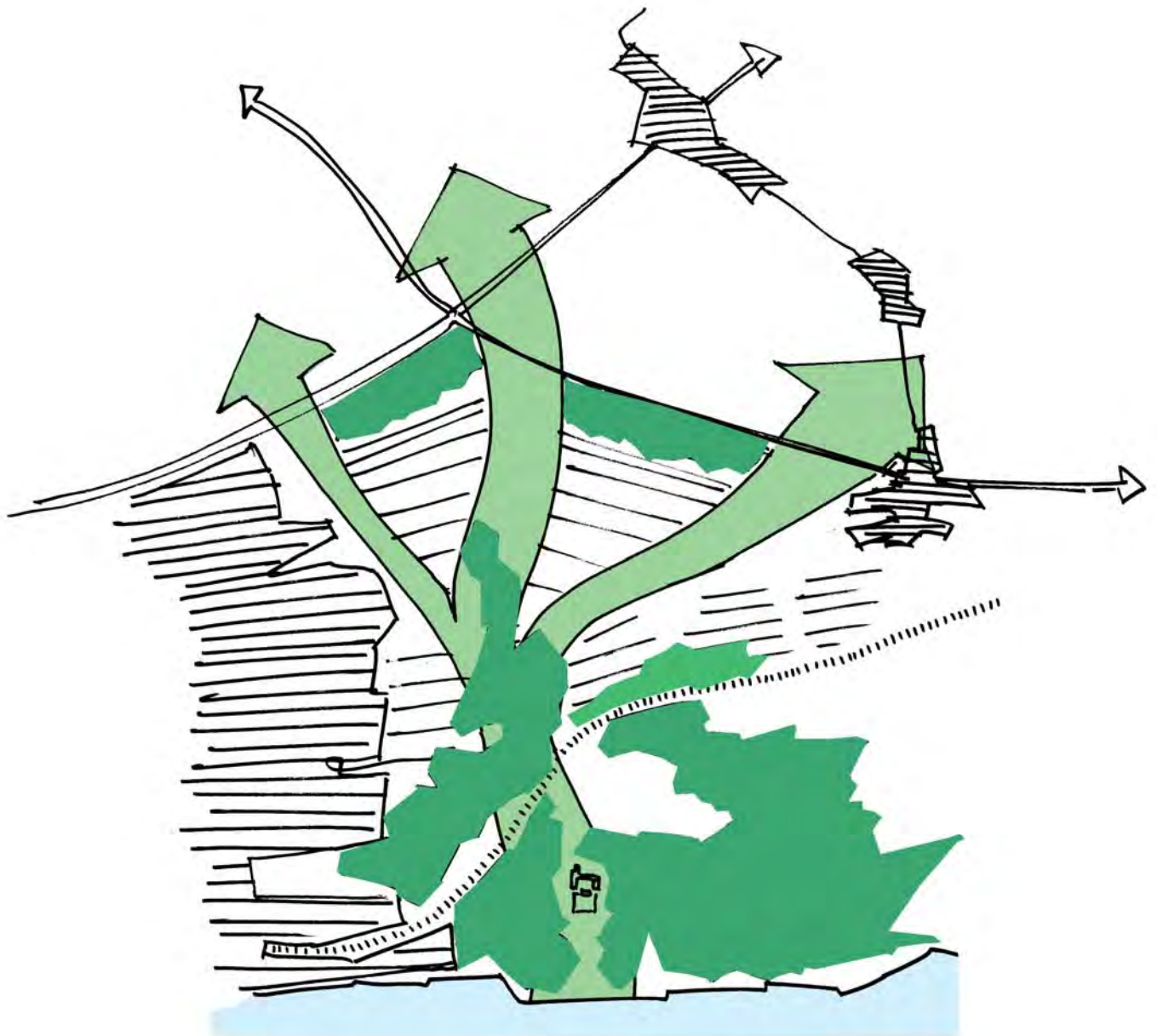


Helhedsplan for Tirsbæk Bakker



Forord

380 ha. er på vej til at blive en ny bydel i Vejle. Bydelen ligger i Tirsbæk Bakker, øst for Bredballe og kommer til at indeholde ca. 1.000 boliger, en golfbane og rigtig mange unikke naturoplevelser for beboerne.

