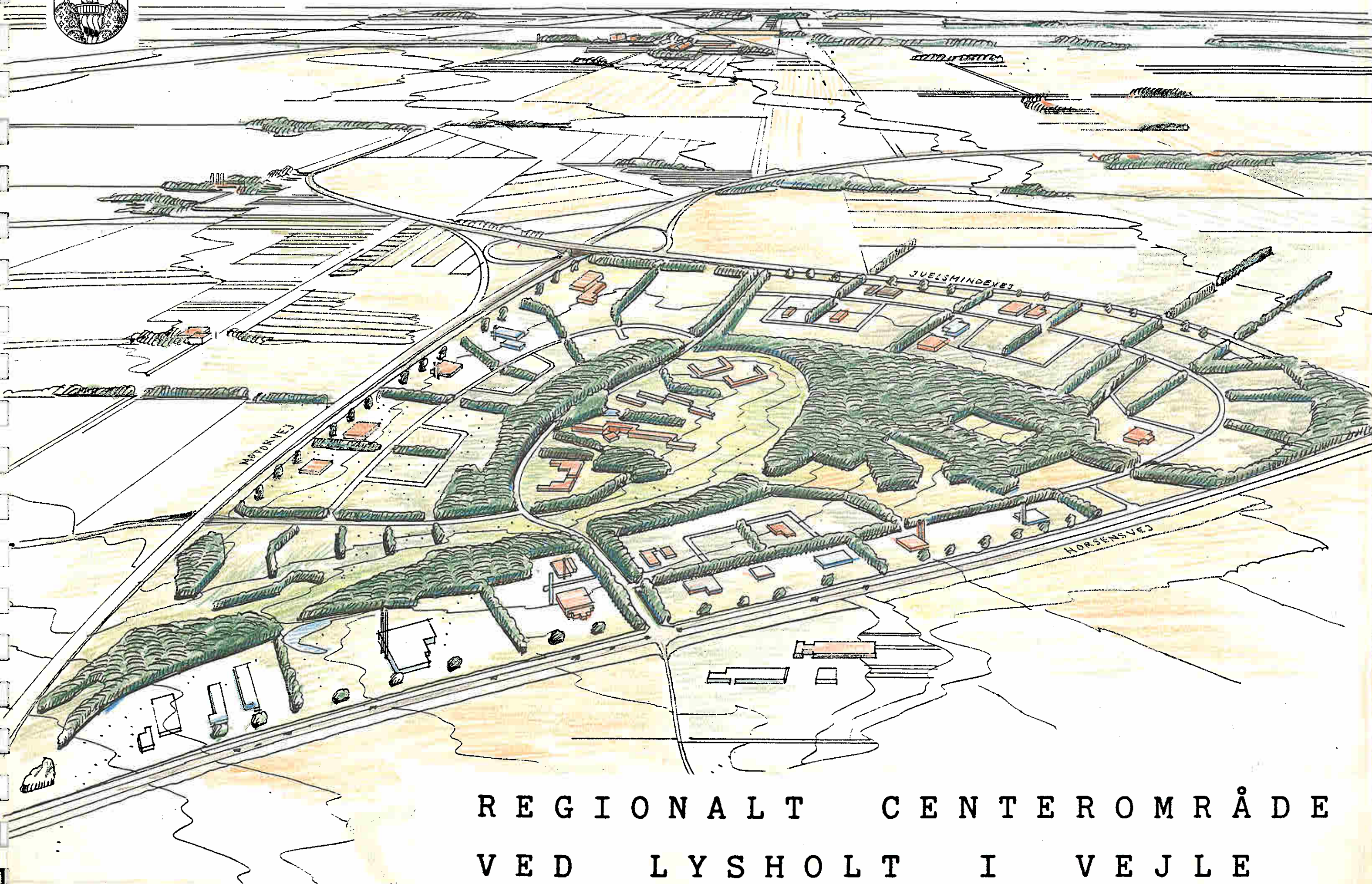
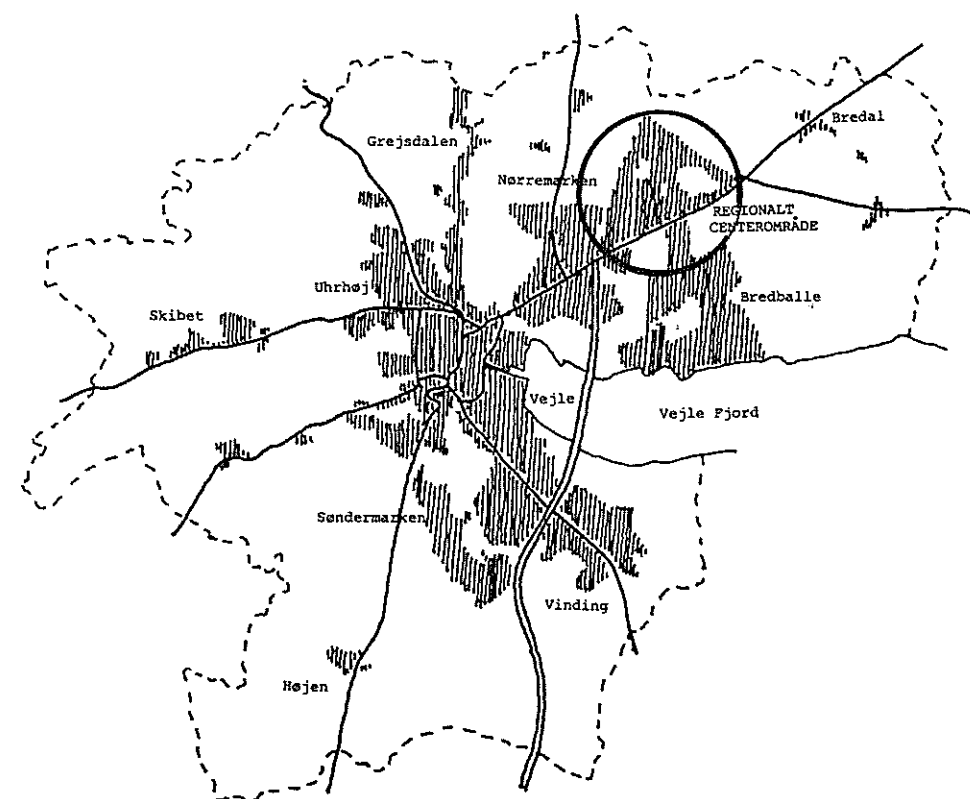


VEJLE KOMMUNE

STRUKTURPLAN





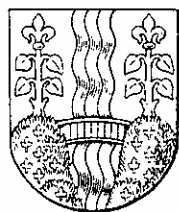
I N D H O L D

EKSISTERENDE FORHOLD	SIDE
Indledning	1
Terræn, vandløb og søer	2
Beplantning	3
Ejerforhold og zonestatus	4
Veje og ledningsanlæg	5
Kloakeringsforhold	6
Byggelinier	7
Visuelle forhold	8
Byplanmæssige sammenhænge	10

STRUKTURPLAN	SIDE
Anvendelse og bebyggelse	12
Veje og stier	16
Beplantning og friarealer	20
Udbygningstakt	24

Sammentegnet strukturplan findes bagest i publikationen.

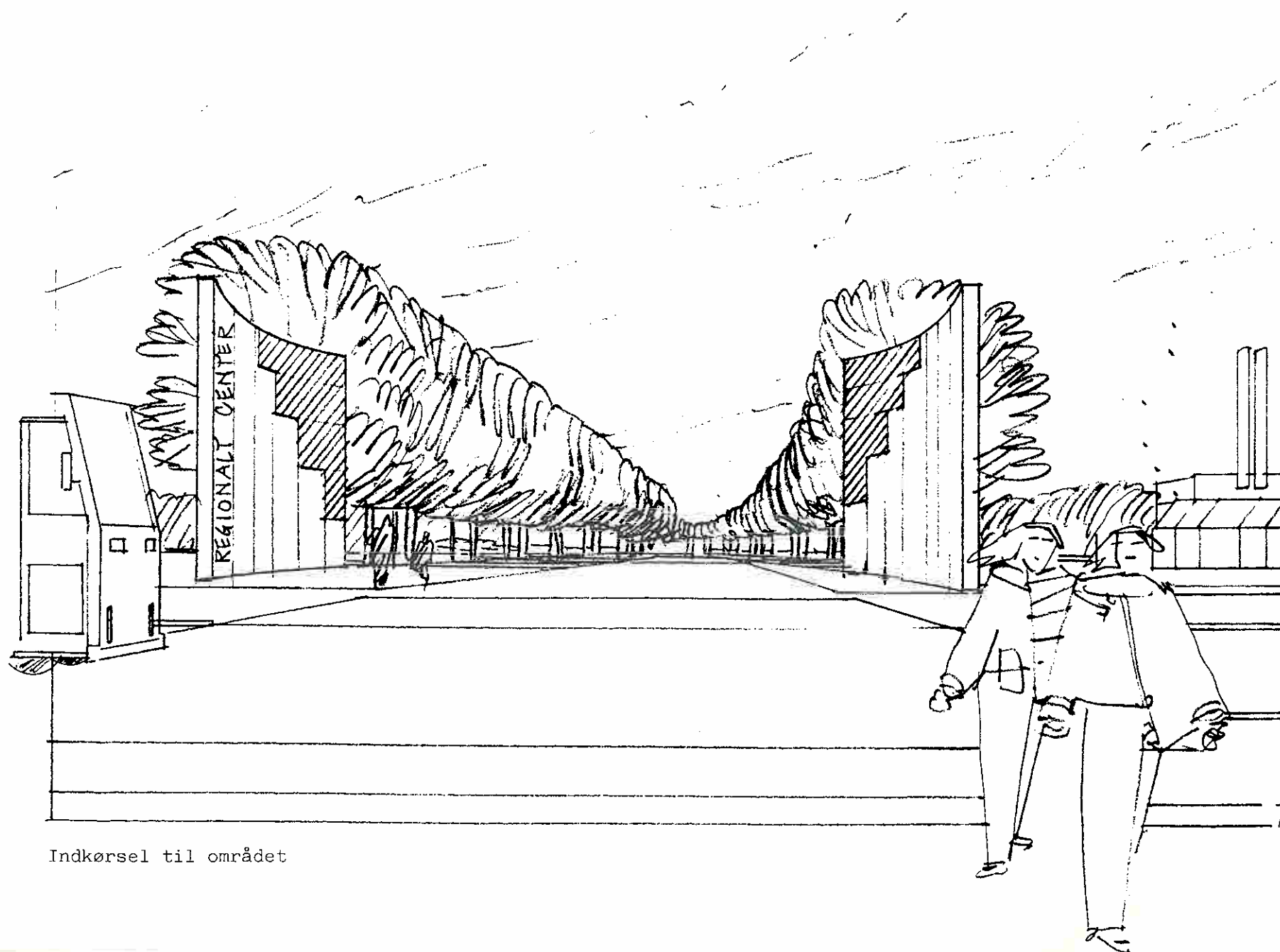
Anvendt materiale: GI 4 cm-kort udgivet af Vejle kommune med Geodætisk Instituts tilladelse (A83) Copyright.



VEJLE KOMMUNE

1

REGIONALT CENTEROMRÅDE VED LYSHOLT I VEJLE STRUKTURPLAN 1986



Indkørsel til området

INDLEDNING

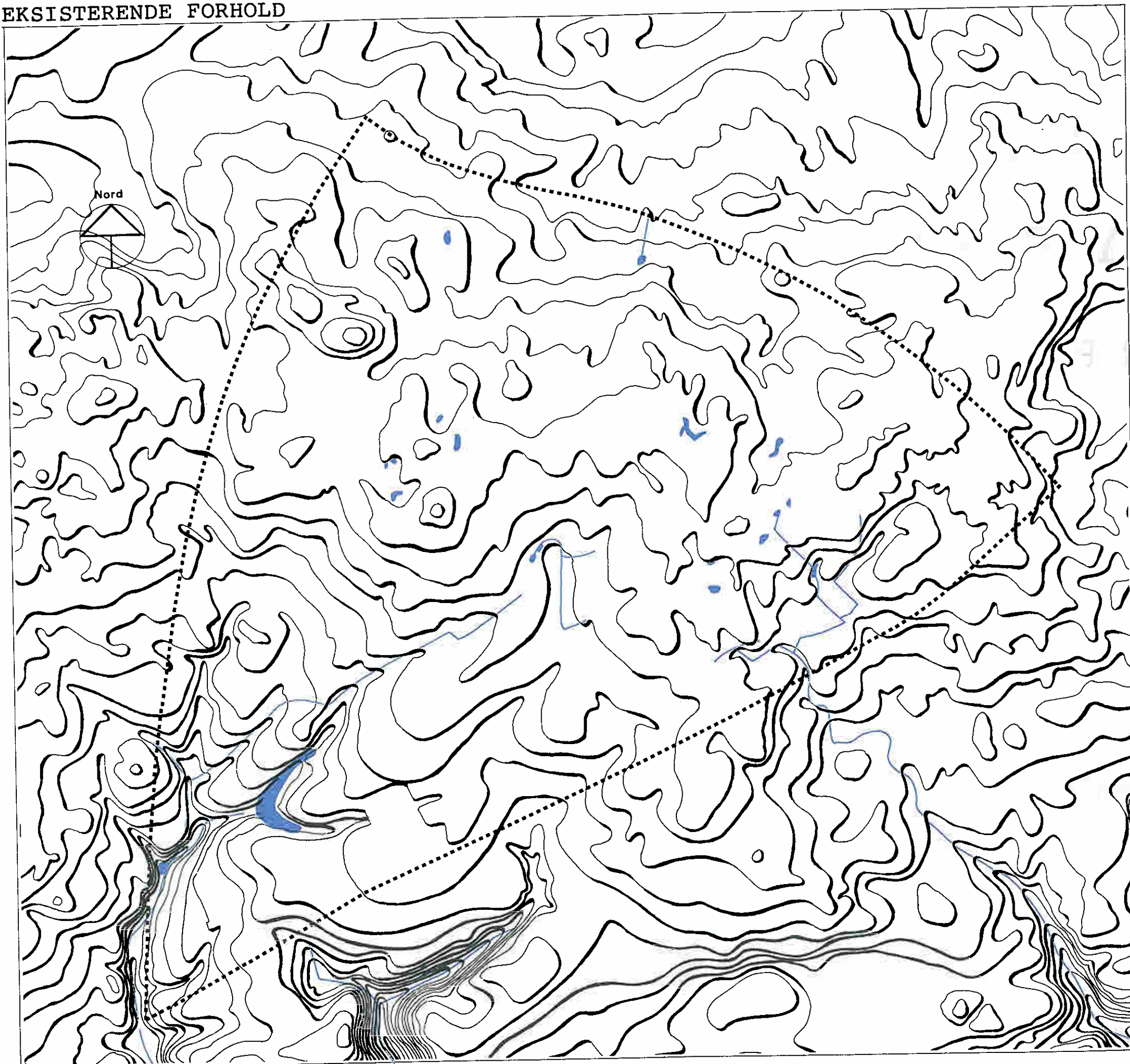
På baggrund af et stigende salg af erhvervsarealer nedsatte Vejle kommune i maj 1986 en arbejdsgruppe vedrørende et regionalt center ved Lysholt nord for Vejle by. Gruppen havde til opgave at udarbejde en strukturplan for det ca. 440 ha store område under hensyntagen til dets landskabelige kvaliteter og dets attraktive trafikale beliggenhed.

