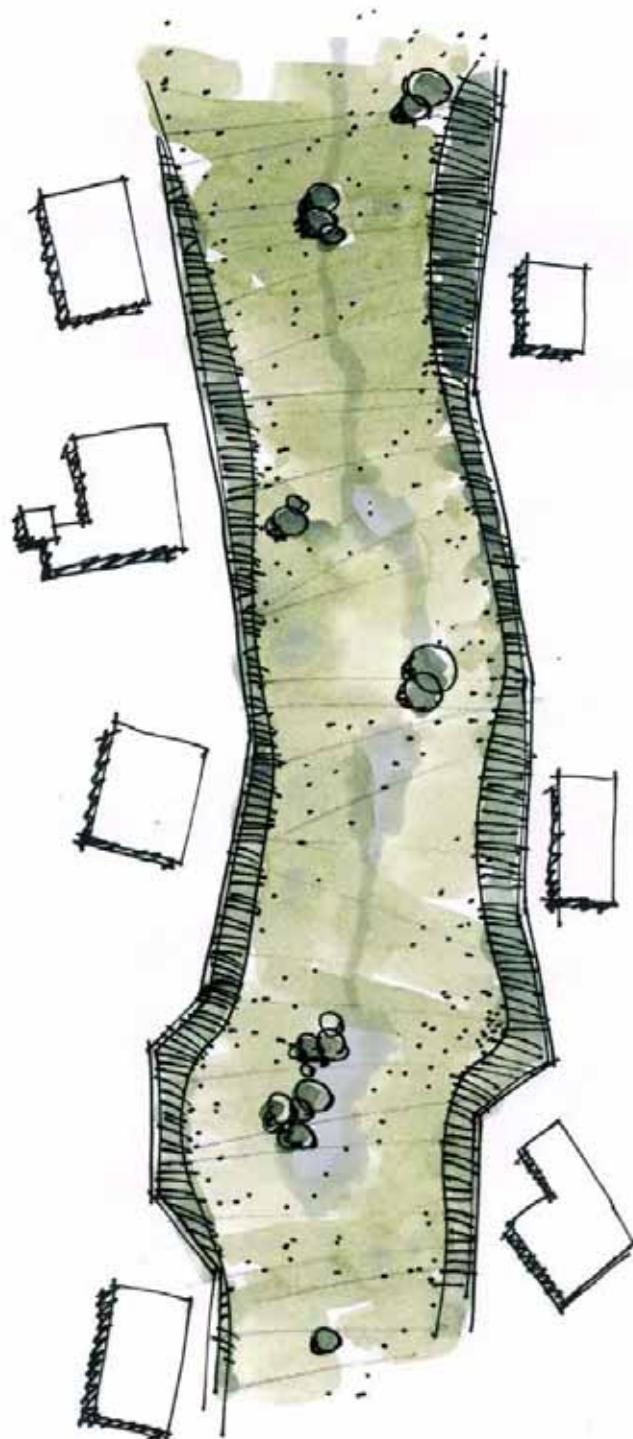


De grønne kiler med vådområder/engarealer.

Karakteristisk for de grønne kiler mod syd er, at de eksisterende naturområder styrkes, så der opstår eng- og vådområder. Der kan eventuelt etableres et separat system af regnvandsbassiner. Kilerne skal fremstå åbne, men der kan plantes grupper af spredte træer.

Af overskudsjoeden i området opbygges en række lave jordvolde, der slynger sig ind langs kilerne og markerer overgangen fra erhvervsområde til grønt område. Voldene fungerer dels som buffer i mellem de to områder og dels er de med til at forstærke idéen om øer i landskabet.

Voldene er ca. en meter høje og beplantes med en variation af lavere buske og evt. enkelte træer. Grænsen ind mod erhvervsområderne skal fremstå klart og veldefineret, hvorimod den ud mod de grønne korridorer antager en varierende bredde og et mere slynget forløb.

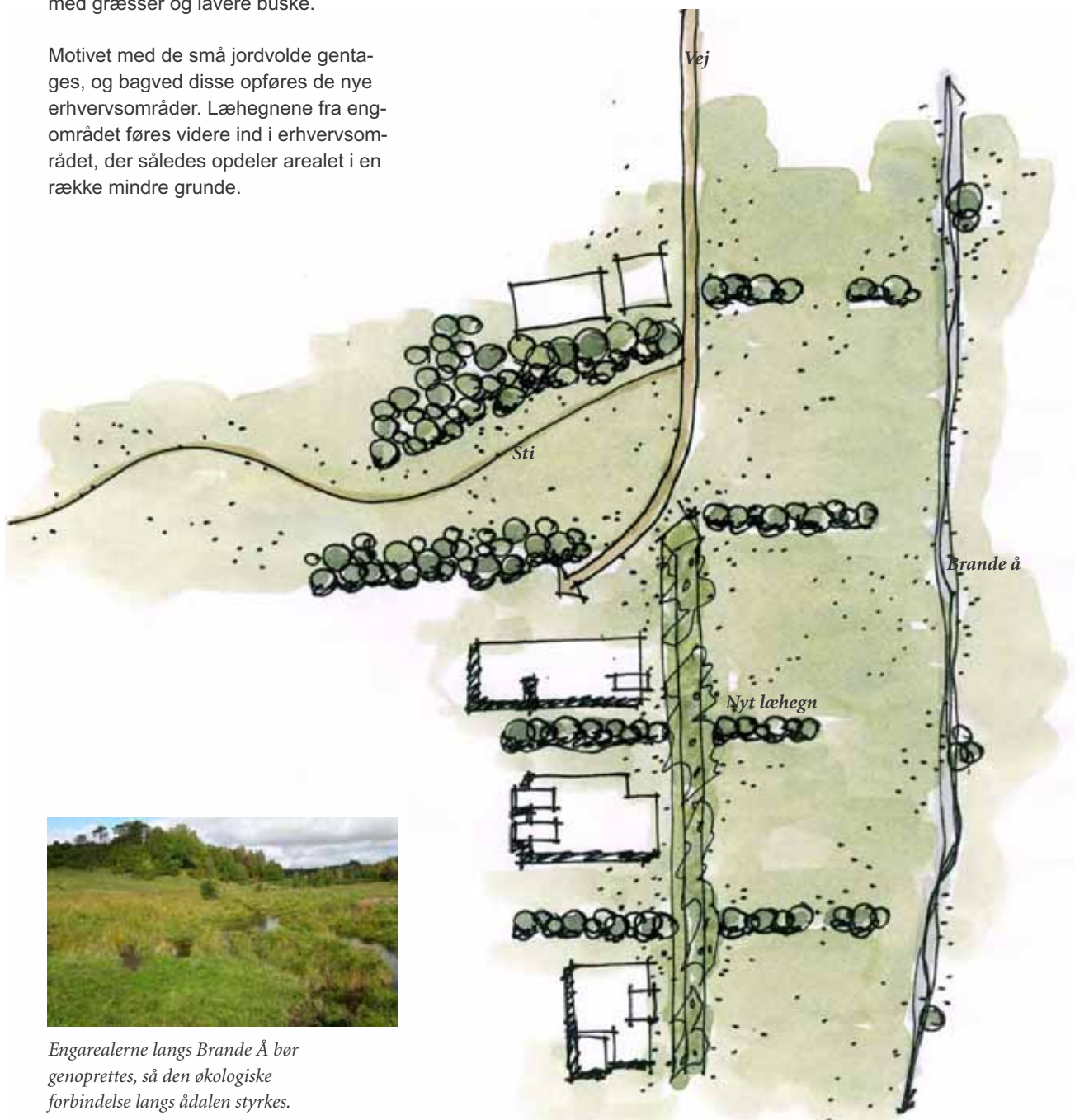


Øverst: Engarealer omkring moser og vandhuller kan have mange flotte blomster.
Ovenfor: I de grønne kiler kan der anlægges regnvandsbassiner, der udformes med flade skrånninger, så de indpasser sig i deres omgivelser.