Det er imidlertid ikke kun beboerne der kommer til at nyde området. Nye stier anlægges i forbindelse med golfbanen og det øvrige byggeri, så offentligheden får adgang til naturen i Tirsbæk Bakker.

Helhedsplanen bygger på en række krav og forudsætninger opstillet i Regionplantillæg nr. 17, Vejle Amt. På den baggrund er der lavet en grundig gennemgang af områdets natur, landskab, kulturhistorie, rekreative forhold, trafik og øvrige planforudsætninger. Ud fra den viden er der udarbejdet et forslag til en samlet plan for

placering af boliger og golfbane, der skal være rettesnor for kommende lokalplaner.

Planens vision er, at skabe "grønne boliger til det moderne menneske". Boliger af forskellige størrelse og pris giver mulighed for, at kunne bo i området i alle livets faser. Med boligerne vil der også følge et hav af oplevelser forbundet med natur, kultur og fysisk aktivitet.

Landskabet i Tirsbæk Bakker er unikt. Derfor placeres byggeri og veje, så det underbygger og forstærke de smukke landskaber og det kuperede terræn i Tirsbæk Bakker.

Vejle Kommune håber med denne plan, at nye beboere kommer til at nyde livet i Tirsbæk Bakker.

Indholdsfortegnelse

Forord	side 2
Forudsætninger	
Introduktion	side 5
Helhedsplanens baggrund	side 6
Beskrivelse af området	side 7
Beskyttelses- og fredningsinteresser	side 8
Landskabsværdier og kulturmiljø	side 13
Veje, trafik og støj	side 15
Eksisterende planlægning	side 16
Hovedgrebet	
Vision	side 19
Hovedgrebet	side 20
Landskab	side 22
Kulturmiljø og fredning	side 23
Eksisterende og ny natur	side 24
Golfbanen	side 26
Veje og stier	side 28
Bebyggelse	side 30
Oplevelser	side 32
Forsyning	side 33

FORUDSÆTNINGER

Introduktion

Tirsbæk Bakker ligger øst for Bredballe og bliver et nyt boligområde med attraktive boliger og golfbane beliggende i flot natur med udsigt til skov og fjord. Det samlede byudviklingsområde er på 380 ha.

Mellem land og by

Området har mod vest Vejle By, mod øst ligger landsbyen Assendrup og mod nord er der marker. Syd for området løber hovedjernbanen mellem Århus og Vejle.

3 minutter til motorvejen

Motorvejen og dermed resten af Danmark ligger 3,5 km fra midten af området svarende til 3 minutters kørsel.

Skov og fjord

Naturen er præget af skov og små vandhuller med et meget kuperet terræn. Der går en slugt op gennem området og der er skov umiddelbart syd for området.

2,5 km fra midten af det nye område ligger Vejle Fjord, hvor der er mulighed for at bade og benytte en mindre jollehavn.



Tirsbæk Gods ligger syd for planområdet, og har kulturmiljøer der strækker sig langt ind i planområdet.



I områdets sydvestlige del løber en slugt med skov og vandløb.



Det gule område viser byudviklingsområdet Tirsbæk Bakker. Området ligger op til by, skov, vand og motorvej.