I nærværende rapport har arbejdsgruppen analyseret området og udarbejdet retningslinier for, hvordan det trafikalt, bebyggelses- og beplantningsmæssigt kan udbygges. Det er tanken, at strukturplanen skal følges op af lokalplaner for de områder, som successivt ønskes byggemodnet.

Arbejdsgruppen har bestået af: Orland Larsen og Erik Ørskov fra planlægningssekretariatet, Poul Juul Larsen, K.J. Skree, Ulla Sandgaard, J.D. Lindberg og Walther Petersen fra teknisk forvaltning samt Lars Mortensen fra borgmesterkontoret.

Konsulenter for arbejdsgruppen har været Arkitektgruppen i Aarhus A/S.

EKSISTERENDE FORHOLD



TERRÆN, VANDLØB OG SØER

På kurvekortet ses det svagt kuplede morænelerplateau, som er opstået ved isens afsmeltning under sidste istid.

Ud fra et højdedrag, som løber øst-vest over området i en højde af 95-100 m o.h., skråner terrænet svagt og jævnt både mod nord og syd. I områdets sydvestlige afgrænsning anes en del af en smeltevandsdal, som længere mod syd udgør en skarp erosionskløft, Bybækdalen, ud mod Vejle fjord.

Terrænet stiger fra ca. 65 m o.h. i områdets sydvestlige del til en bakketop på højdedraget, beliggende i 104 m o.h.

Området er relativt fattigt på vandløb og søer. I smeltevandsdalen samles 2 mindre vandløb, som afvander området sydvest for højdedraget. Længere mod nordøst løber yderligere 3 vandløb, som nu flere steder er rørlagte.

Indenfor området findes 5 søer (moser), som er større end 1.000 m² og ca. 10 mindre vandhuller.

Den største sø er beliggende hvor 2 mindre kløfter i smeltevandsdalen i områdets sydvestlige del skærer sig ind i terrænet.



Vandløb og søer

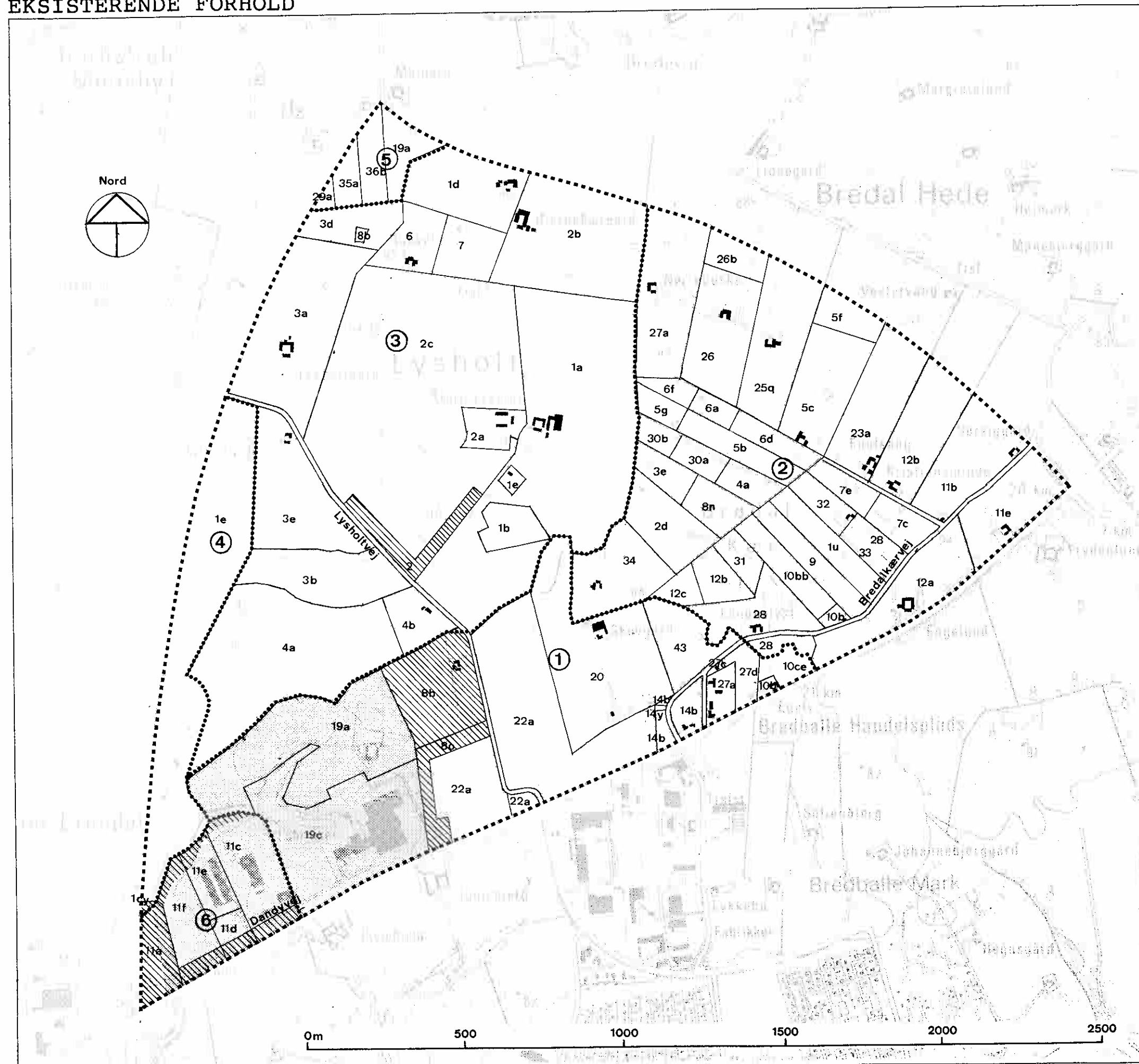
Kote-ekvidistance : 2,5 m



Hegnene såvel som skovpartierne skaber meget fine betingelser for både plante- og dyrelivet på stedet.

- Læhegn:
1. Tjørn, få eg og ask.
 2. Eg, ask, pil, tjørn, hassel og slåen.
 3. Seljerøn.
- Nåleskov
- Løvskov
- 0 - 50 år
- 50 - 100 år
- 100 - 150 år

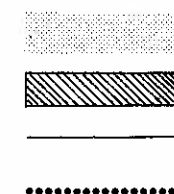
EKSISTERENDE FORHOLD

EJERFORHOLD OG
ZONESTATUS

Det fremgår af kortet, at ejerforholdene spænder fra store ejendomme i de midterste dele af området omkring St. Lysholt til mindre hovedsageligt omkring Bredalkærvej og Bredal Kær Skov.

De kommunalt ejede ejendomme udgør en mindre del af området og består af par arealer med vandboringer og vandværk, et areal med skov vest for Lysholtvej og et i det sydligste hjørne af området.

Langt den overvejende del af området ligger i landzone. Kun det eksisterende erhvervsområde omkring Dandyvej har byzonestatus:



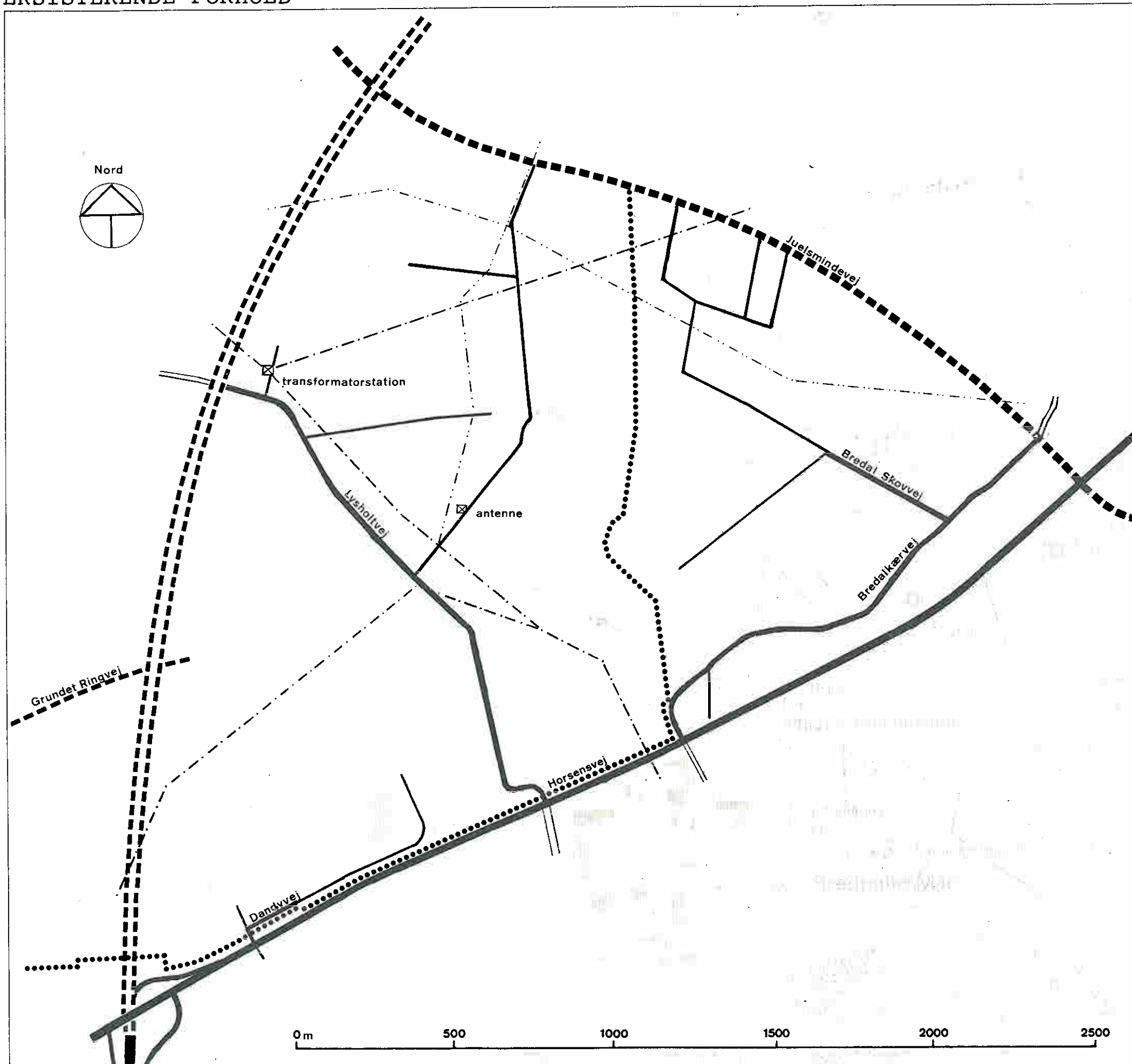
Byzone

Kommunal ejendom

Matrikelskel

Ejerlaugsgrænse

1. Bredballe By, Bredballe
2. Bredal By, Engum
3. Lysholt By, Hornstrup
4. St. Grundet, Hornstrup
5. Hornstrup By, Hornstrup
6. Nørremarken, Vejle Jorder



Det regionale centerområde er - som det fremgår af kortet - på alle sider omgivet af store vejanlæg. Mod vest grænser det op til den østjyske motorvejs forlængelse mod nord, og fra denne bliver der tilslutninger 2 steder til området. Mod nord bliver grænsen Juelsmindevejs forlængelse, som får status som motortrafikvej, og mod syd-øst afgrænses området af hovedvej 10 (Horsensvej), hvorfra der for øjeblikket er 3 tilslutninger til området. Grundet Ringvej vest for området forlænges ind i området, og der skabes herved forbindelse til erhvervs- og boligområderne ved Øster Grundet og Nørremarken.

Trafiktilgængeligheden til området er således overordentlig stor - også i regional betydning.