Brande Ådal

Ådalen markeres som en tydelig økologisk forbindelse i et bredt bånd fra Vejlevej til Dyrskuevej. De eksisterende læhegn i området bør fjernes. Der kan i stedet plantes en række læhegn vinkelret på vandløbet, som korresponderer med hegnene på åens nord-østlige bred, og derved virker som rumskabende element. Området langs åen bør så vidt muligt præges af naturlig vegetation med græsser og lavere buske.

Motivet med de små jordvolde gentages, og bagved disse opføres de nye erhvervsområder. Læhegnene fra engområdet føres videre ind i erhvervsområdet, der således opdeler arealet i en række mindre grunde.



Engarealerne langs Brande Å bør genoprettes, så den økologiske forbindelse langs ådalen styrkes.

Erhvervsplan

Give Erhvervsark

Erhvervsudlæg i Vejle Amt er tidligere først og fremmest sket langs motorvej E45, primært ved Horsens, Vejle, Fredericia og Kolding, sekundært ved Hedensted. I Ringkøbing Amt er der i dag udlagt et større område ved Brande umiddelbart nord for Give. Et nyt erhvervsområde ved Give og den kommende motorvej vil skabe et vækstområde ved Give og Brande, og forbinde det med Vejle og E45.

I Give Øst er der mulighed for at sikre virksomhederne god synlighed fra det overordnede vejnet samt optimal trafikal tilgængelighed. De virksomheder, som planlægger at etablere sig i Give, er primært virksomheder med stort transportbehov eller behov for at transportere store/tunge emner, men det fremtidige Give øst skal kunne tilbyde et varieret udbud af grunde til kontorerhverv, mindre industri, lager- og værkstedsvirksomheder, oplagsvirksomheder, større industri, engroshandel og transporterhverv (Miljøklasse 1- 6). Dertil kommer, at området skal give plads til store som små virksomheder, og der skal indarbejdes en fleksibel planløsning, der muliggør udstykning efter behov.

Den overvejende del af de områder, som inddrages til industrijord i denne plan, er ikke beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3. Der foretages indgreb i enkelte naturområder, herunder den østlige del af skoven/plantagen mod nord samt den sydlige del af Puljeskoven.

Hovedidé

Bebyggelsesprincippet tager udgangspunkt i landskabsreferencerne i området. De kommende erhvervsområder anlægges som øer i landskabet, der afgrænses fra de omkringliggende naturområder af lave, beplantede jordvolde. Ind mod byen - langs Tykhøjvej - flyder øerne sammen og fortættes til en mere bymæssig struktur.

Mod nord, hvor området er mest synligt fra motorvejen ligger erhvervsområder-



Princip for udstykning af erhvervsområde: Mod motorvejen og Ny Diagonalvej opdeles erhvervsområderne af læhegn, så der opstår en række mindre grunde. Oplagsplads og parkeringsarealer skal så vidt det er muligt placeres bag ved disse, så de skjules for forbigående. Området afgrænses fra de grønne områder vha. lave jordvolde.

ne lidt trukket tilbage, og derved respekterer de samtidig den kile, der friholdes ved Donneruplund, Mod syd, hvor synligheden er lille, ligger erhvervsområdet tættere på motorvejen og Ny Diagonalvej. Langs Ny Diagonalvej ligger erhvervsområderne afbrudt af grønne kiler med vådområder.

Erhvervsområderne opdeles internt af beplantningsbælter. Disse opdeler erhvervsområderne og giver dem et skovpræg set fra vejen samtidig med, at de skaber en rytme i facaderne, og derved undgår store ensartede bygningskomplekser. Oplagsplads og parkeringsarealer skal så vidt det er muligt placeres, så de ikke er synlige fra motorvejen. Hvor erhvervsområderne støder op til de grønne korridorer afgrænses disse fra de grønne arealer vha. lave jordvolde.