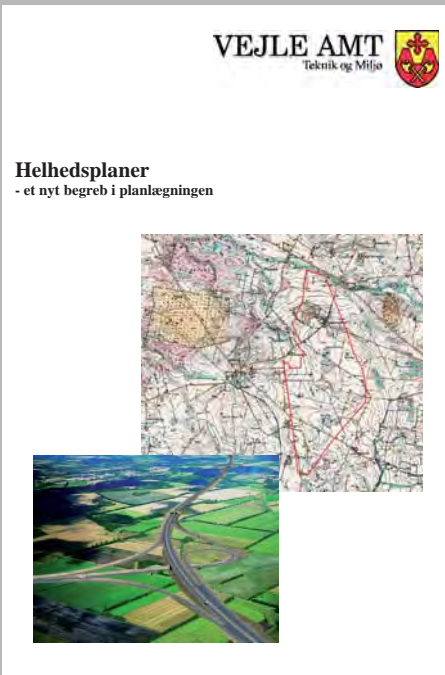
Helhedsplanens baggrund

Regionplanen fra 2005 (nu landsplandirektiv) kræver, at der udarbejdes helhedsplaner for en række kommende byudviklingsområder inden de kan lokalplanlægges. I alt er der udpeget 7 områder i det gamle Vejle Amt, hvor Tirsbæk Bakker er et af dem. Grunden til at der i disse områder skal udarbejdes helhedsplaner er, at der er tale om store byudviklingsområder, hvor private lodsejere, kommunen og borgere har mange interesser i området.

Målet med helhedsplanerne er derfor, at forene de ofte modsatrettede interesser i området, så der skabes byområder af større kvalitet. I Vejle Amts notat "Helhedsplaner - et nyt begreb i planlægningen" beskrives det som: "*Ved den gode helhedsplan opnås en synergieffekt, så vi skaber byområder af større kvalitet samtidig med at kvaliteten i naturen øges og befolkningens oplevelsesmuligheder bliver bedre.*"

Helhedsplanen for Tirsbæk Bakker gennemgår nøje de eksisterende forhold, så den efterfølgende planudarbejdelse på bedst mulig vis indarbejder og forstærker områdets naturkvaliteter og den offentlige adgang hertil.

Det nye byområde grænser op til Bredballe, Assendrup og natur. Derfor vil der i helhedsplanen også blive arbejdet med at koble det nye byområde sammen med Bredballe og Assendrup i forhold til bebyggelsesstruktur, veje og stier.



VEJLE AMT
Teknik og Miljø

Helhedsplaner
- et nyt begreb i planlægningen

Med vedtagelse af Regionplan 2005 skal der nu for en række byudviklingsområder, udarbejdes helhedsplaner inden områderne kan lokalplanlægges.

Beskrivelse af området

Området er på 380 ha. og er afgrænset mod vest af Bredballe og Horsensvej, hvor et større erhvervsområde er ved at blive realiseret.

Mod nord grænser området op til Juelsmindevej og nord herfor dyrkes jorden. Kun 1 km fra Juelsmindevej ligger landsbyerne Engum og Bredal.

Mod øst afgrænser landsbyen Assendrup området og mod syd afgrænser området af en linie, der ligger ca. 100 meter nord for jernbanen. Syd for jernbanen ligger Tirsbæk Gods, der er udpeget som et kulturhistorisk interesseområde.

Områdets anvendelse

Jorden anvendes overvejende (95 %) til landbrug mens en mindre del er skov og natur (5 %).

Veje og trafik

Horsensvej og Julesmindevej er en del af det overordnede vejnet. Horsensvej er en af de store indfaldsveje til Vejle, hvor der dagligt kører ca. 18.300 biler (ÅDT). Trafikken på Juelsmindevej er betydeligt mindre med en trafik på ca. 6.000 biler dagligt (ÅDT).

Tirsbækvej er en mindre vej, der løber i den sydlige del af området og har et snoet og meget flot vejforløb. Dagligt kører der 625 biler

i døgnet (ÅDT). Julianebjergvej er en mindre grusvej der vejbetjener 3 gårde i området, og som fortsætter op til landsbyen Engum ad Tornsbjergvej.