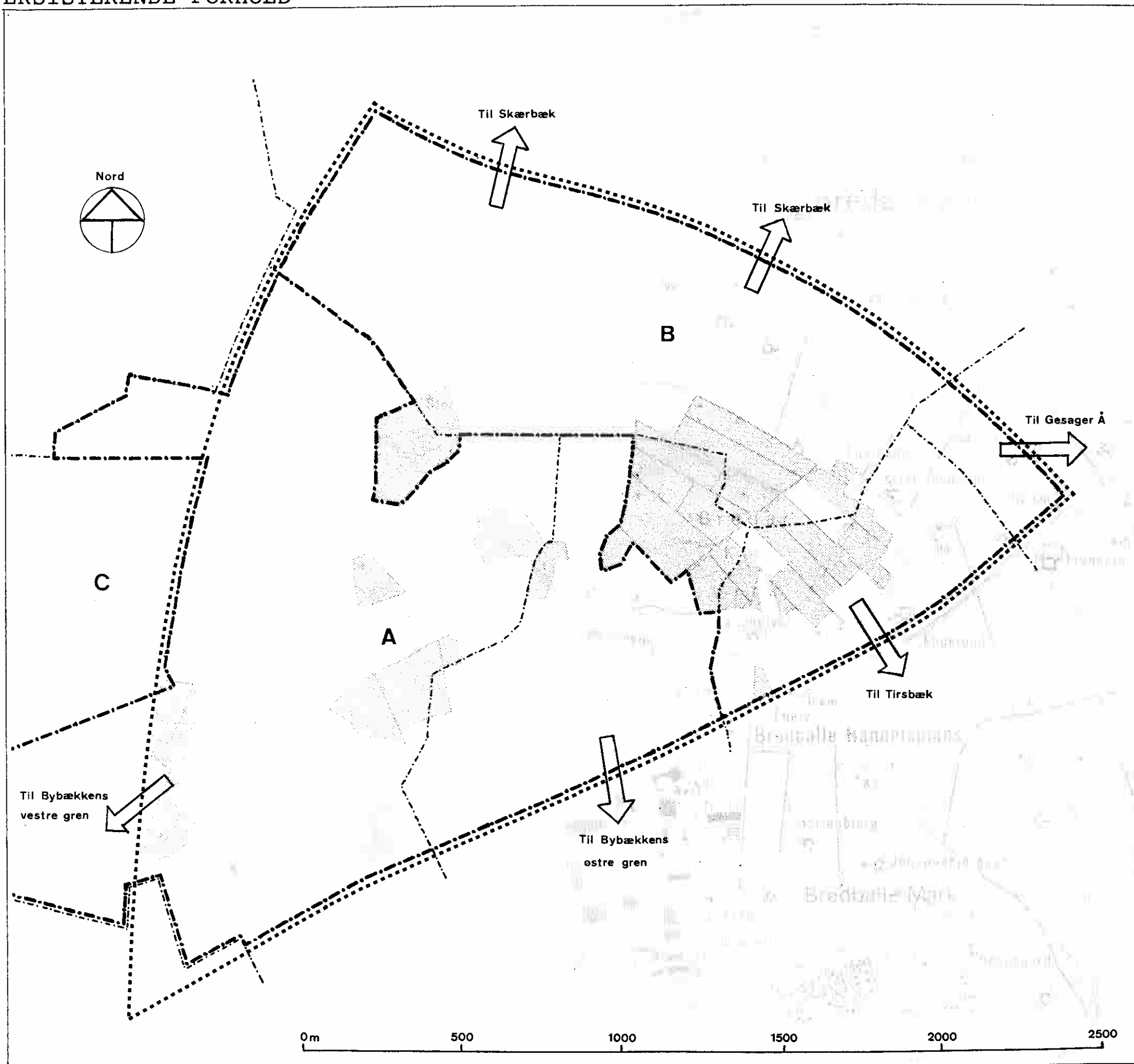
Indenfor området er der fire kommuneveje - Lysholtvej, Bredalkærvej, Bredal Skovvej og Dandyvej - og flere private fællesveje i den nordligste del. De sidste er dog af mindre betydning.

Der findes naturgasledninger langs hovedvej 10 og nord-syd gennem området. (Hele området skal forsynes med naturgas).

Der er en del el-luftledninger i området. De største er på 60 kV og er et enkelt sted i området forbundet med en transformatorstation. De mindste er på 10 kV, og de påregnes ændret til kabelanlæg efterhånden som området byggemodnes.

Midt i området, syd for Store Lysholt, findes der en ca. 40 m høj antennemast.

- | | |
|--|----------------------------|
| | Motorvej (fremtidig) |
| | Motortrafikvej (fremtidig) |
| | Hovedlandevej |
| | Kommunevej |
| | Privat/fællesvej |
| | Naturgasledning |
| | Luftledninger 60 kV, 10 kV |
| | Tekniske anlæg |



KLOAKERINGSFORHOLD

REGNVAND.

Der går et vandskel tværs gennem området i øst-vestlig retning. Det betyder, at regnvand fra godt halvdelen af området skal ledes mod syd til Bybækkens vestre gren og til den østre gren, og fra den øvrige del af området mod nord til Skærbæk, Gesager Å og mod sydøst Tirsbæk.

SPILDEVAND.

Alt spildevand i området skal ledes i sydlig retning evt. under motorvejen i retning mod Øster Grundet. På grund af terrænforholdene vil den sydlige del være et gravitationsområde, hvorimod spildevandet fra den nordligste halvdel må påregnes at skulle pumpes mod syd sandsynligvis i en ledning langs motorvejen.

Ud fra disse forhold vil det være mest fordelagtigt først at byggemodne områderne syd for vand- og terrænskellet, inden der tages fat på de nordlige områder.

- Grænse for spildevandsafledning.
 - - - - - Grænse for regnvandsafledning.

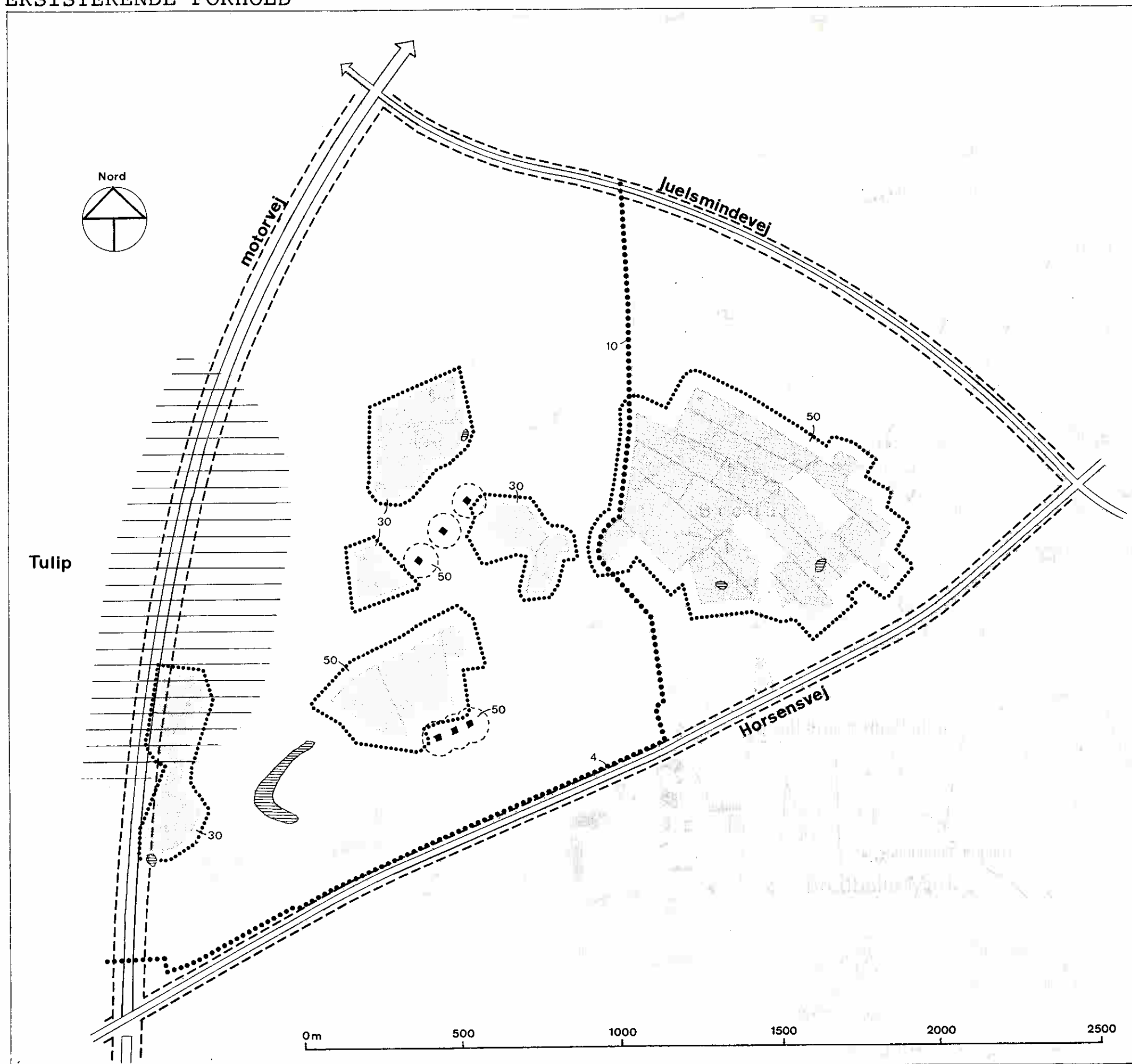
SPILDEVANDSFORHOLD

- A** Gravitationsområde til ny ledning i motorvej.
B Pumpeområde til ny ledning i motorvej.
C Gravitationsområde til eksisterende ledning ved Moldevej.

REGNVANDSFORHOLD

- ➡ afledningsretning

■ Eksisterende skov



BYGGELINIER

SKOVBYGGELINIER.

Efter forhandling med fredningsstyrelse, Randbøl skovdistrikt og amtskommunen, kan der forventes at gælde følgende reducerede byggelinier fra skove i området:

- 50 m fra de 2 største skove.
- 30 m (undtagelsesvis 10 m) fra de øvrige skove.
- 10 m fra nye skove.

Ifald fredsskovsarealer ryddes, skal et tilsvarende areal anlægges som skov andetsteds. Fældning af fredskov forudsætter dog Randbøl skovdistrikts godkendelse.

VEJBYGGELINIER.

Inden for en afstand på 50 m fra centerlinie i motorvej må der ikke bygges eller foretages større terrænændringer end $\pm 0,5$ m m.v. Arealet mellem byggelinie og vejareal kan beplantes, og det kan med visse restriktioner anvendes til oplæg.

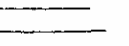
Omkring Horsensvej og Juelsmindevej er der en 25 m vejbyggelinie regnet fra kørebansens midte.

BESKYTTELSESZONER.

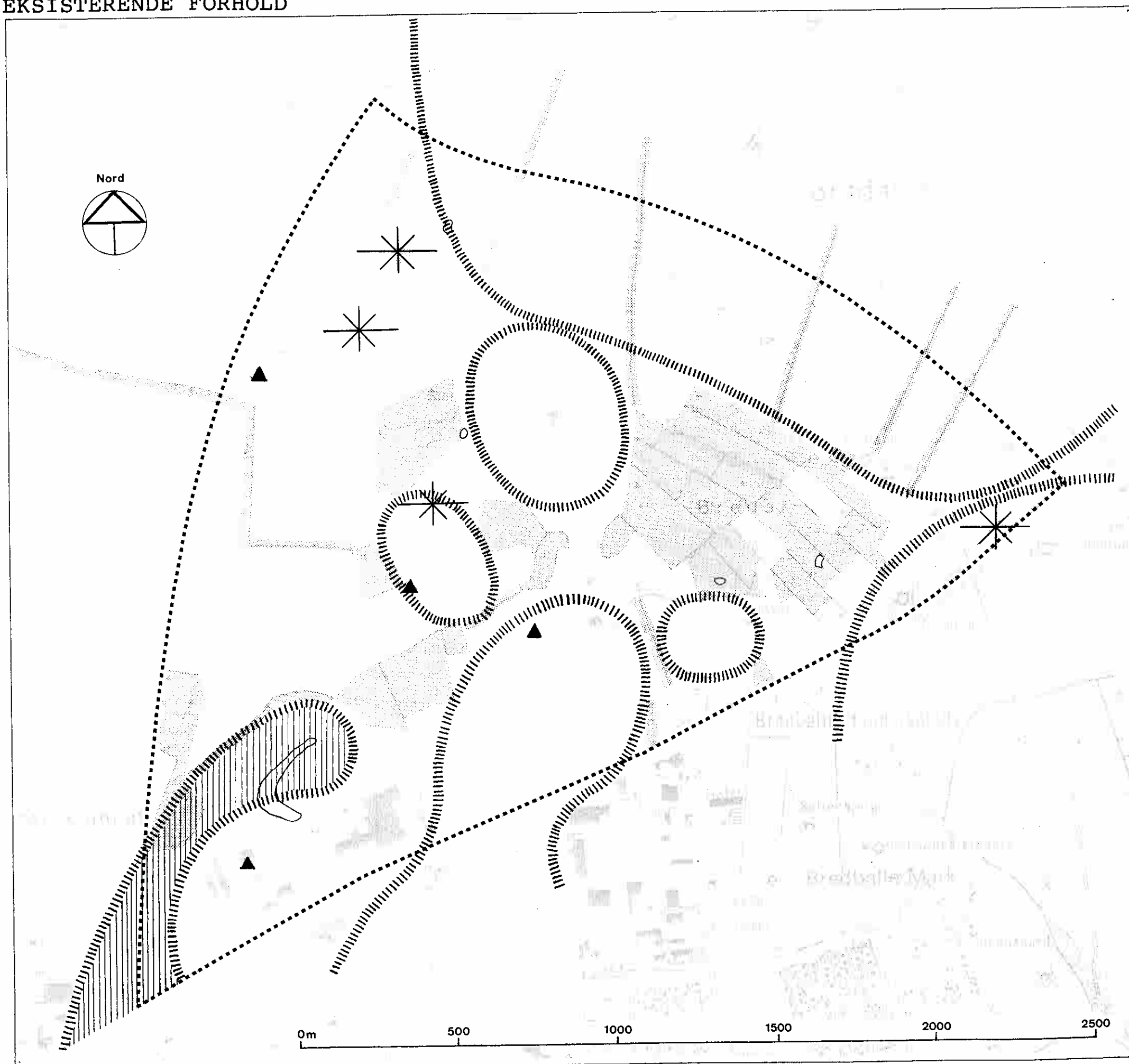
Ved naturgasledninger i området er der beskyttelseszoner på 10 m og 4 omkring henholdsvis stålledninger og plastledninger.

Der er beskyttelseszoner omkring vandboringer i området, og de indebærer blandt andet, at spildevandsledninger ikke må komme tættere på end 50 m fra boringen.

Inden for en afstand af 500 m fra Tulips grundskel vest for området er der en zone, hvor der ikke må placeres særligt forureningsfølsomme erhverv.

- Vejbyggelinie
- Skovbyggelinie
- Beskyttelsesområde ved gasledning.
-  Søer og moser omfattet af naturfredningslovens § 43.
-  Vandboringer og beskyttelseszone.
-  Zone, hvor der ikke må placeres særligt forureningsfølsomme erhverv.

EKSISTERENDE FORHOLD



VISUELLE FORHOLD

Bredal Kær skov og de mindre skovpartier vest og syd for St. Lysholt understreger det høje plateau (ca. 95 m o.h.), som løber fra nordøst til sydvest tværs over området.

Nord for skovpartierne falder terrænet svagt og jævnt bølget ned mod Skærbæk, som er et tilløb til Gesager Å. Terrænfaldet her markeres af de levende hegn i markskellene, som opdeler denne store flade og understreger hældningen.

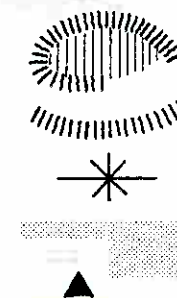
Et karakteristisk landskabstræk her tæt ved Vejle Fjord er smeltevandsdalene. I områdets sydvestlige afgrænsning skærer en arm af en smeltevandsdal, Bybækdal, sig ned i terrænet. Vestsiden af dette dalforløb ned mod Vejle Fjord understreges smukt af en bræmme af gran- og løvskov.