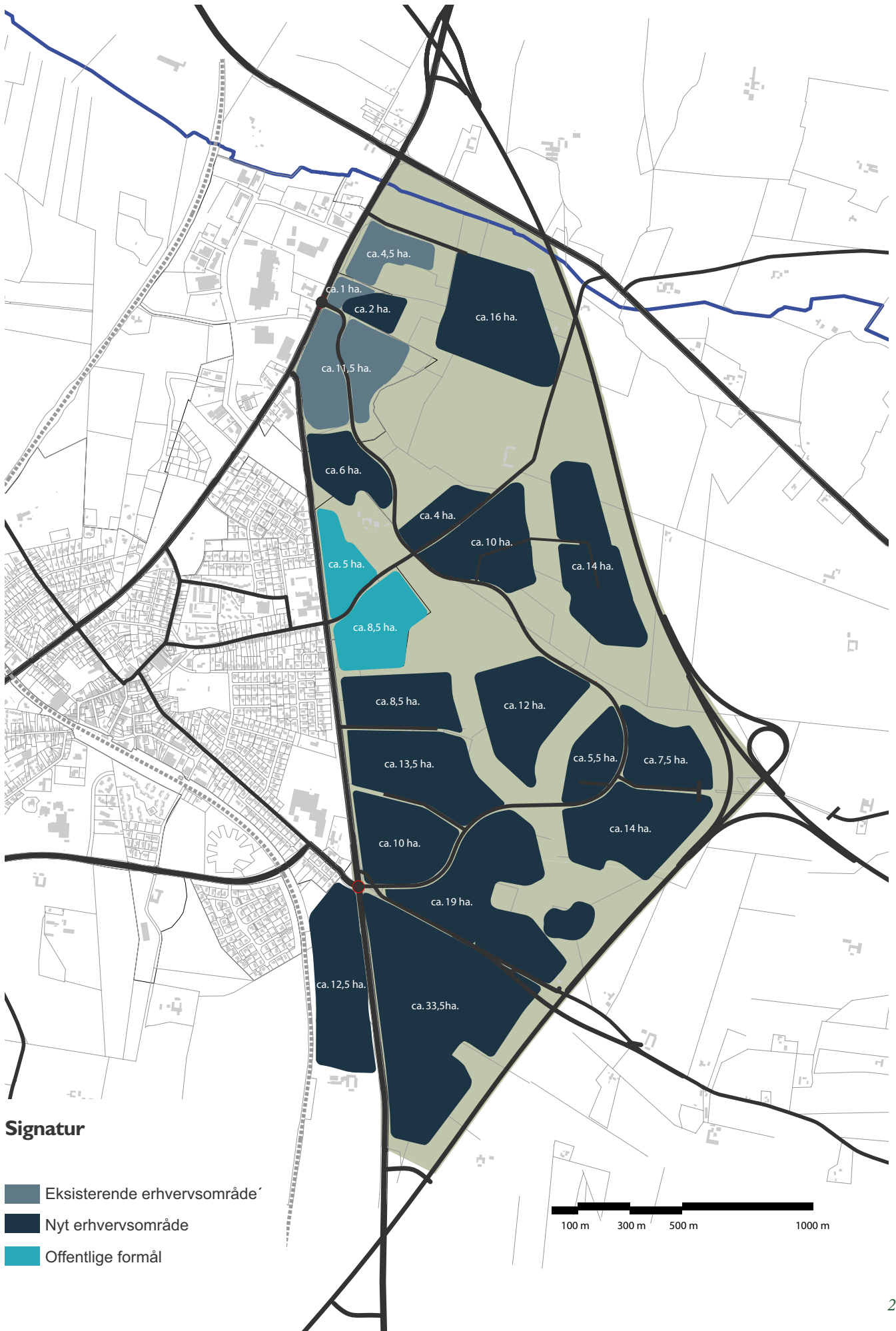
Zoneinddeling

Som overordnet princip gælder, at virk-

somheder i de lave miljøklasser med fordel kan placeres op mod Tykhøjvej, og at miljøklasserne gradvis stiger ud mod motorvejen. Da alléen langs Donneruplundvej vurderes at være af høj kvalitet, og der derfor ikke ønskes væsentlig tung trafik på denne strækning, udlægges områderne omkring denne til lettere erhverv. Zoneringen af området skal bearbejdes yderligere i den videre planlægning.

Rummelighed

Helhedsplanen indeholder en samlet rummelighed til erhvervsudvikling på ca. 190 ha. Dette tal inkluderer ikke de nuværende udlæg til erhverv ved Ryttervangen og Dyrskuevej (ca. 17 ha.). Området har en samlet udnyttelsesgrad på ca. 60%. Hertil kommer det område på 12,5 ha mellem jernbanen og Tykhøjvej, der er foreslået som fremtidigt byudviklingsområde til erhverv.



Signatur

- Eksisterende erhvervsområde
- Nyt erhvervsområde
- Offentlige formål



Infrastruktur

Koncept for vejstrukturen

Området trafikbetjenes af en ny adgangsvej - kaldet alléen, der føres ind gennem området fra nord til sydvest.

Mod nord kobles alléen til Diagonalvejen ved Ryttervangen. Denne kan evt. anlægges som en rundkørsel. Herved underordnes den nuværende indkørsel til Ryttervangen, og koblingen på tværs af Tykhøjvej styrkes. Mod syd møder det snoede vejforløb Tykhøjvej ved Torvegade, og vejen fortsætter rundt om byen i en eksisterende kurve. Herved skabes en ny sydlig ringforbindelse, der kan aflaste Tykhøjvej. Krydset her anlægges som firebenet kryds eller rundkørsel.

Alléen er udtryk for en landskabelig bearbejdning, som styrker oplevelsesværdien i området. Alléen, der løber i et kurvet

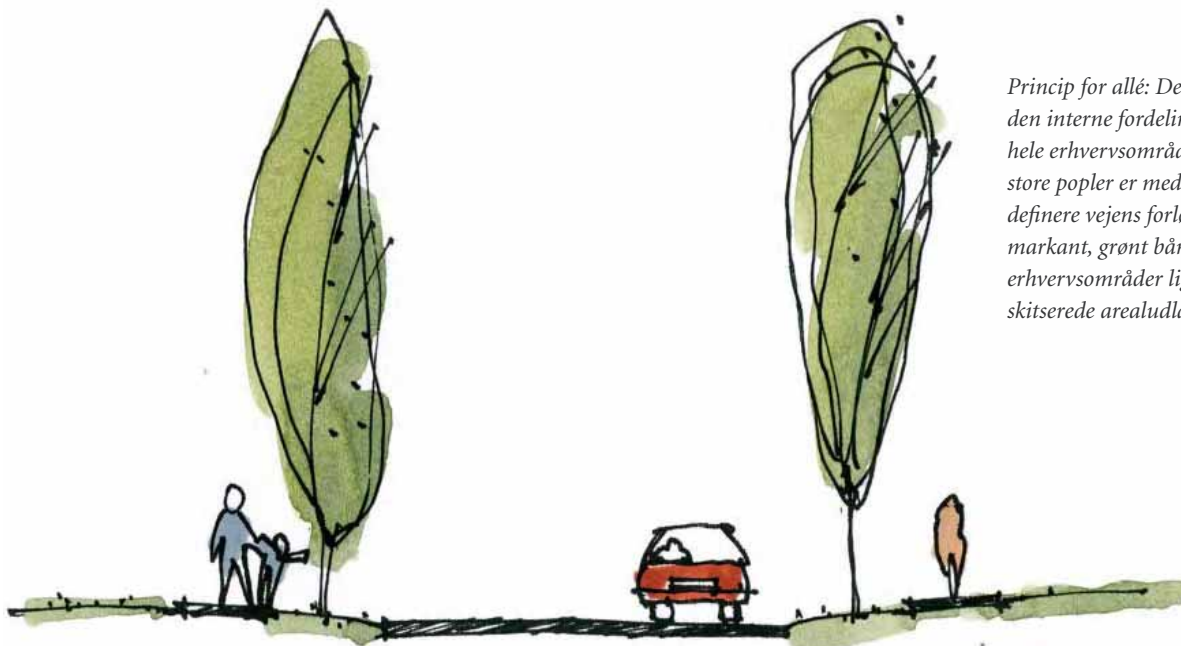
forløb skaber en flot ankomst til området, og medvirker til at understrege områdets karakter. Alléen kan blive en markant del af det kommende brand for området. Vejen snor sig så oplevelsen hele tiden ændre sig. Et øjeblik har man Donneruplunds åbne landskabsrum på den ene side, og følger derved i fodsporene på den tidligere ringvej - dog i et moderne udtryk. Det næste øjeblik ligger Puljeskoven på den anden side, afløst af vådområder og erhvervsområder, der ligger bagved de store poppeltræer.

De eksisterende veje bibeholdes i stor udstrækning. Fruelundvej - som gøres blind ved anlæggelsen af motorvejen - brydes op ved alléen og underordnes herved. Østerhoved kommer til at fungere som fordelingsvej til den sydlige del af området. Donneruplundvej fredeliggøres og bør friholdes for tung trafik.

Grundskel holdes i en afstand af minimum 85 meter fra motorvejsmidte i de områder, hvor vejen ligger under terræn og minimum 100 meter i de områder, hvor vejen ligger i eller over terræn. Fra Ny Diagonalvej holdes der en afstand på minimum 75 meter fra vejmidte til grundskel.

Stisystem

I skoven og i de nye grønne kiler kan der anlægges et rekreativt stiforløb af trampestier, som giver adgang til landskabet og binder naturområderne sammen. Stierne bør indpasses under hensyntagen til de enkelte naturtyper. Stiforbindelserne tilsluttes den nye allé og det eksisterende stinet i byen.