Offentlig og privat service

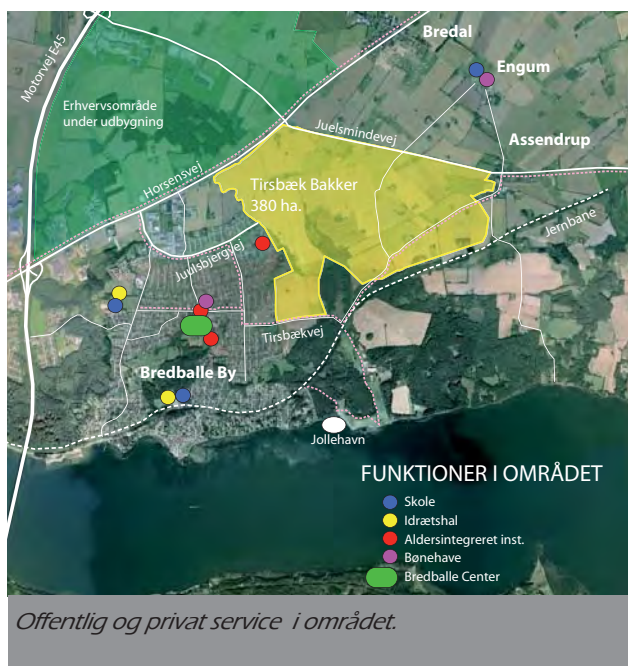
I nærområdet er der idrætshal med tilhørende boldbaner og der er 3 skoler og en række børneinstitutioner.

Ca. 2 kilometer fra midten af området mod vest ligger Bredballe Centret og i samme afstand mod syd ligger jollehavnen ved Vejle Fjord.

Landskab

Landskabet varierer meget i projektområdet fra stejle slugter til store plateauer. Området prydes med skov, vandløb, vandhuller, mose og småbiotoper samt dyrkede landbrugsarealer.

Det højeste punkt ligger ved Horsensvej, ca. 90 meter over havets overflade. Terrænet falder herefter mod syd hvor det laveste punkt er 45 meter over havets overflade.



Beskyttelses- og fredningsinteresser

Der findes 17 beskyttelses- og fredningsinteresser i området. Flere af dem overlapper hinanden geografisk, særligt i den sydvestlige del af området.

De mange interesser i området kræver, at der foretages nogle prioriteringer, for at kunne realisere planens mål om en arealanvendelse med 40 % boliger, 40 % golfbane og 20 % natur.

For at kunne prioritere de enkelte interesser i forbindelse med planlægningen af området, laves der en gennemgang af de enkelte beskyttelses- og fredningsinteresser. Denne gennemgang følges op med en registrering af de enkelte biotoper i området, der vurderer deres funktion og naturværdi.