Mod syd og sydvest, ned til smeltevandsdalen, falder terrænet svagt og jævnt fra skovene midt på området. Der er således åbent for indkig fra Horsensvej mod nogle store landskabsrum, som kun få steder er opdelt af levende hegn.

Oppe på højdedraget mellem skovene er landskabsrummene ligeledes store, men samtidig mere afsluttede, afgrænset af skov og hegn.

På arealet findes få markante højdepunkter; blandt andet gården "Bakkebo", som er smukt omsluttet af beplantning. Lige syd herfor findes områdets højeste punkt, 104 m o.h. Også en enkelt gård lige nord for Horsensvej, ved arealets østlige afgrænsning, ligger højt og markant i landskabet.

Inden for området findes der nogle anlæg, som virker stødende og fremmede for dette typiske østjyske landskab. Det drejer sig især om de store luftledningsstandere, som sammen med en transformerstation stikker af fra omgivelserne, og med deres højde dominerer landskabet, som herved synsmæssigt bliver mindre end det egentlig er.



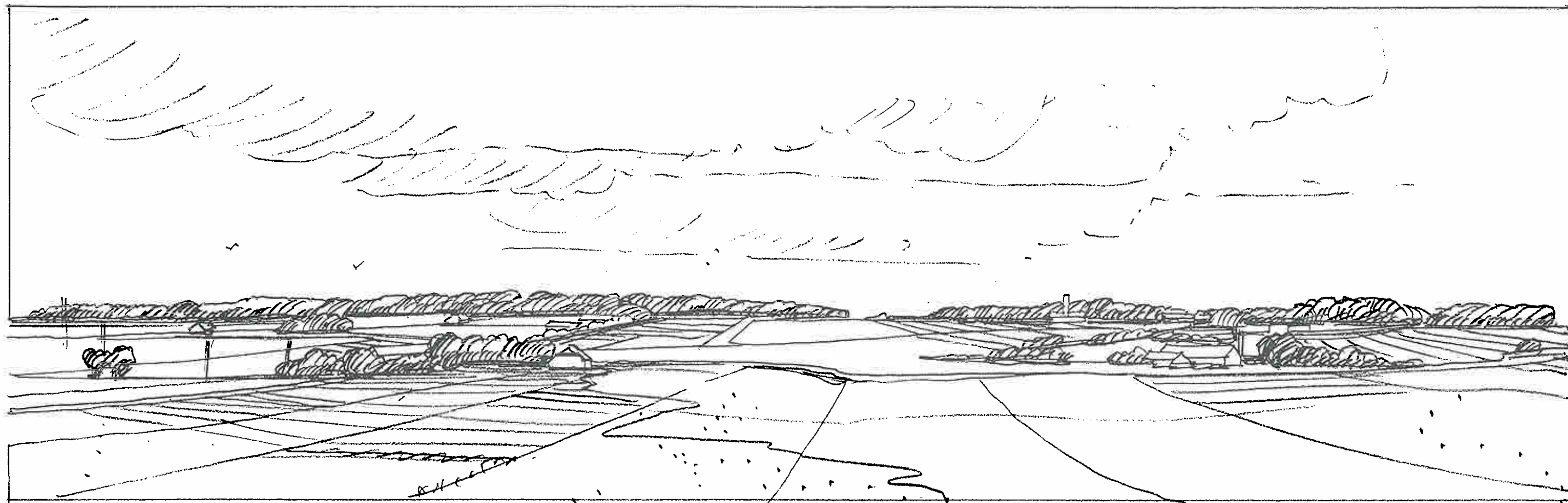
Områder af stor værdi for landskabsopfattelsen.

Større landskabsrum.

Udsigtspunkt

Karaktergivende skove og hegn

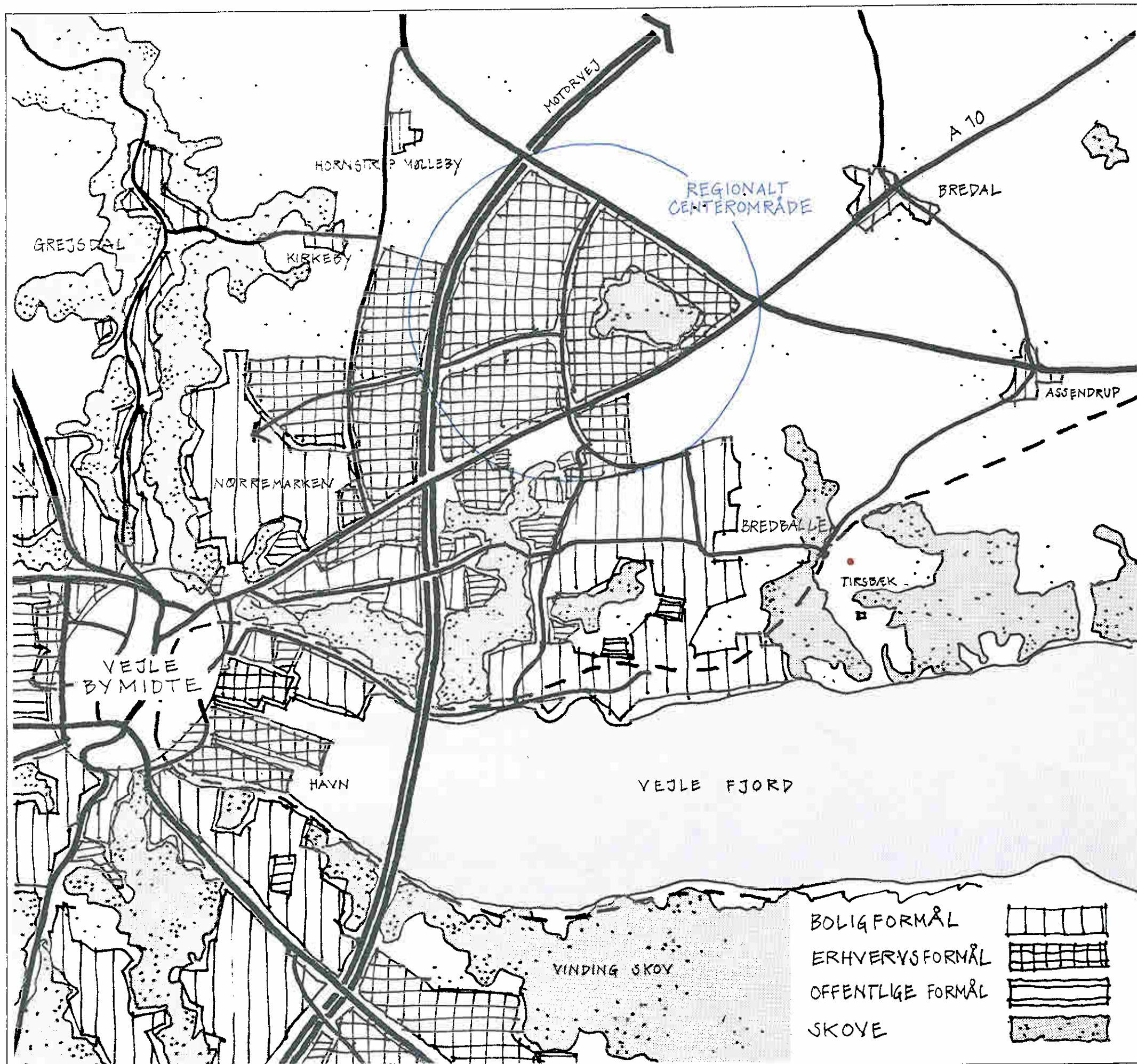
Skæmmende anlæg.



Området set fra nord



Skovene omkring St. Lysholt set fra vest



BYPLANMÆSSIGE SAMMENHÆNGE

REGIONPLAN 1980.

Området er i regionplanen for Vejle amt udlagt til **regionalt centerområde** i forbindelse med et af de fire egnscentre, som regionplanens overordnede centerstruktur er opbygget af. Der er i planen blandt andet angivet, at centerområdet skal give gunstige lokaliseringssmuligheder til større virksomheder, som ikke kan placeres decentralt, og at området skal rumme funktioner som for eksempel: Større enheder af udvalgswarebutikker, privat og offentlig service med store arealkrav eller høj trafikintensitet og virksomheder med stort arealbehov, stort arbejdskraftforbrug, høj trafikintensitet eller som iøvrigt vil belaste et blandet miljø.

KOMMUNEPLAN 1985.

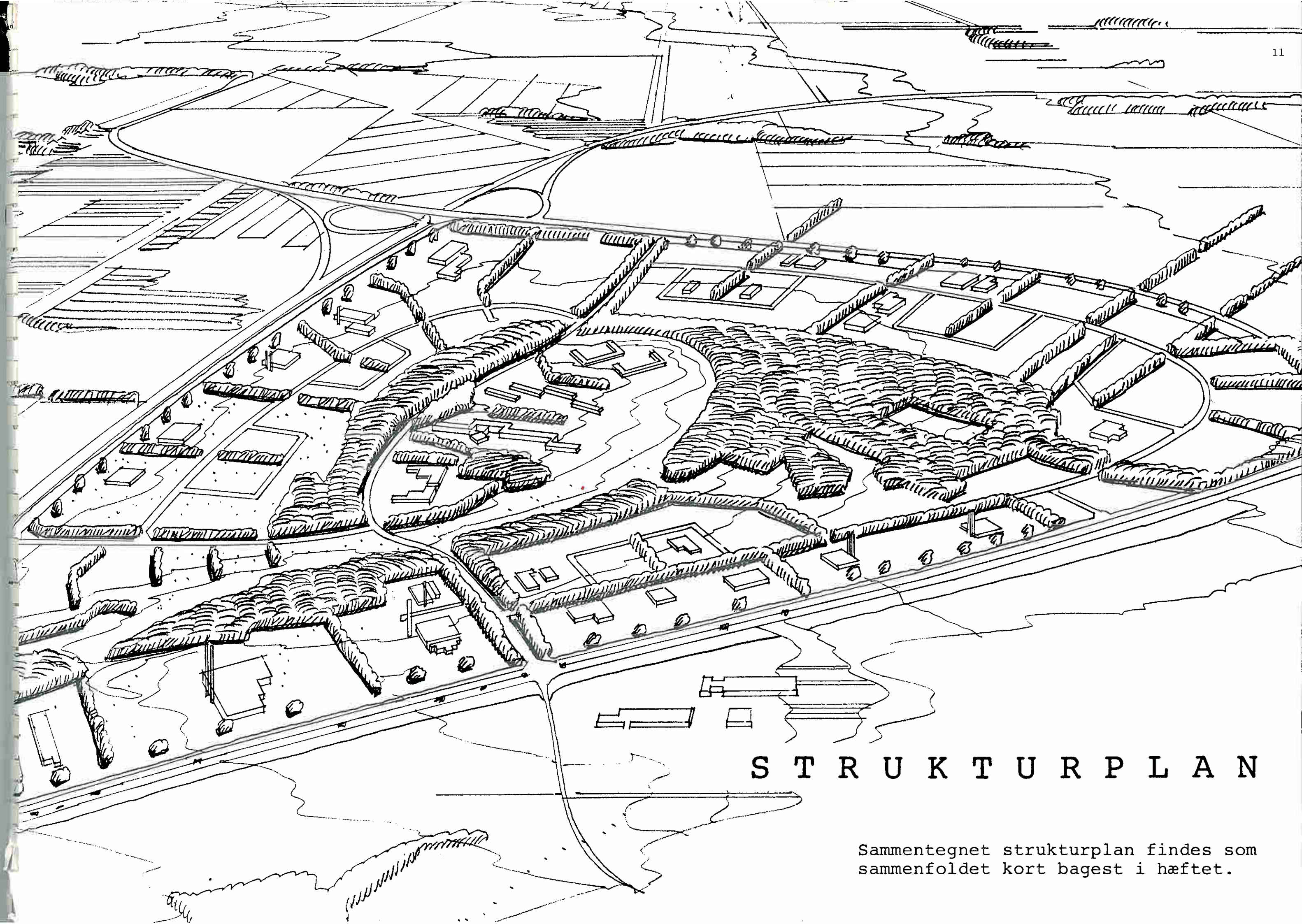
I kommuneplanen for Vejle kommune er nærværende område udlagt til regionalt centerområde, og der gælder følgende for dets anvendelse:

"Områdets anvendelse fastlægges til **erhvervsformål** og **offentlige formål**. Området anvendes til større virksomheder og institutioner, der er af regional betydning. Ingen grunde må udstykkes med mindre grundareal end 10.000 m². Ca. 10% af områdets areal kan specielt udlægges til mindre ikke-regionale virksomheder. Området forudsættes først overført til byzone, når et konkret behov kan påvises."

I kommuneplanens generelle rammebestemmelser for erhvervsområder fremgår det blandt andet, at der højst må bygges 2 m³ pr. m² grundareal, at der højst må bebygges 1/3 af grundarealet, at en bygning ikke må være højere end 10 m, og at der minimum skal være udendørs opholdsarealer svarende til 25% af etagearealet.

Det skal bemærkes, at skovområdet ved Bredal Kær ikke er omfattet af disse eller andre bestemmelser i kommuneplanen, og at det eksisterende og næsten udbyggede erhvervsområde omkring "Dandy" fortsat skal anvendes til erhvervsformål.