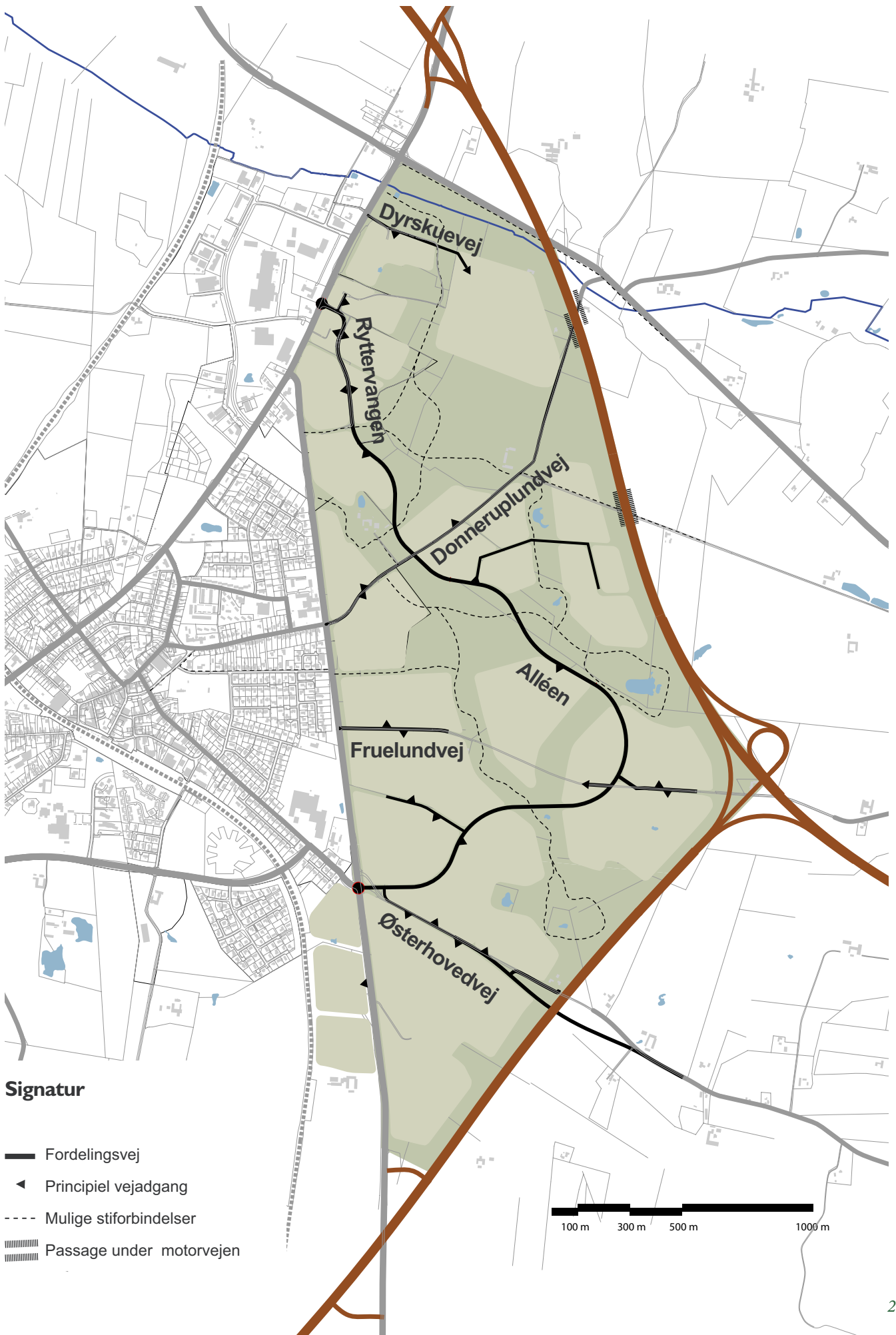


Princip for allé: Den kurvede allé er den interne fordelingsvej, der binder hele erhvervsområdet sammen. De store popler er medvirkende til at definere vejens forløb, og danner et markant, grønt bånd, som de nye erhvervsområder ligger op imod. De skitserede arealudlæg er vejledende.

Mulig kombineret
cykel- og gangsti
min. 1,5 m. Rabat
min. 2 m.

Kørebane
min. 8 m.

Rabat
min. 2 m. Mulig kombineret
cykel- og gangsti
min. 1,5 m.



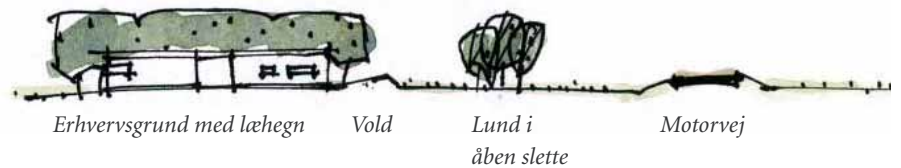
Vejrum: mødet med motorvejen og Ny Diagonalvej

I planen indgår et landskabeligt princip for mødet med motorvejen og Ny Diagonalvej, der spiller på en vekselvirkning imellem lukkethed ved erhvervsområderne og åbenhed i de grønne kiler.

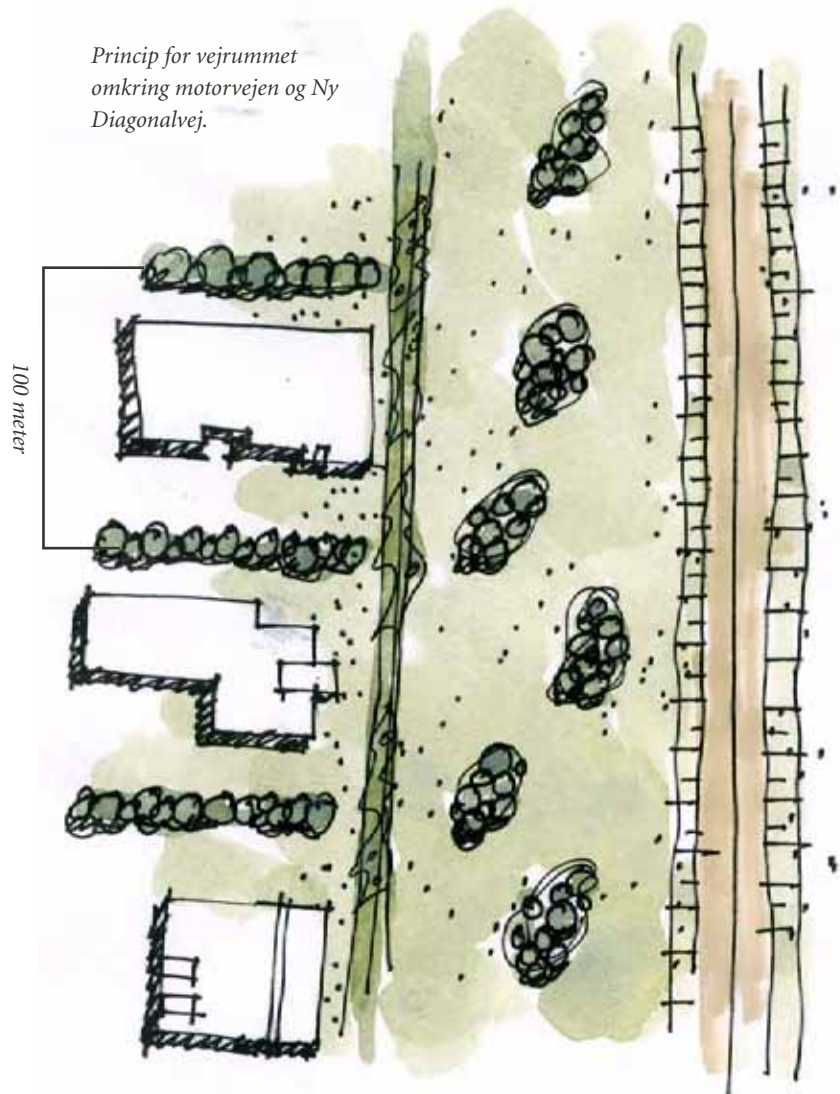
Ligesom de øvrige steder afsluttes erhvervsområderne mod motorvejen og Ny Diagonalvej af lave beplantede jordvolde. I dette tilfælde skal voldene dog have en skarp afgrænsning både indadtil og ud mod motorvejen. Dette er medvirkende til at øge kontrasten imellem erhvervsområderne og det grønne.