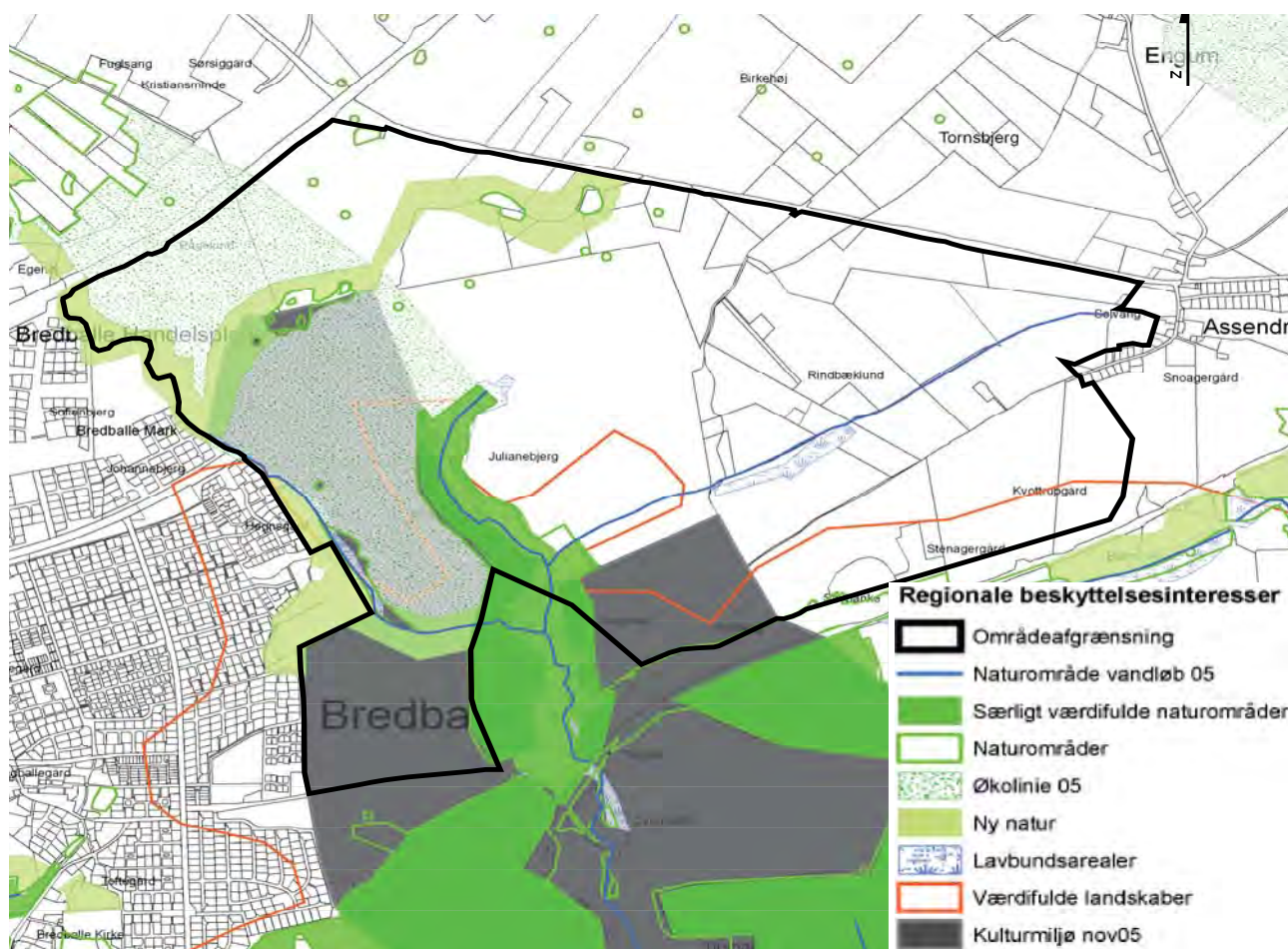
Hovedparten af området ligger i kystnærhedszone. Det betyder, at byggeriet bør have mindst mulig påvirkning af kystlandskabet.

I Regionplan 2005 for Vejle Amt (nuværende landsplandirektiv) er der udlagt områder til ny

natur omkring mindre moser og vandhuller. Formålet er at etablere et sammenhængende naturområde, der strækker sig i øst-vestgående retning. Der er desuden udpeget en økologisk forbindelseslinie mellem naturområderne på nordsiden af Vejle Fjord og naturområder omkring Grejsdalen og Vejle Å.

Landskabet omkring Tirsbæk Gods er udpeget som værdifuldt landskab og strækker sig fra projektområdets sydlige del ned mod Vejle Fjord. Landskabet er et bølget kystlandskab, hvor slugter og vandløb binder landbrugsområderne sammen.

I sammenhæng med det værdifulde landskab ligger der tillige et område med kulturhistoriske værdier, der knytter sig til Tirsbæk Ejerlav. Julianebjerg er udstykket fra Tirsbæk Gods og ligger med tilhørende jorder endnu meget oprindeligt. Julianebjerg vurderes at være en væsentlig del af Tirsbækområdetets samlede historie, og udgør



Regionale beskyttelsesinteresser er udpeget af de tidligere amter for at varetage beskyttelsen af det åbne land.

Regionplanens retningslinier

Kystnærhedszone

- Formål: Sikre kystområdernes naturmæssige, landskabelige og rekreative værdier.
- Hvad betyder det: At planlægningen i området giver mindst mulig påvirkning af kystlandskabet. Dækker en zone 3 km fra kysten.

Naturområder

- Formål: Forbedre dyre- og plantelivet i det åbne land og forbedre befolkningens adgang til naturen.
- Hvad betyder det: At sikre sammenhænge i naturen så spredningsveje for dyre- og planteliv beholdes. Er næsten altid beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Kræver frizone til bebyggelse på mindst 25 meter. Frizonen må gerne bruges til stianlæg men skal friholdes for tværgående hegn, kunstig belysning og stor aktivitet.