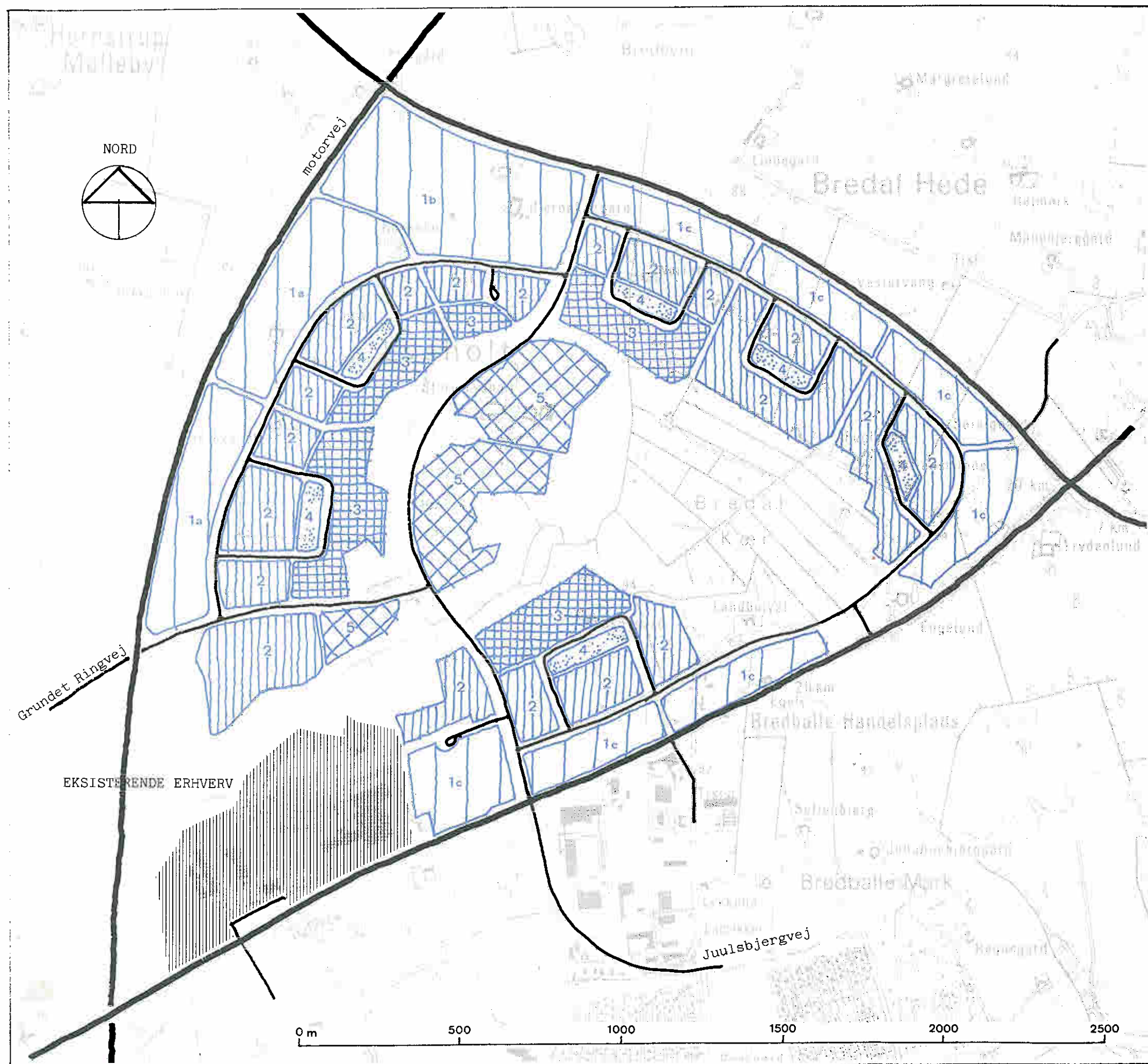
Det fremgår af oversigtskortet, at det regionale centerområde er trafikalt velegnet, og at der er tætte forbindelser til de store boligområder ved Breddalle og Nørremarken.



STRUKTURPLAN

Sammentegnet strukturplan findes som sammenfoldet kort bagest i hæftet.

STRUKTURPLAN

ANVENDELSE
OG BEBYGGELSE

Det er strukturplanens målsætning, at skabe et enestående industrikulturlandskab, der kan tilfredsstille de krav, som moderne virksomheder og institutioner stiller til lokalisering, miljø og landskabelige omgivelser.

Der vil i området være attraktive muligheder for de virksomheder m.v., som i relation til international og national konkurrence er nødt til at satse på særlige beliggenhedsforhold og bygningsforhold.

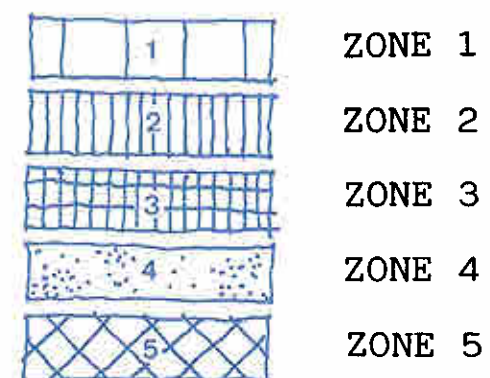
Der er ved planlægningen lagt stor vægt på en entydig struktur og en varieret erhvervssammensætning med klare placeringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper.

Hovedstrukturen er fastholdt ved en bevidst placering og udformning af veje og stier, beplantningsbælter og skovområder.

Bygningsområderne er opdelt i zoner efter de forskellige virksomhedstyper. Zoneopdelingen har til hensigt at give de enkelte virksomheder optimale muligheder og at undgå eventuelle indbyrdes genevirkninger.

I zonerne langs motorvejen vil der f.eks. være særlige muligheder for virksomheder, der er af positiv betydning for Vejle's erhvervsmæssige ansigt udadtil.

I de indre zoner, der er omkranset af skov, sættes på et integreret erhvervsområde af virkelig høj kvalitet, hvor bebyggelsen i særlig grad kan knytte sig til det omgivende landskab.



Strukturplanen indeholder en opdeling i 5 zoner med følgende generelle og særlige bestemmelser for anvendelsen: (for zone 4 gælder dog andre bestemmelser)

De erhverv eller offentlige institutioner, som kan etableres i området skal være af regional/national betydning. De skal enten have et stort arealbehov, et stort arbejdskraftforbrug eller skal være afhængig af en særdeles god trafikbetjening. Der må ikke være dagligvarebutikker ud over (som angivet på strukturplankortet) et par kiosker/narbutikker til forsyning af ansatte i områdets virksomheder. Med hensyn til virksomheder med særlige beliggenhedskrav er de behandlet i senere afsnit: "Miljøforhold".

ZONE 1

Denne zone forbeholdes **større industri-, lager- og en grosvirksomheder** med udpræget facadebehov mod motorvej og regionale veje, men uden behov for udendørs oplag.

Zone 1 er opdelt i yderligere 3 underzoner med præcisering af anvendelsen alt efter deres placering langs de omgivende veje.

- I **zone 1a** (langs motorvejen) fastsættes mindstegrundstørrelsen til ca. 15.000 m².
- I **zone 1b** (ved motorvejsudfletningen) fastlægges anvendelsen til udprægede transportorienterede formål og private og offentlige servicefunktioner med tilknytning hertil (eksempelvis hotel, motel, tolddeklaration, restaurant, værksteder og lignende). Det vil være muligt at anvende hele zone 1b under ét til et samlet transport- og servicecenter.
- I **zone 1c** (langs Horsensvej og Juelsmindevej) vil placering af større udvalgs- varebutikker af regional betydning have en fortrinsret.

ZONE 2

Denne zone forbeholdes **industri, større service- og lagervirksomhed** med et mindre udpræget facadebehov mod overordnede veje og uden noget større behov for udendørs oplag.

Zonen forbeholdes endvidere **offentlige formål**, som efter byrådets skøn kan forenes med områdets karakter.

Zone 2 tænkes typisk at rumme virksomheder og institutioner som f.eks. større produktions- og værkstedsvirksomheder, klargøringscenter for biler, en groslagre, større idrætsanlæg og lignende.

ZONE 3

Denne zone forbeholdes **industri, større service- og lagervirksomhed** uden facadebehov mod overordnede veje, men med behov for udendørs oplag.

Zonen kan desuden anvendes til **offentlige formål**, som efter byrådets skøn kan forenes med områdets karakter.

Zone 3 vil typisk være den zone, hvor man placerer de mere "grå" erhvervsvirksomheder og de offentlige anlæg, som kan virke skæmmende i andre områder.

ZONE 4

Denne zone forbeholdes **mindre værksteds- og håndværksvirksomhed**, der som regel vil være af lokal betydning. Mindstegrundstørrelsen fastsættes til 2.000 m².

ZONE 5

Denne zone forbeholdes **offentlige formål og erhvervsformål** med en høj grad af kundes-/publikumsorientering i de daglige funktioner. Det vil i hvert enkelt tilfælde være byrådets skøn, om en virksomhed kan forenes med områdets særlige karakter.

Zone 5 tænkes anvendt til institutioner og virksomheder, som stiller høje arkitektoniske krav til bygningernes udformning og høje kvalitetskrav til de nære omgivers rekreative værdi. Der vil typisk være tale om uddannelses- og forskningsvirksomhed, hoteldrift, administration, medievirksomhed m.v.

For de fleste zoneopdelinger gælder, at grænsen mellem de enkelte zoner først kan fastlægges nøjere i den videre planlægning. Afgrænsningen mellem f.eks. zone 2, 3 og 4 er således af principiel art, og der kan tænkes tilfælde, hvor et konkret, stort arealbehov kan medføre en udjævning af zonerne i en af vejbjøjljerne. Dette vil i givet fald kun kunne ske for virksomheder, der modsvarer kravende til en zone 2-placering.

MILJØFORHOLD

Ifølge region- og kommuneplan skal der inden for området kunne placeres virksomheder med særlige beliggenhedskrav af hensyn til forebyggelse af forurening, herunder støj-, spildevands- eller luftforurening.

Det fastsættes dog, at der inden for området ikke må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener samt risiko for nedsivning af forurenede stoffer.

Der kan i hele området (bortset fra område i zone 5) placeres virksomheder med særlige transportbehov (trafikintensive virksomheder/tung trafik), idet der er adgang til veje, der er dimensioneret hertil.

Der kan inden for spildevandsområde A (jf. kort side 6) placeres virksomheder med behov for udledning af særlige spildevandsmængder.

Det gælder generelt for området (bortset fra områder i zone 5), at der kan placeres virksomheder, der i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" har et maksimalt støjbelastningsniveau på 60 dB(A) målt i naboskel. For områder i zone 5 fastsættes det acceptable støjniveau efter en konkret vurdering.

Endvidere vil virksomheder med særligt store arealkrav kunne lokaliseres i området.

Der gøres opmærksom på, at der umiddelbart vest for motorvejen uden for området er en erhvervsvirksomhed med særlige beliggenhedskrav og med et influensområde på 500 m målt fra skel.

Omkring de vandboringer, som Vejle kommune har i området, er der oprettet beskyttelseszoner. Inden for disse er der restriktioner for blandt andet arealanvendelse og spildevandsafledninger.



Det regionale centerområde set fra motorvejen

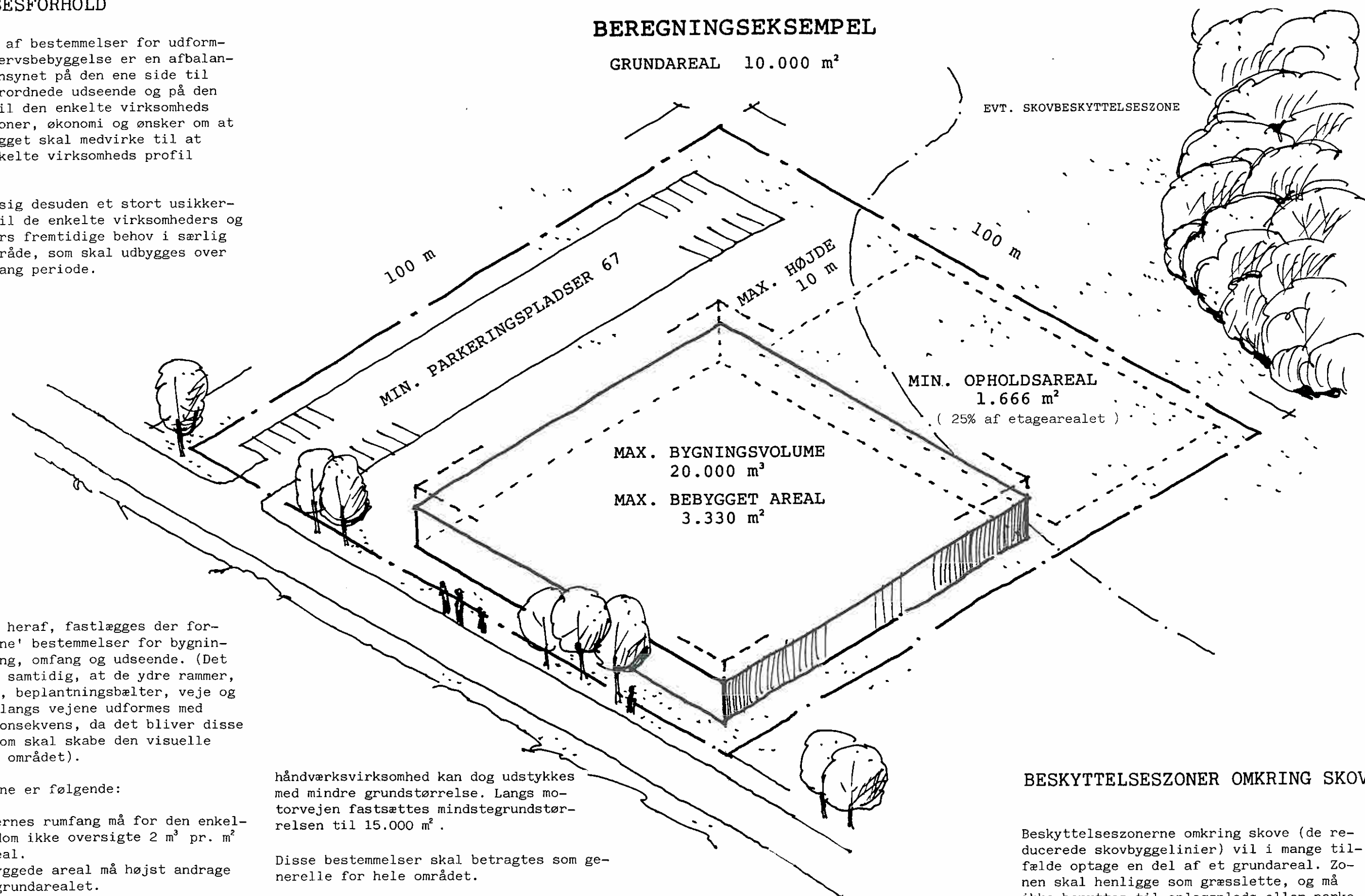
BEBYGGELSESFORHOLD

Fastlæggelse af bestemmelser for udformning af erhvervsbebyggelse er en afbalancering af hensynet på den ene side til områdets overordnede udseende og på den anden side til den enkelte virksomheds indre funktioner, økonomi og ønsker om at bygningsanlægget skal medvirke til at skabe den enkelte virksomheds profil udadtil.

Der knytter sig desuden et stort usikkerhedsmoment til de enkelte virksomheders og institutioners fremtidige behov i særlig grad i et område, som skal udbygges over en relativ lang periode.

BEREGNINGSEKSEMPEL

GRUNDAREAL 10.000 m²



I erkendelse heraf, fastlægges der forholdsvis 'åbne' bestemmelser for bygningers placering, omfang og udseende. (Det nødvendiggør samtidig, at de ydre rammer, d.v.s. skove, beplantningsbælter, veje og beplantning langs vejene udformes med klarhed og konsekvens, da det bliver disse elementer, som skal skabe den visuelle sammenhæng i området).