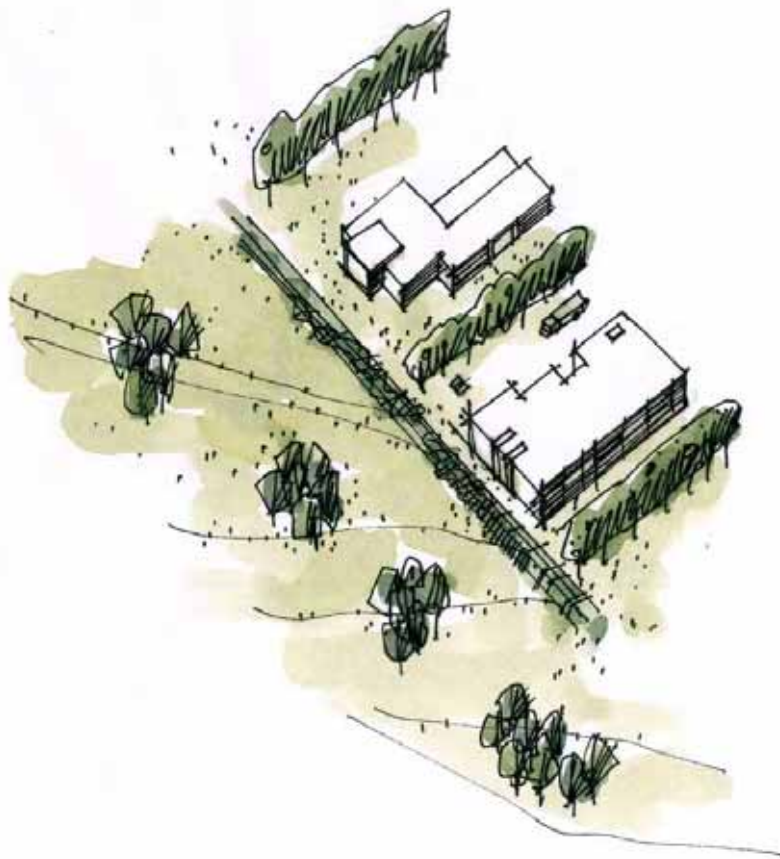
Inspireret af den eksisterende lund i områdets nordlige del ud mod motorvejen, etableres der en række mindre lunde af højtopstammede træer i afstandszonen langs denne og Ny Diagonalvej. Lundene er forskellige i størrelse og udformning, og de bidrager derfor til at skabe en varieret oplevelse, når man kører forbi området. Afstandszonen beplantes med græs med vilde bløster, der får lov til at vokse vildt, og kun blive slået et par gange om året.

I erhvervsområderne anlægges en række læhegn, der opdeler erhvervsområderne i en række mindre enheder, og får dem til at fremstå grønnere og i sammenhæng med de foranliggende naturområder.



Princip for vejrummet omkring motorvejen og Ny Diagonalvej.



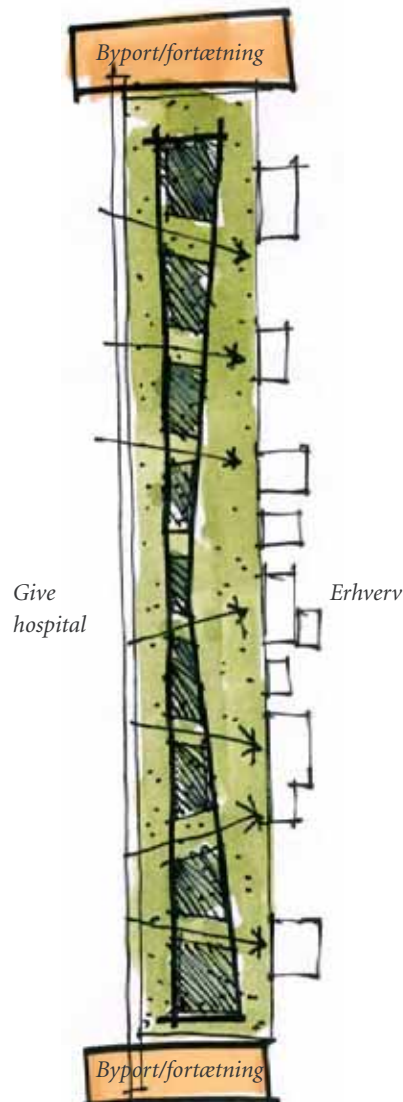


Den nye bebyggelse set fra motorvejen. De beplantede jordvolde skaber en markant afgrænsning til erhvervsområderne.

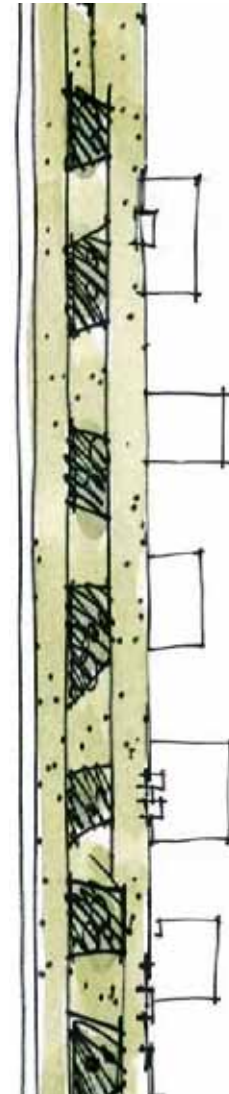
Vejrum: Tykhøjvej

Tykhøjvej bliver fremover en mere bymæssig vej med bebyggelse på begge sider. Der arbejdes derfor med at skabe urbane fortætninger ved bakketoppene, så de komme til at fremstå som byporte, og en mere grøn karakter på den øvrige strækning.

Langs hele strækningen ligger bebyggelsen trukket tilbage fra vejen. Der plantes en række opstammede træer i et gridsystem som løbende gennemskæres, så der skabes kig fra Tykhøjvej og indtil de bagvedliggende erhvervsjendomme. Byporte markerer start og slut på strækningen, mens indsnævringen i beplantningens bredde er med til at markere den bymæssige tyngde ved hospitalet. Byportene markeres som bymæssige fortætninger, hvor bebyggelsen rykkes tættere på Tykhøjvej og eventuelt bliver højere (se principskiten til højre).