Særlig værdifulde naturområder

- Formål: Beskytte områder med sjældne arter eller naturtyper. At sikre områder med stor rigdom af arter, der er knyttede til bestemte naturtyper.
- Hvad betyder det: Områderne skal bevares og sikres gennem pleje og andre forbedringer.

Ny natur og økologiske forbindelser (økolinie)

- Formål: At forbedre levevilkår for plante- og dyreliv i landbrugslandet.
- Hvad betyder det: At der laves ny natur for at skabe et netværk af natur og økologiske forbindelser, der forbedre sammenhængen i det åbne lands natur.

Naturområde vandløb

- Formål: Forbedre dyre- og plantelivet i det åbne land og forbedre befolkningens adgang til naturen.
- Hvad betyder det: At sikre sammenhænge i naturen så spredningsveje for dyre- og plantelivet beholdes. Er næsten altid beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 og kræver frizone til bebyggelse på mindst 25 meter. Frizonen må gerne bruges til stianlæg men skal friholdes for tværgående hegn, kunstig belysning og stor aktivitet.

Lavbundsarealer

- Formål: At forøge naturværdierne i det åbne land og forebygge forringelser af naturen. At begrænse udvaskningen af kvælstof til vandløb, søer og fjorde og afbøde virkningerne af ændrede klimaforhold i tiden fremover.
- Hvad betyder det: Skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og veje, der forhindrer genskabelsen af det naturlige vandstands niveau.

Værdifulde landskaber

- Formål: Beskytte landskaber med kulturhistorisk indhold (Særlig fortælle værdi, æstetisk værdi eller rekreativ værdi).
- Hvad betyder det: De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

sammen med kulturmiljøområdet en væsentlig brik i den samlede oplevelse af det åbne herregårdslandskab.

Den oprindelige vejstruktur mellem Assendrup By og Bredballe med ejendomme langs vejen er et oprindeligt karakteristisk træk, der vurderes at være beskyttelsesværdigt.