Bestemmelserne er følgende:

1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke oversigte 2 m³ pr. m² grundareal.
2. Det bebyggede areal må højst andrage 1/3 af grundarealet.
3. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 10 m.
4. Der skal udlægges opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet.
5. Ingen grund må udstykkes med et mindre grundareal end 10.000 m². Grunde til

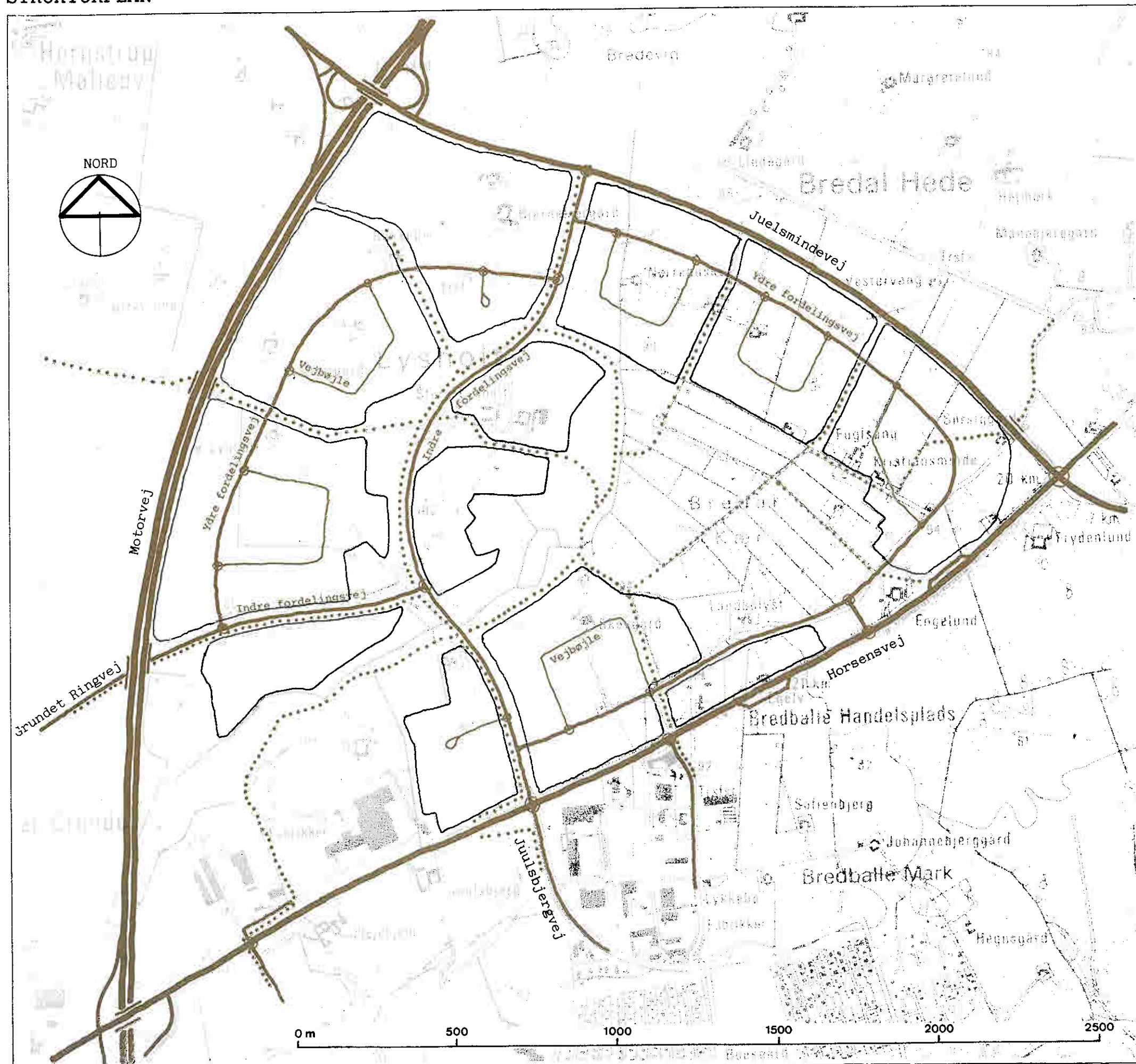
håndværksvirksomhed kan dog udstykkes med mindre grundstørrelse. Langs motorvejen fastsættes mindstegrundstørrelsen til 15.000 m².

Disse bestemmelser skal betragtes som generelle for hele området.

Det kan dog vise sig nødvendigt i dele af området f.eks. at forøge bebyggelsesmuligheden eller at nedsætte kravet til mindstegrundstørrelsen. Disse muligheder skal vurderes nøjere i det videre planlægningsarbejde.

BESKYTTELSESZONER OMKRING SKOVE

Beskyttelseszonerne omkring skove (de reducerede skovbyggelinier) vil i mange tilfælde optage en del af et grundareal. Zonen skal henligge som græsslette, og må ikke benyttes til oplagsplads eller parkeringsareal. Den kan medregnes som en del af det areal, hvoraf det maksimale bygningsvolumen og bebyggede areal beregnes, og kan være en del af den enkelte grunds opholdsareal.



VEJE OG STIER

Fastlæggelsen af vej- og stinettet i det regionale centerområde er afgørende for hoveddisponeringen af arealet. Veje og stier åbner op for udnyttelsen af området, og det er fra disse færdselsårer, at hovedindtrykket af det samlede område dannes. Det er derfor vigtigt, at vejene og stierne udformes med omtanke.

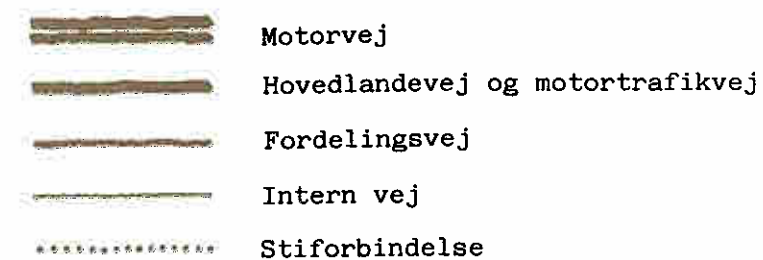
VEJSTRUKTUREN

Vejnettet i centerområdet er udformet ud fra følgende intentioner: Let trafikafvikling, hensyntagen til landskabet og ønsket om en hensigtsmæssig etapeudbygning.

Der er ved fastlæggelsen af vejene lagt vægt på en klarhed i strukturen med et par indre gennemgående fordelingsveje og to ydre fordelingsveje, således at det er let at orientere sig i området. Derved opnås den lette trafikafvikling, som er vigtig for et område, der hovedsageligt skal anvendes til erhvervsformål. Der er endvidere i udstrakt grad benyttet vejbøjler og kun i få tilfælde blinde veje.

Vejstrukturen respekterer stedets topografi, og der er holdt en stor afstand til Bredal Kær skov og arealerne omkring denne, således at de midterste områder ikke gennemskæres af vejanlæg.

Udformningen af de interne veje som vej-bøjler langs de ydre fordelingsveje giver mulighed for enkle og afsluttede etaper.



VEJENE I OMRÅDET

Vejadgangen til området sker ved tilslutninger fem steder til de omgivende veje.

Juulsbjergvej føres over Horsensvej og forlænges imod nord i en bue omkring Store Lysholt og tilsluttes motortrafikvejen. (Juelsmindevejs forlængelse)

Grundet Ringvej føres under motorvejen og forlænges ind i området, således at der bliver sammenhæng mellem erhvervsområdene øst og vest for motorvejen.

Der påregnes også en vejadgang fra Horsensvej sydøst for Bredal Kær Skov. Endvidere vil Dandyvej stadig fungere som adgangsvej for de omkringliggende virksomheder.

Fra disse vejadgange, er der let adgang til de to ydre fordelingsveje, hvoromkring den overvejende del af erhvervsarealet er udlagt. De ydre fordelingsveje er udformede så de er facadeløse mod indersiden og der er overkørsler mod den ene række erhvervsgrunde på ydersiden. Det midterste område trafikbetjenes særskilt af Juulsbjergvejs forlængelse.

Den viste vejstruktur med fordelingsveje og vejbojler, medfører et mindstemål af vejanlæg i området.

Det må forudses, at det kan blive nødvendigt at udlægge yderligere vejareal, hvis der viser sig behov for mindre grundstørrelser end antaget i nærværende plan.

Der er foretaget en analyse af hvor megen uvedkommende gennemkørende trafik, der vil komme i området, idet det kunne forudses, at bl.a. virksomheden Tulip på Øster Grundet ville give anledning til tung trafik gennem området. Analysen viser, at muligheden foreligger, men at problemet skønsvist vil blive af et lille omfang.

Til markering af områdets særlige karakter, foreslås der opført portaler ved alle indkørsler til området, således at ingen kan være i tvivl om områdets status (se tegning side 1)

KOLLEKTIV TRAFIK

Til betjening af området, påregnes der buslinier på alle fordelingsvejene og med forbindelser både til centrum og til boligområderne mod syd og vest.

STISTRUKTUREN

Hovedsigtet med udformningen af stinettet har været, dels at kæde området sammen med de omkringliggende bydele, herunder boligområderne ved Bredballe og Lille Grundet, og dels at opbygge et indre separat stisystem, som kan anvendes af gående og cyklister på vej til og fra arbejde som et alternativ til vejene.

Stierne skal endvidere medvirke til at give adgang til de i rekreativ forstand meget fine områder omkring skovene, slugterne og vådområderne.

Som princip føres stierne i bevoksede træer fra alle sider ind mod det midterste område til en indre stiring.

STIERNE I OMRÅDET

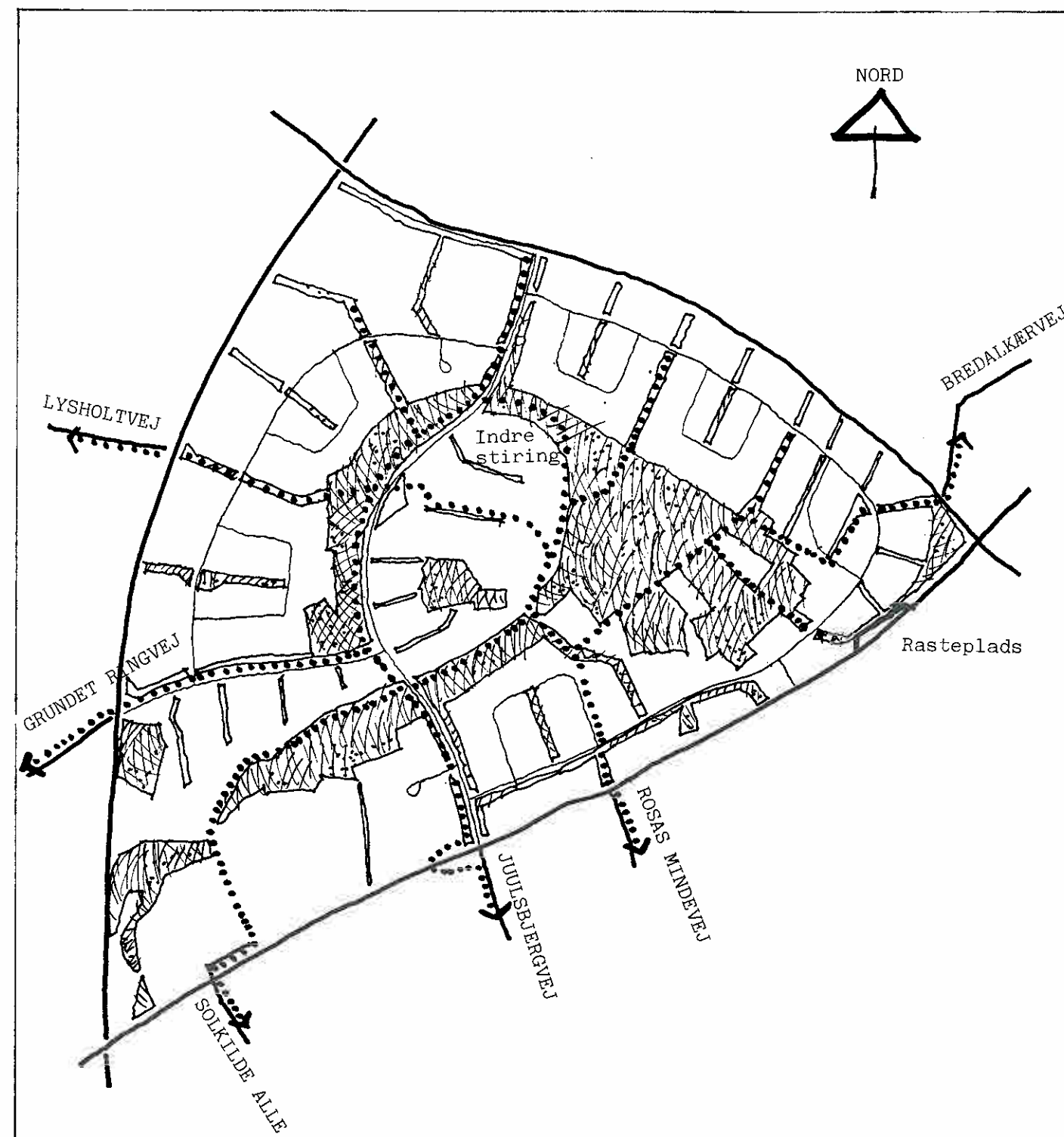
Fra vest ledes der en stiforbindelse ind i området fra Lysholtvej, som ender blindt med en stitunnel under motorvejen, hvorfra den videreføres som sti gennem skoven til Store Lysholt.

Ligeledes fra vest bliver der stiforbindelse fra Grundet Ringvejs forlængelse under motorvejen ned i området.

Fra syd føres der stier ind i området dels fra rasteplassen ved Horsensvej ind i Bredal Kær skov, dels fra Rosas Minde vej, hvorfra stien forløber langs med naturgasledningen mod nord, og dels langs Juulsbjergvejs forlængelse, hvor en eksisterende stitunnel under Horsensvej kan benyttes. Endvidere føres der en sti fra Dandyvej mod nord ind i området, således at de centrale skove og friarealer i det regionale centerområde via Solkilde Allé står i forbindelse med skovarealerne syd for Horsensvej.

Fra Bredalkærvej mod nord påregnes der i de foreliggende planer en stiforbindelse under Juelsmindevejs forlængelse, således at den nordlige del af centerområdet ikke i stimeæssig forstand bliver en blind ende.