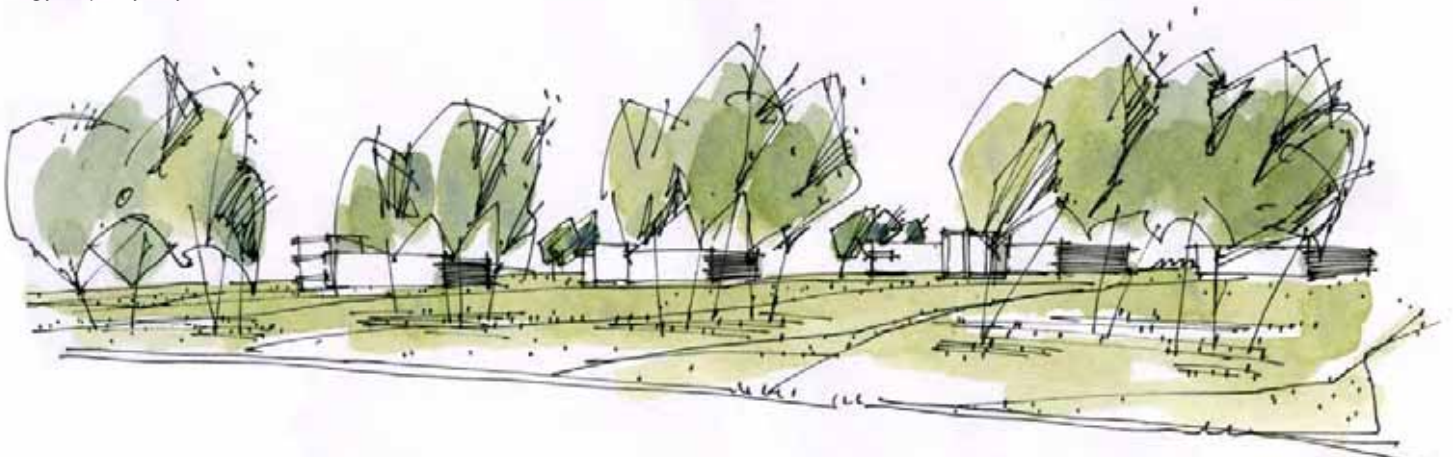


Principskitse.



Erhvervsområdene ligger bagved klynger af højt opstammede træer.

Kig fra Tykhøjvej.



Vandindvinding

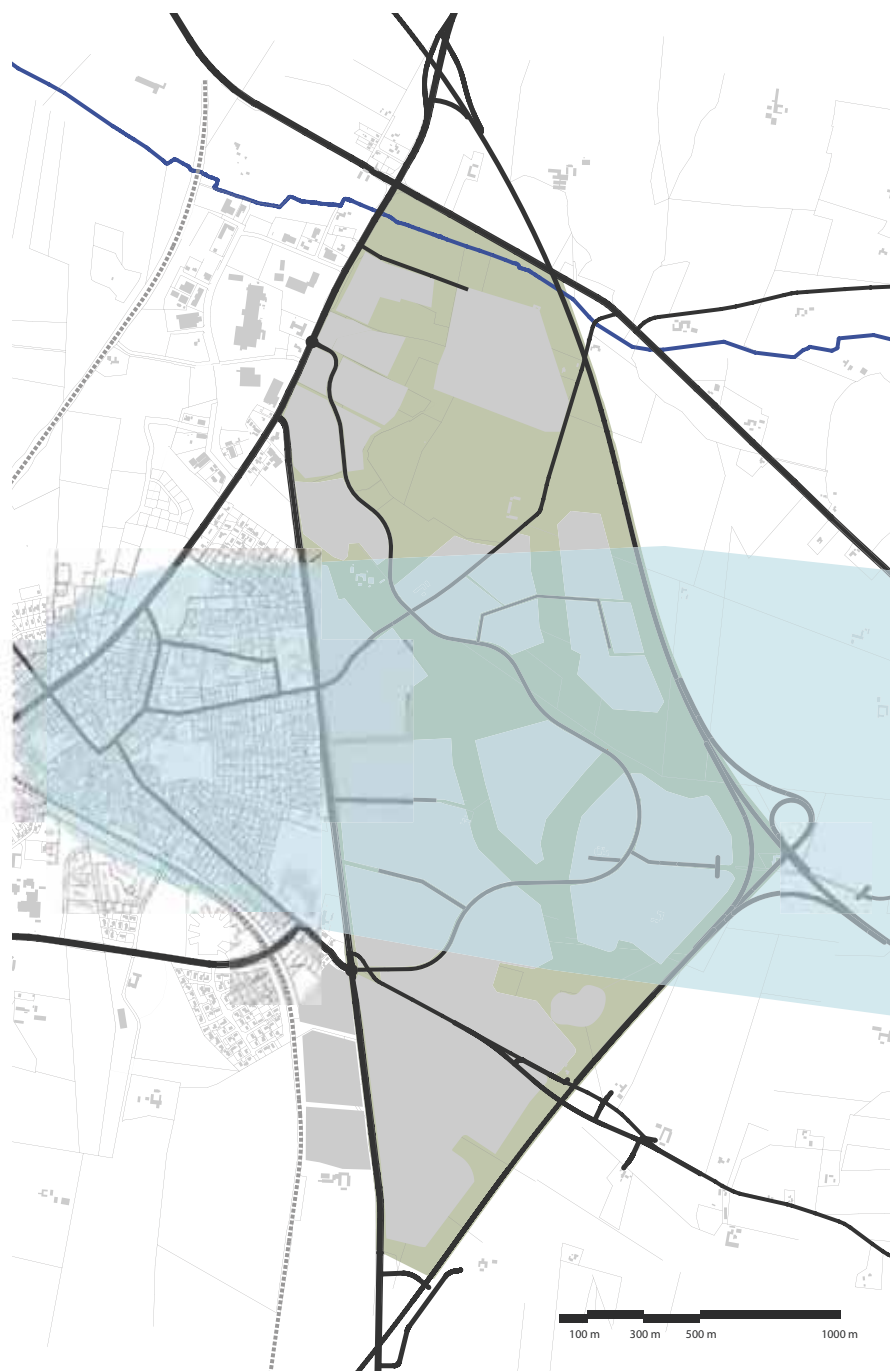
Den centrale del af området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser, da området er indvindingsopland for Give Vandværk.

Det er Give Kommunes hensigt, at vandværket skal flytte boringen udenfor området og lægge en ledning herfra, gennem området og ind til Give by. Give Vandværk har tilkendegivet, at de er interesserede i en udflytning, og der arbejdes på at finde en løsning.

Placeringen af ledningen skal ligge fast inden byggemodningen indenfor vandindvindingsområdet kan påbegyndes.

I den følgende planlægning skal der ligeledes tages forholdsregler, for at sikre vandstanden i området.

Såfremt det mod forventning ikke skulle blive muligt at flytte vandboringen har det store konsekvenser for udnyttelsen af området. Der vil ikke kunne ske byudvikling indenfor indvindingsoplandet før der er skabt sikkerhed for, at der kan findes godt og tilstrækkeligt vand til vandværket øst for byudviklingsområdet.



Signatur

Vandindvindingsopland

Udbygningsprincip

Give Øst vil udvikle sig over en lang årrække. De etapeafgrænsninger, der er vist på kortet på denne side er vejledende, og det kan i den kommende planlægning være nødvendigt at justere på de viste afgrænsninger.

Etape 1

I planperioden 2005-2017 kan kun de bynære arealer i områdets nordligste del inddrages i kommuneplanen (etape 1).

Landskabselementer i form af skov og stier kan dog anlægges fra begyndelsen, og medvirke til at skabe aktiviteter i området.

Senere etaper

Generelt for hele området gælder, at det skal vokse indefra og ud, det vil sige, at hvor det er muligt skal erhvervsområderne op mod Tykhøjvej indrages først, og herefter bevæger udstykningen sig ud mod motorvejen.

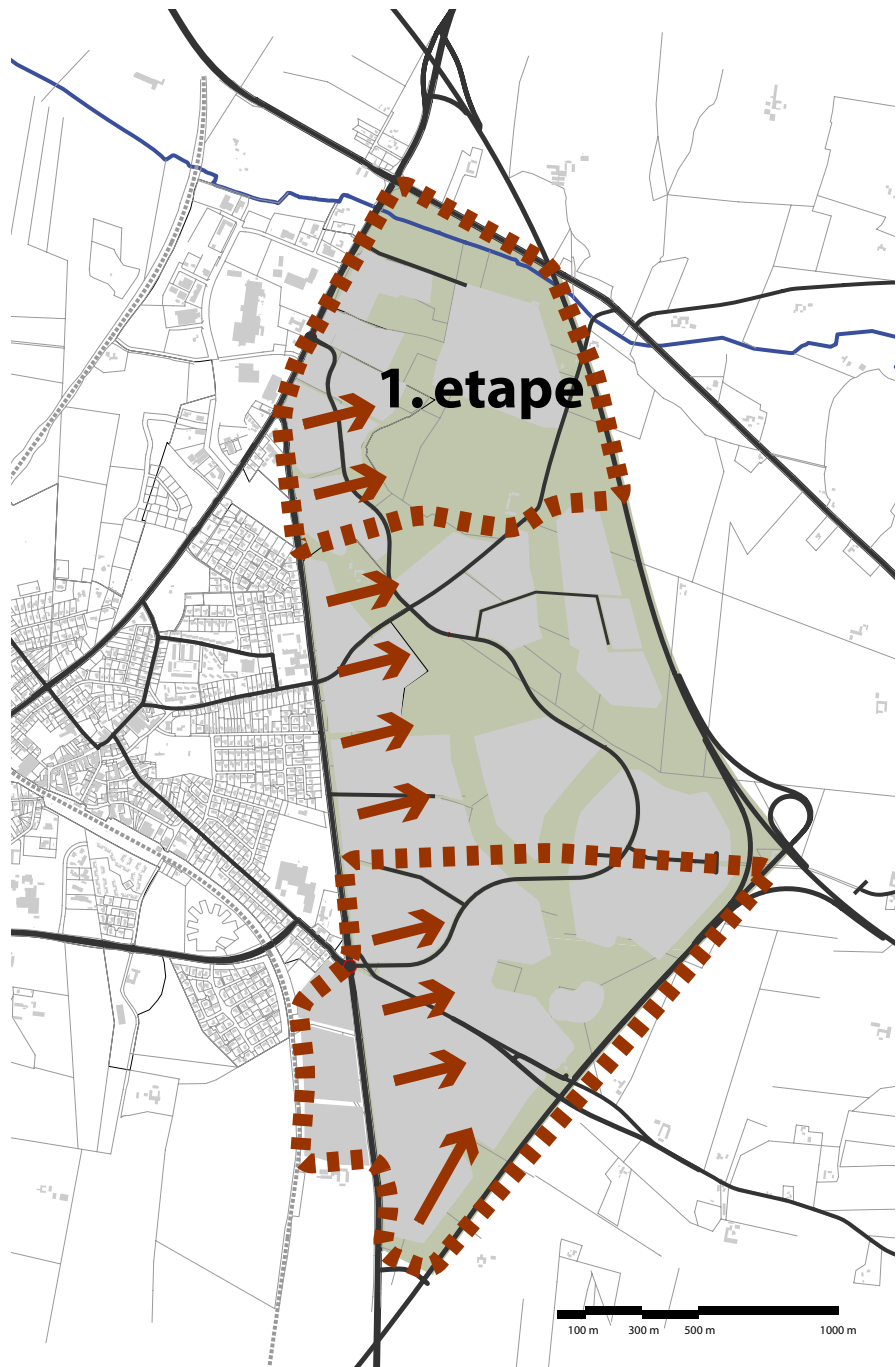
Ved den efterfølgende byudvikling skal der sikres en sammenhæng mellem de i helhedsplanen udlagte naturområder til gavn for områdets dyre- og planteliv, hvorfor kommunen vil arbejde for at etablere planens grønne forbindelser og passager.

Den sydlige del af området (i princippet vist på kortet denne side) er enkel at trafikbetjene med eksisterende infrastruktur. Det forventes derfor at den videre byudvikling vil forsætte i dette område efter udbygningen af 1. etape. Den sydlige del af området, danner samtidig byafgrunding mod syd.

Det foreslåede byudviklingsområde mellem Tykhøjvej og jernbanen kan med fordel indrages på dette tidspunkt, i det dette vil være med til yderligere at markere byens afrunding mod syd.

Placeringen af vandforsyningen til Give by skal ligge fast inden byggemodningen af den sydlige del kan begynde.

Efter udbygning af den sydlige del sam-



menbindes den interne fordelingsvej med den nordlige og sydlige del og udbygningen af områdets centrale del kan begynde.

Principielt udbygningsprincip.

Redegørelse for kommuneplantillægget

Formål og baggrund

Formålet med dette kommuneplantillæg er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål. Sideløbende med dette kommuneplantillæg fremlægges der et forslag til en lokalplan for en mindre del af området mod nord.