Som nævnt ledes alle stier ind til midten af området til den indre, mere rekreative stiring, som kun få steder krydses af fordelingsveje. I Bredal Kær skov indgår de eksisterende skovveje med få undtagelser i stinettet.



Stiernes forbindelser til omgivelserne

VEJPROFILER

Vejstrukturen i området er opbygget således, at der er 2 slags veje: Fordelingsveje og interne veje (vejbøjlerne).

Fordelingsvejene udlægges i en bredde af 20 meter og med en kørebane på 8 meters bredde. (Grundet Ringvej vest for motorvejen påregnes anlagt i samme bredde). Det efterlader rabatter på 6 meters bredde, en bredde som giver gode oversigtsforhold og plads til cykelstier, fortove, belysning og beplantning.

Til markering af fordelingsvejenes overordnede karakter foreslås, som en hovedregel, ydersiderne beplantet med grupper af pyramidepopler, som står i et langsgående, lavt busket af f.eks. buskroser.

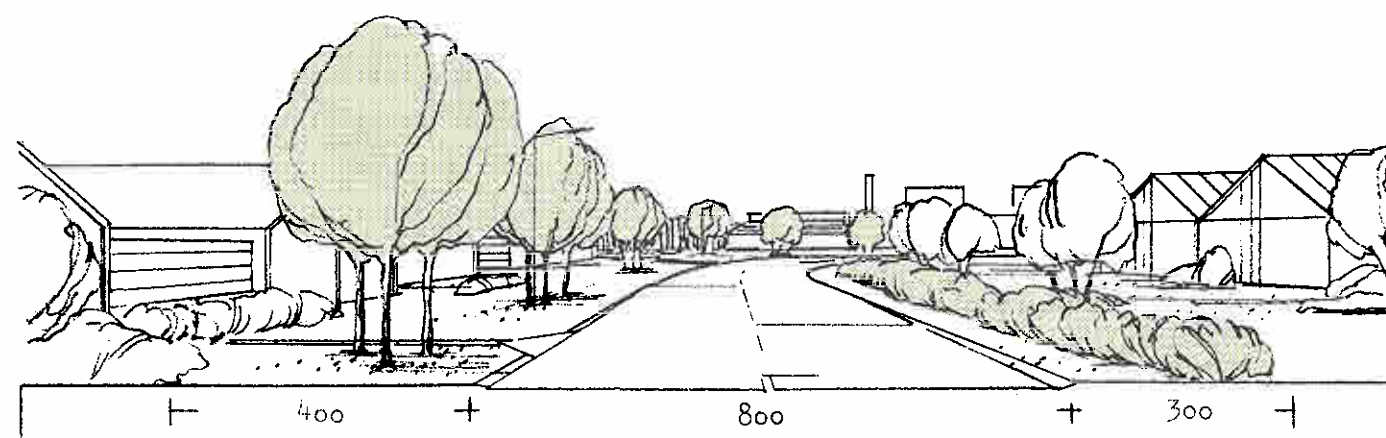
I de tilfælde hvor en fordelingsvej løber igennem et skovareal, bør skoven ikke fældes i vejens fulde udlægsbredde. Det vil være fordelagtigt, at bevare en del af de eksisterende træer indenfor rabatarealet, således at skovkarakteren opretholdes.

De **interne vejes** (vejbøjlerne) udlægsbredde fastsættes til 15 meter. Kørebane bliver på 8 meter og rabatterne udlægges i 4 og 3 meters bredde, således at den bredeste rabat udlægges i vejbjøjlernes yderside og den smalleste i indersiden. Derved bliver der plads til en beplantning bestående af grupper af sølvørn til markering af vejforløbet. Langs indersiden i rabatten plantes et lavt, fortløbende busket.



Snit i indre fordelingsvej

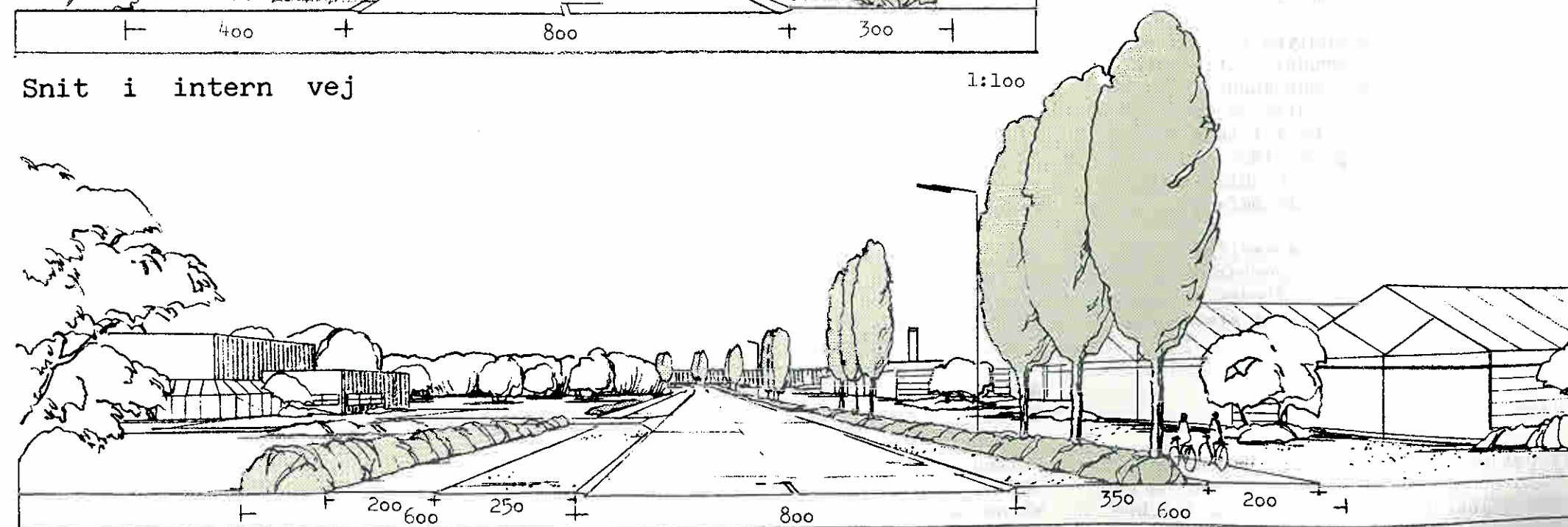
1:100



Snit i intern vej

1:100

+ 10 m byggeterræn
for vejmidte



Snit i ydre fordelingsvej

1:100

STIPROFILER

Stierne i det regionale centerområde udlægges som fællestier for gående, cyklister og knallerter i 5 - 10 meters bredde hvor de er separate. Det befæstede areal påregnes at blive på 3 meter.

Stierne kommer næsten alle steder til at forløbe i eget tracé, og det er hensigten at give dem et grønt og oplevelsesrigt præg med megen beplantning omkring.

I de tilfælde, hvor stierne forløber i beplantningsbælterne mellem erhvervsafsnitene, vil det være fordelagtigt, at udvide stiudlægget til den fulde bredde af bælten, d.v.s. 30 meters bredde. Herved bliver der mulighed for at opnå f.eks. et slynget og interessant stiforløb, hvor beplantningen kommer til sin ret og man får lyst til at begive sig videre hen ad stien.

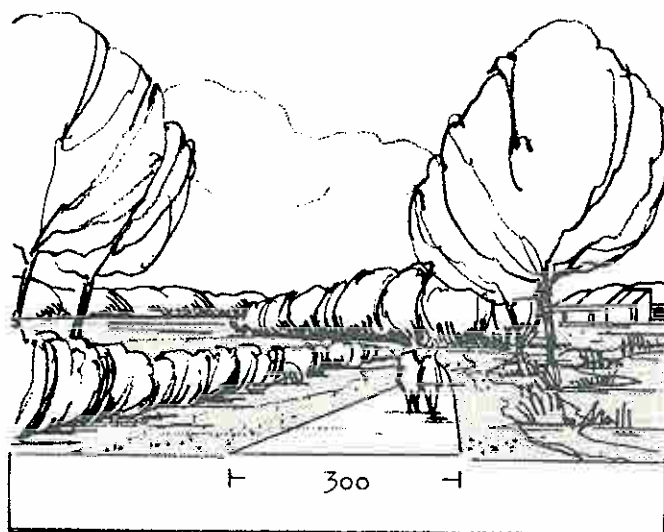


Stipprofil i beplantningsbælte

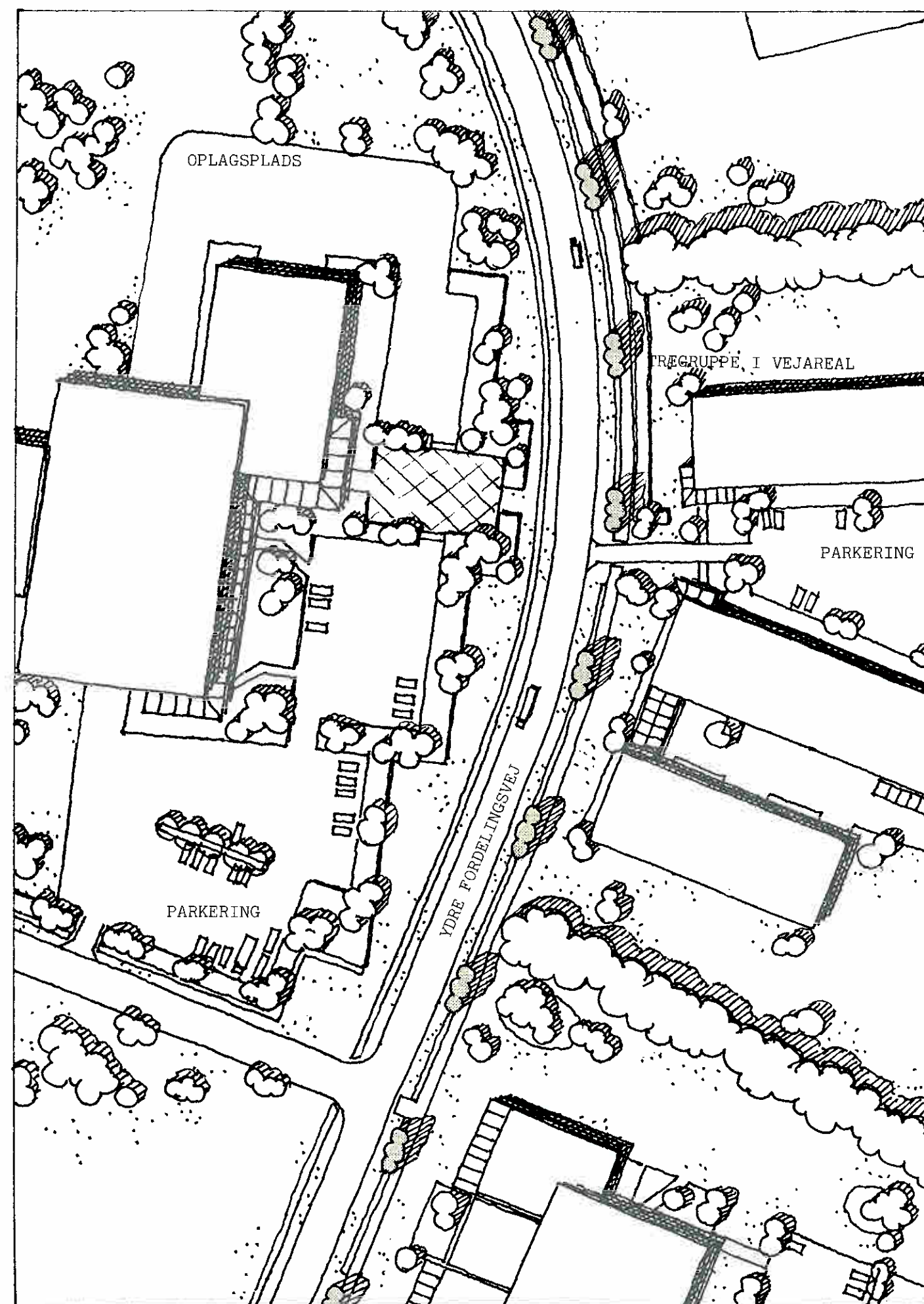
PLANUDSNIT

Til belysning af vejenes karakter, er der vist eksempler på udformningen af de nærmeste arealer langs fordelingsvejene.

I eksemplet yderst til højre er der vist hvordan den høje gruppevisse træplantning placeres i ydersiden af vejkurven og hvordan parkeringsarealerne på grunden langs ydersiden bør placeres inde mellem bygningerne - og ikke i forarealerne, hvor de synsmæssigt vil være meget påtrængende.



Stipprofil (indre stiring)



Planudsnit af ydre fordelingsvej

STRUKTURPLAN

BEPLANTNING
OG FRIAREALER

I et område, hvor den præcise anvendelse ikke er kendt, og hvor udbygningen kan strække sig over mange år, er det vigtigt, at de overordnede ydre rammer er klare og markante, så de kan give hele området et homogent præg og være med til at danne baggrund for, hvad der måtte komme af forskellige bygningsanlæg.

I den forbindelse er beplantningen af meget væsentlig betydning for opfattelsen af det regionale centerområde som et ganske særligt areal, der kan tilbydes interesse-rede virksomheder og offentlige institutioner.

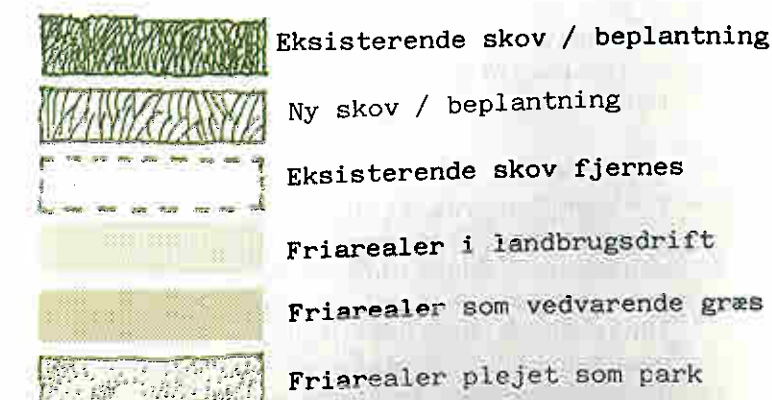
BEPLANTNINGSSTRUKTUREN

Beplantningen i området skal i korthed tjene tre hovedformål: Danne rammer for de enkelte afsnit i strukturplanen, medvirke til at højne områdets rekreative og biologiske kvaliteter – og gennem et samspil med bygningsanlæg bibringe området et indbydende præg.

Dertil kommer, at beplantning også kan medvirke til at afskærme "skæmmende" oplagspladser eller bygningsanlæg og i visse tilfælde også tjene som støvfilter for luftbåren forurening.

BEPLANTNINGEN I OMRÅDET

Strukturplanen for beplantningen tager udgangspunkt i ønsket om at sammenkæde de eksisterende meget afvekslende skove med skovbælter på min. 100 meters bredde, så der opnås et samlet skovareal med de rekreative og biologiske fordele det indebærer.



Skovbælterne omkranser samtidig det midterste og højest beliggende areal og danner hermed baggrund for at udnytte det til særlige "præsentable" erhvervs- eller institutionsformål.

Det er tanken, at dette areal med tiden skal fremstå som en stor lysning i skoven, hvori der omhyggeligt er placeret en række beslægtede bygningsanlæg, som underordner sig rammerne og helheden i arealet.

Udfra det midterste areal og skovbælterne løber der på næsten alle sider smallere, men tætte beplantningsbælter ud mod de omgivende veje. Disse beplantningsbælter danner de overordnede rammer for randområderne. I flere tilfælde antager de samme retning som læhegn uden for området, eller løber helt over i dem.

Beplantningen langs de omgivende veje er udformet efter andre hensyn end skov- og beplantningsbælterne. Langs motorvej, Hørsensvej og Juelsmindevejs forlængelse, er den høje beplantning samlet i store, linseformede grupper i et græsareal eller et lavt beplantningsareal. Herved opnås at virksomhederne bagved kan præsentere sig for forbikørende uden at det overordnede indtryk af et veltilplantet område på langs af vejen forstyrres.

For alle nye beplantninger i området gælder, at de i overvejende grad skal sammensættes af løvtræsarter.

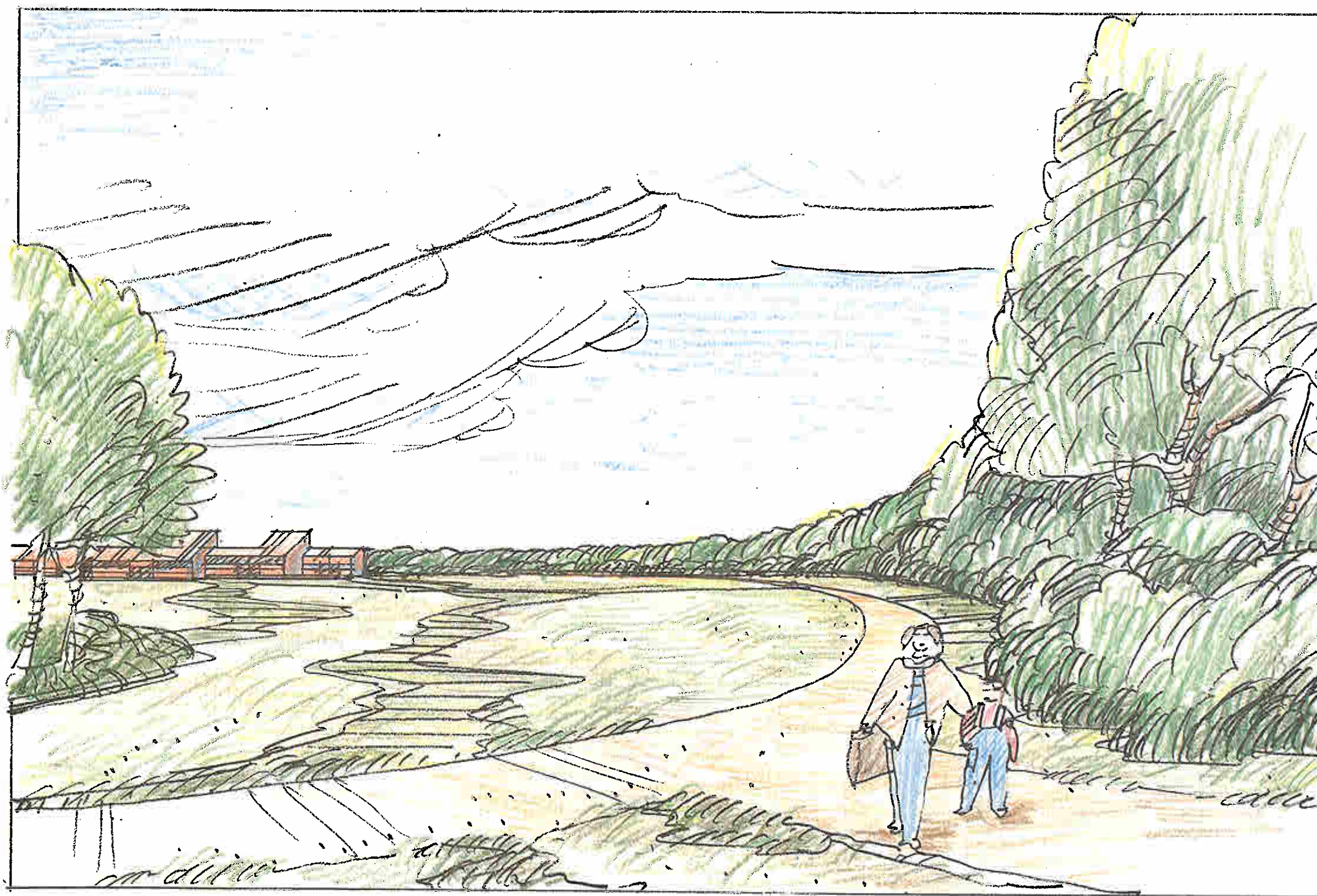
FRIAREALSTRUKTUREN

Friarealerne i området skal indgå i et samspil med opholdsarealerne på de enkelte erhvervsarealer - og medvirke til at skabe afstand til de største skovområder og derved beskytte dem.

FRIAREALERNE I OMRÅDET

I og omkring skoven ved Bredal Kær findes der arealer, som med fordel stadig kan være i landbrugsdrift - helst som græsningsarealer, da disse har stor betydning som fourageringsareal for mange af skovens dyr.

Det samme gælder for de centrale friarealer, som dog ikke alle steder, på grund af det stejle terræn, kan dyrkes, men lettere kan være græsningsareal.



For andre friarealer gælder, at de bør henligge som vedvarende græsarealer, som kun bør slås et par gange om året. Det vil især være tilfældet for de arealer, som ligger indenfor den skovbeskyttelseslinie, som omgiver skovarealerne. I fald disse arealer kan være i landbrugsdrift og da plejes ved græsning, vil det være en gavnlig foranstaltning. Det er væsentligt for området, at der ikke bliver en skarp og synlig grænse mellem det vedvarende græsareal og opholdsarealerne på de enkelte grunde, men at overgangen bliver umærkelig.

Langs nogle af vejene i området og langs de omgivende veje bør forarealerne friholdes for oplag og udstillinger og plejes mere have- og parkagtigt, da det tit er herfra virksomhederne har deres adgang - eller ihvertfald har en vis reklamemæssig værdi af at blive set fra.

Perspektiv af de centrale friarealer og bebyggelse

- Den indre stiring løber i respektfuld afstand langs skovbrynet.



Det regionale centerområde set fra Horsensvej

ANLÆG OG DRIFT AF BEPLANTNING OG FRIAREALER

Virkeliggørelsen af strukturplanen er på afgørende vis betinget af, at anlæg, drift og pleje af beplantning og friarealer lægges i faste rammer. Alene de mange ejerskabsforhold i området vil kræve en overordnet styring af den løbende vedligeholdelse, for at området skal få et homogent, grønt præg.

Der kan tænkes flere måder at organisere det på. Følgende forekommer mest realistisk og stemmer bedst overens med erfaringer andre steder fra:

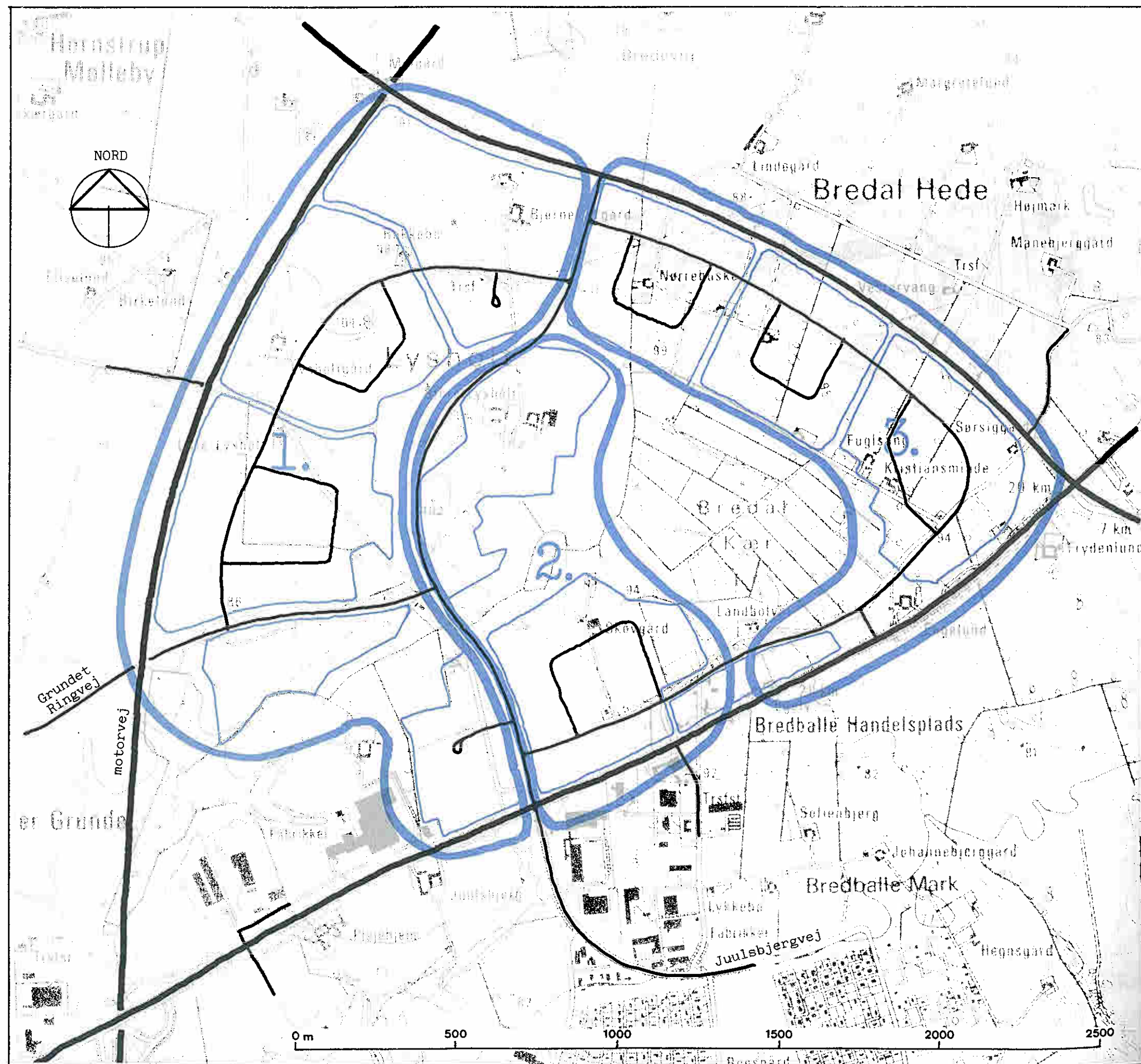
- Bredal Kær skov drives fortsat som privatejet skovareal (Det bør henstilles, at den høje andel af løvtræskulturer i skoven opretholdes).
 - De områder, som fortsat skal være i landbrugsdrift, kan stadig være privatejede - men da mange af arealerne ligger på tværs af eksisterende ejerskel, vil det mest realistiske være, at de overtages af kommunen, som derefter bortforpagter driften af arealerne.
 - Nye skov- og beplantningsbælter bør anlægges af kommunen, og helst i god tid før byggemodningen. Det samme gælder områder med vedvarende græs samt beplantningsgrupperne langs de omgivende veje. Drift og vedligeholdelse administreres herefter af kommunen, dog således at der ved salg af grunde tinglyses en bestemmelse om, at omkostningerne ved driften og vedligeholdelsen af disse arealer på den enkelte grund pålignes ejeren.
- Ordnningen udelukker ikke, at kommunen kan entrere med andre om at forestå den egentlige drift af arealerne. Kommunen har blot stadig det overordnede ansvar og vil i alle tilfælde være påtaleberettiget overfor misligholdelser m.v.

Et andet organisationsprincip kunne være at overlade drift og vedligeholdelse til en grundejerforening. Dette skønnes dog, på baggrund af hidtidige erfaringer, for mindre realistisk også på grund af det regionale centers meget store udstrækning.

PLANUDSNIT

Bebyggelse og friarealer
i det centrale område





UDBYGNINGSTAKT

Det regionale centerområde har så stor en udstrækning, at der vil gå lang tid før hele arealet er udbygget. Det kan derfor være svært at fastlægge en detaljeret udbygningsplan med en præcis tidsangivelse, da den fremtidige efterspørgsel på erhvervsgrunde kan vise sig svingende.

Udbygningsplanen er således en grov angivelse af rækkefølgen i byggemodningen af området. Der vil indenfor de enkelte etaper være mulighed for en underopdeling i mindre afsnit så udbygningen altid vil være afrundet.

Det har ligeledes været hensigten, at de enkelte etaper kommer til at rumme et bredt spekter af grundstørrelser og virksomhedstyper, så alle løbende behov så vidt muligt kan opfyldes.

1. ETAPE

Den første etape indeholder 5 underafsnit og knytter sig trafikalt hovedsageligt til Grundet Ringvej, motorvejen og den vestlige, ydre fordelingsvej. Etapen udbygges fra Grundet Ringvej og nordpå, og når motorvejen står færdig i 1990, etableres hele den vestlige ydre fordelingsvej. Byggemodningen af de nordligste arealer i etapen kræver særlige foranstaltninger til afledning af spildevand.

2. ETAPE

Den anden etape rummer 3 underafsnit, og knytter sig trafikalt til Juulsbjergvejs videreførelse gennem området. Etapen bygges tidligst omkring 1990.

3. ETAPE

Den sidste etape indeholder 4 underafsnit, og er i trafikal henseende afhængig af etableringen af den østlige, ydre fordelingsvej. Afledning af spildevand fra de nordligste underafsnit kræver særlige foranstaltninger.



Etapen



Underafsnit