Eksisterende forhold

Helhedsplanen for Give Øst dækker flere rammeområder, men størstedelen

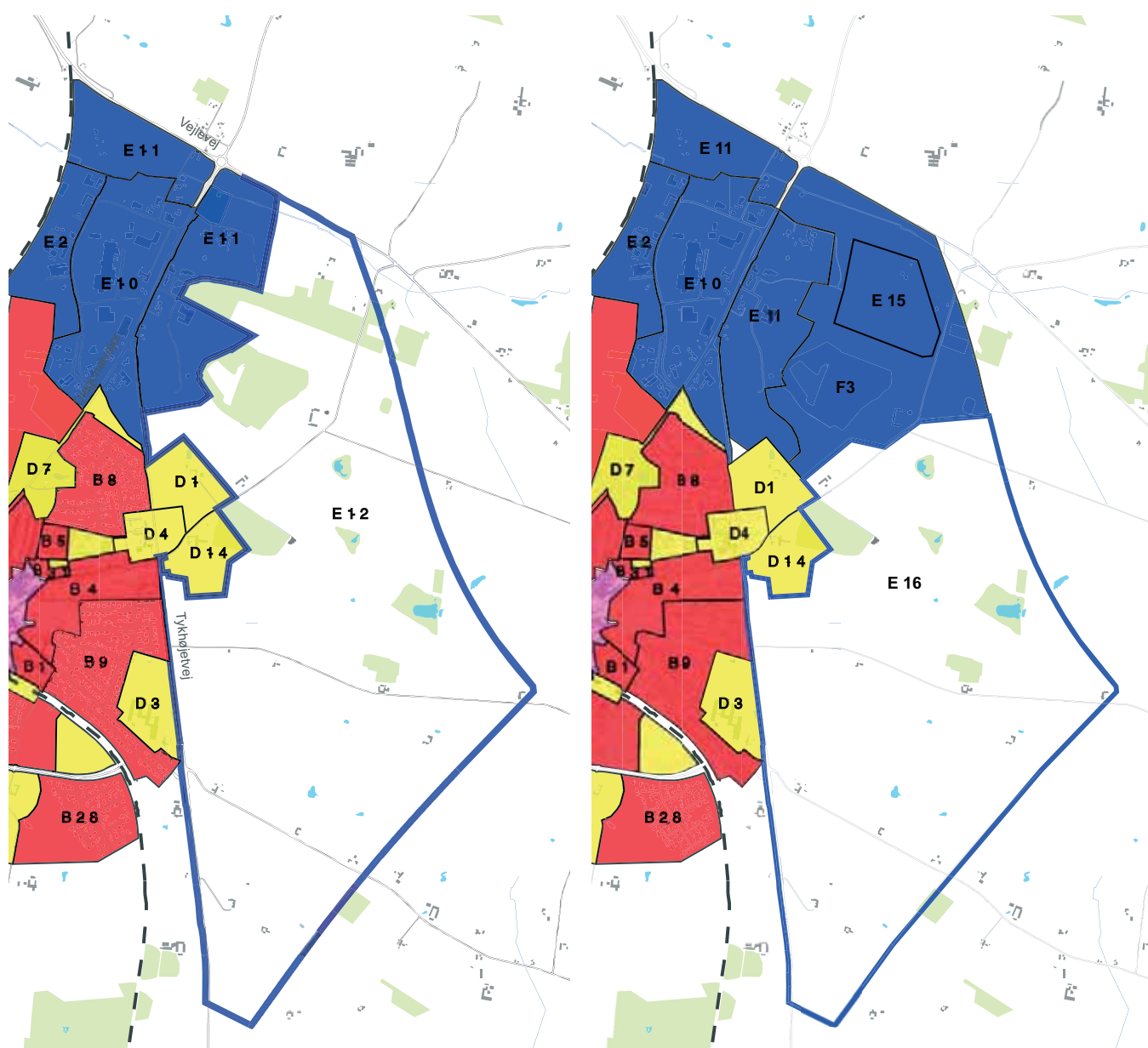
(tidligere rammeområde E12) har i Kommuneplanen status som »fremtidigt byudviklingsområde« til erhvervs- og rekreativeformål. Før en videre planlægning kan ske er det nødvendigt at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Helhedsplanens beskrivelser og principper for omdannelsen af det store område danner grundlaget for at overføre det nordlige område fra »fremtidigt byudviklingsområde« til rammeområder

for erhvervsformål samt rekreative- og naturformål.

I den nordlige del af Give området er der i dag tre rammeområder for erhverv, hvoraf det ene strækker sig ind i området syd for Diagonalvejen (område E11).

Omkring sygehuset på Tykhøjvej er der tre rammeområder til offentlige formål i byzone, som alle strækker sig



Eksisterende rammer

Fremtidige rammer

ind i Give Øst området. Område D1 har status af uddannelsescenter, område D4 rummer sygehuset, mens område D14 giver plads til Give-Egnens Museum. D4 er omfattet af lokalplan 033701 og D14 af Lokalplan 033801.

Fremtidige forhold

Dette kommuneplantillæg ændrer afgrænsningen af rammeområde E11, der udvides.

Rammebestemmelserne for E11 ændres ikke, mens rammebestemmelsen for D1 ændres. For en del af det tidligere rammeområde E11 og E12, dannes to nye rammeområder E15 og F3. Den resterende del af det tidligere rammeområde E12 ændres til E16.

Den gældende lokalplan for det nuværende rammeområde E11 (Lokalplan 035003) vil i det omfang det er nødvendigt blive revideret således at den stemmer overens med helhedsplanens hensigter.

På næste side ses de nye rammebestemmelser. På kortbilaget der følger dette kommuneplantillæg ses de nye afgrænsninger af rammeområderne (se kort side 33).

Rammeområde E15 udlægges til erhvervsformål, såsom kontor erhverv, mindre industri, lager- og værkstedsvirksomheder, oplagsvirksomheder, større industri, engroshandel og transporterhverv. Helhedsplanen for Give Øst fastlægger de overordnede bestemmelser for områdets udnyttelse. Når området skal lokalplanlægges forudsætter det udarbejdelse af en samlet strukturplan for området, hvor der fastlægges principperne for vejbetjening, udstyknings- og bebyggelsesplaner, zoner af erhverv, bygningshøjder mm.

Landbrugsforhold

Indtil landbrugsarealer inddrages til byformål, kan den hidtidige landbrugsdrift fortsættes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om Miljøvurdering er der lavet en forundersøgelse (miljøscreening) af miljøpåvirkningen af en kommende udbygning af området indenfor det område der kan byudvikles indenfor denne planperiode.

Forundersøgelsen er lavet i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplan for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst - kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2006 for Give Kommune. Miljøscreeningen findes som bilag til dette kommuneplantillæg.

Af konklusionen fremgår:

Planen skønnes for nogle af de undersøgte forhold at medføre en sandsynlig påvirkning af miljøet, men da de hverken hver for sig eller samlet forventes at medføre en *væsentlig* påvirkning af miljøet, er der ikke udarbejdet en egentlig miljøvurdering.

Områdets nr. og betegnelse	E11	E15	E16	F3	D1
Områdets status	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Fremtidigt byudviklingsområde	Rekreativt område	Offentlige formål.
Fremtidig anvendelse	Erhvervsformål. Det vil sige industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel. Miljøklasse 1-4.	Erhvervsområde. Det vil sige kontorhverv, mindre industri, lager- og værkstedsvirksomheder og større industri. Miljøklasse 3- 6.	Erhvervs, butikker med pladskrævende varer og rekreative formål. Inddragelse af området kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg.	Rekreative formål. Områdets anvendelse fastlægges til naturområde og jordbrugsmæssig anvendelse af arealerne.	Offentlige formål. Områdets anvendelse fastlægges til uddannelse og beskæftigelsescenter. Miljøklasse 1-2.
Bebyggelsens art					
Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelsesprocenten max. 50 for området som helhed.	Bebyggelsesprocenten max. 50 for området som helhed.			Bebyggelsesprocenten max. 50 for området som helhed.
Bygningens etageantal og højde	Max. 2½ etager Bygningshøjde maks. 15 m.	Max. 2½ etager Bygningshøjde maks. 15 m.			Max. 3 etager. Bygningshøjde max. 8,5 meter.
Opholds- og friarealer					
Veje, stier og parkering				Der kan etableres stier og opholdsarealer.	
Særlige bestemmelser	Den del af området, som kan jernbanebetjenes, skal fortrinsvis anvendes til virksomheder med relation til jernbanenettet. Der må ikke drives handel med dagligvarer i området. Ved lokalplanlægning skal der i videst mulige omfang tages hensyn til områdets arkæologiske værdier.	Når området skal lokalplanlægges forudsætter det udarbejdelse af en samlet strukturplan, hvor der fastlægges principperne for vejbetjening, udstyknings- og bebyggelsesplaner, zoner og bygningshøjder mm. Området skal detaljere og udbygge helhedsplanens målsætninger for mødet med motorvejen.	Fremtidig byudvikling skal ske under hensyntagen til helhedsplanens principper.	Området skal henligge som natur- og jordbrugsområde, og må ikke bebygges eller udnyttes til by- og erhvervsformål.	En udbygning af området skal ske i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner om etablering af grønne forbindelser.
Lokalplaner	Lokalplan 035003				Lokalplan 033701
Zoneforhold	Byzone + del i landzone	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone