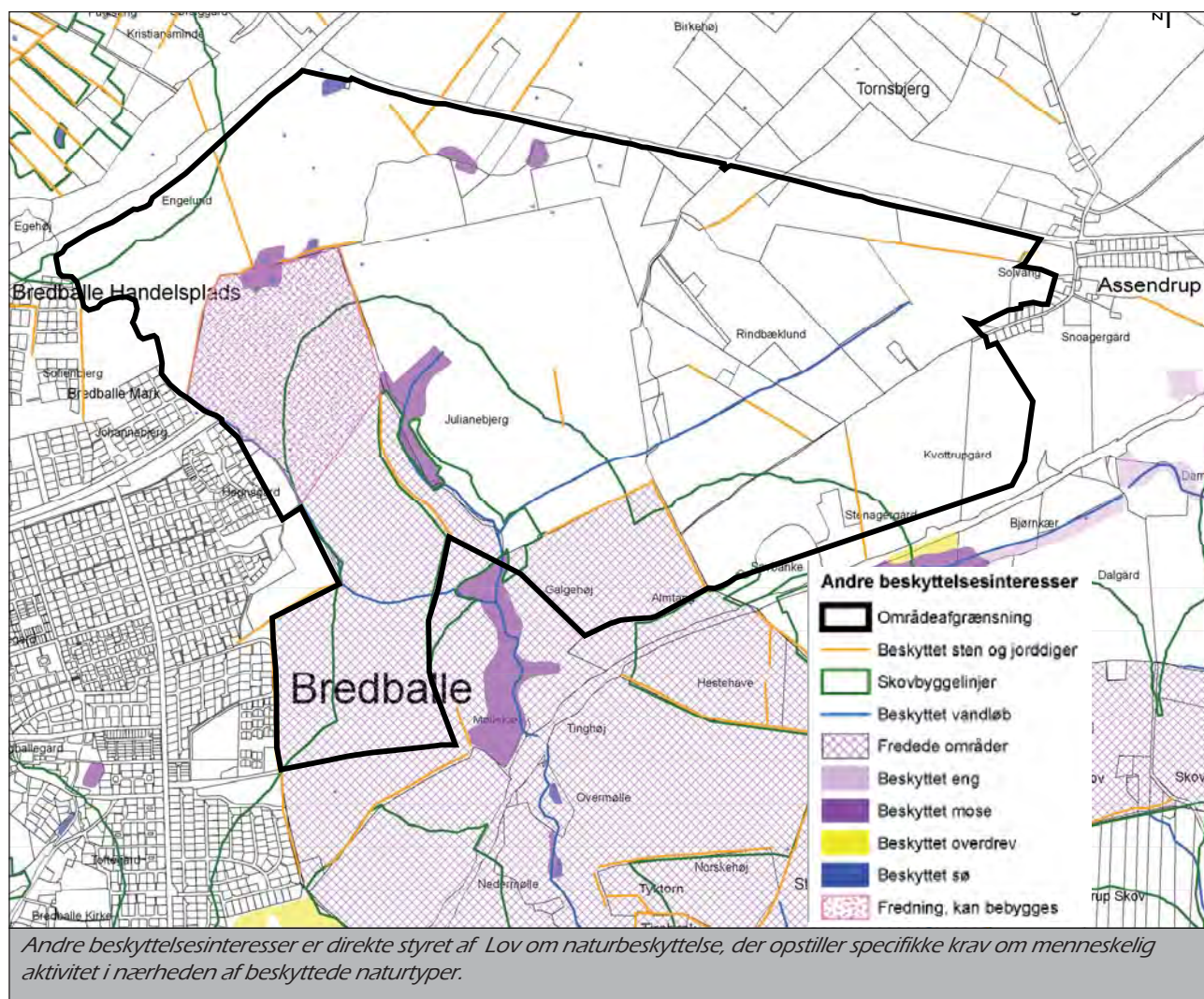
20 mindre vandhuller og 4 mindre moseområder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Øvrige naturelementer af stor værdi er biotoper og økologiske forbindelseslinier med levende hegn, små løvskove og mindre vandløb der er delvist rørlagte.

Tirsbækken og den nedre del af Assendrup grøft er målsat som gydevandløb for ørred og andre laksefisk. Det vestlige tilløb er målsat som biologisk værdifuldt vandløb uden fisk.

Omkring Tirsbækken og dens vestlige tilløb er der enkelte steder lavbundsarealer og okkerpotentielle områder. Omkring Tirsbækkens tilløb er der flere steder eurosionstruede arealer.

Tirsbæk Ejerlaug er med undtagelse af Julianebjerg fredet. Formålet med fredningen er at bevare Tirsbæk Gods som landbrugs- og skovejendom. Fredningen skal også bevare Tirsbæk Gods særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov. Den nordlige del af fredningen kan anvendes som byudviklingsområde med åben og lav bebyggelse.

Umiddelbart syd for området ligger der et Natura 2000 område der går ned til Vejle Fjord. Natura 2000 området dækker over et EF-fuglebeskyttelsesområde og et EF-habitatområde. Natura 2000 området må ikke forringes af kommende aktiviteter.



Regionplanens retningslinier

Kulturmiljø, Kulturhistoriske værdier

- Formål: Beskytte og udbrede kendskabet til regionens kulturarv.
- Hvad betyder det: I områderne skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, ombygning, terræændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg.

Beskyttet sten- og jorddiger

- Formål: Beskytte kulturhistoriske værdier og beskytte deres funktion som levested og spredningsveje for dyr og planter.
- Hvad betyder det: Der skal tages særligt hensyn til sten- og jorddiger samt deres sammenhæng mellem bebyggelse og landskab. Derfor må de ikke fjernes eller beskadiges uden tilladelse.

Skovbyggelinier

- Formål: Sikre frit udsyn til skoven som et vigtigt landskabselement og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.
- Hvad betyder det: Der må principielt ikke bygges i en afstand af 300 m fra skovgrænsen uden tilladelse.

Beskyttet vandløb

- Formål: Beskytte og sikre vandløb som levested for et alsidigt dyre- og planteliv.
- Hvad betyder det: Der må grundlæggende ikke foretages indgreb, der ændrer tilstanden af vandløbet uden tilladelse (Naturbeskyttelsesloven §3).

Fredede områder

- Formål: At sikre geologiske, kulturhistoriske, biologiske, rekreative og landskabelige interesser.
- Hvad betyder det: Fredningen er tinglyst. Skal en del af fredningen ophæves, skal Vejle Kommune ansøge om ophævelse.

Beskyttet natur: enge, moser, overdrev og søer

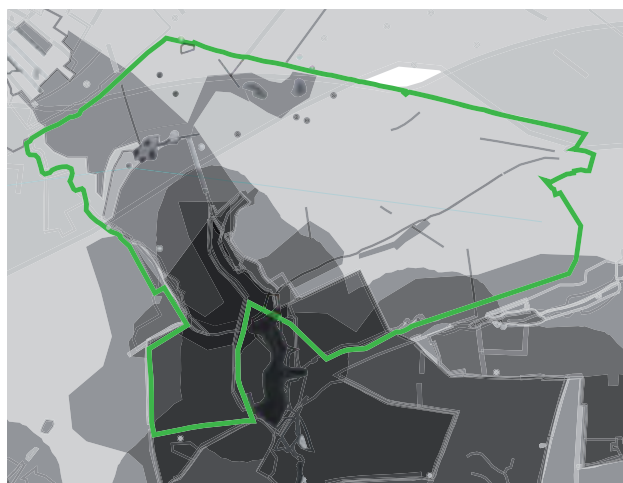
- Formål: Beskytte og sikre dem som levested for truede dyr og planter.
- Hvad betyder det: Der må grundlæggende ikke foretages ændringer. Derfor må der ikke bygges, graves, laves terræændringer, tilplantes, drænes mv. uden tilladelse.

Områder med drikkevandsinteresser

- Formål: Sikre borgerne god og stabil vandforsyning. Beholde en decentral vandforsyningsstruktur.
- Hvad betyder det: Danmark er delt op i 3 interesseområder: Særlige drikkevandsinteresser, almindelige drikkevandsinteresser og begrænsede drikkevandsinteresser.

Vandboringer

- Formål: At sikre, at der ikke sker forureningsbelastende aktiviteter indenfor en fastlagt beskyttelseszone.
- Hvad betyder det: Indenfor 10 meter må der ikke gødes eller sprøjtes. Indenfor 50 meter må der ikke nedgraves olietanke o.l. Indenfor 300 meter må der ikke etableres nedsivningsanlæg.



Oversigt over beskyttelsesinteresser i området. Jo mørkere farve des flere interesser er der på det samme areal. Det ses tydeligt på figuren, at der er mange beskyttelsesinteresser i den vestlige del af området. Derfor er det vigtigt at helhedsplanen vurderer, hvordan interesserne kan spille sammen, når området går fra at være åbent land til nyt bolig- og golfområde.

Biotopregistrering

På grund af områdets størrelse varierer plante og dyrelivet meget. For at få indblik i naturkvaliteterne, er der gennemført en biotopregistrering i området.

Biotopregistreringen opdeler områderne i naturkvalitet af høj, middel og lav værdi. Jo mere varieret dyre og planteliv der findes, des højere naturværdi har det. Der er desuden foretaget en vurdering af, om der findes beskyttede dyre- og plantearter efter habitatdirektivets bilag IV.

Område **1** ved slugten har en høj naturkvalitet fordi der er et varieret dyre- og planteliv. Der er bl.a. forekomster af særlige arter som fx guldblomme og maj-gøgeurt og området er tillige en vigtig spredningskorridor. Området er flod med løvskov, skrænter og en å.

I område **2** nord for slugten ligger der en række mindre søer, der også har høj naturværdi. Området er en del af en økologisk forbindelseslinie med et varieret dyre- og planteliv. Der er bl.a. set rådyr og dunhammer i området.

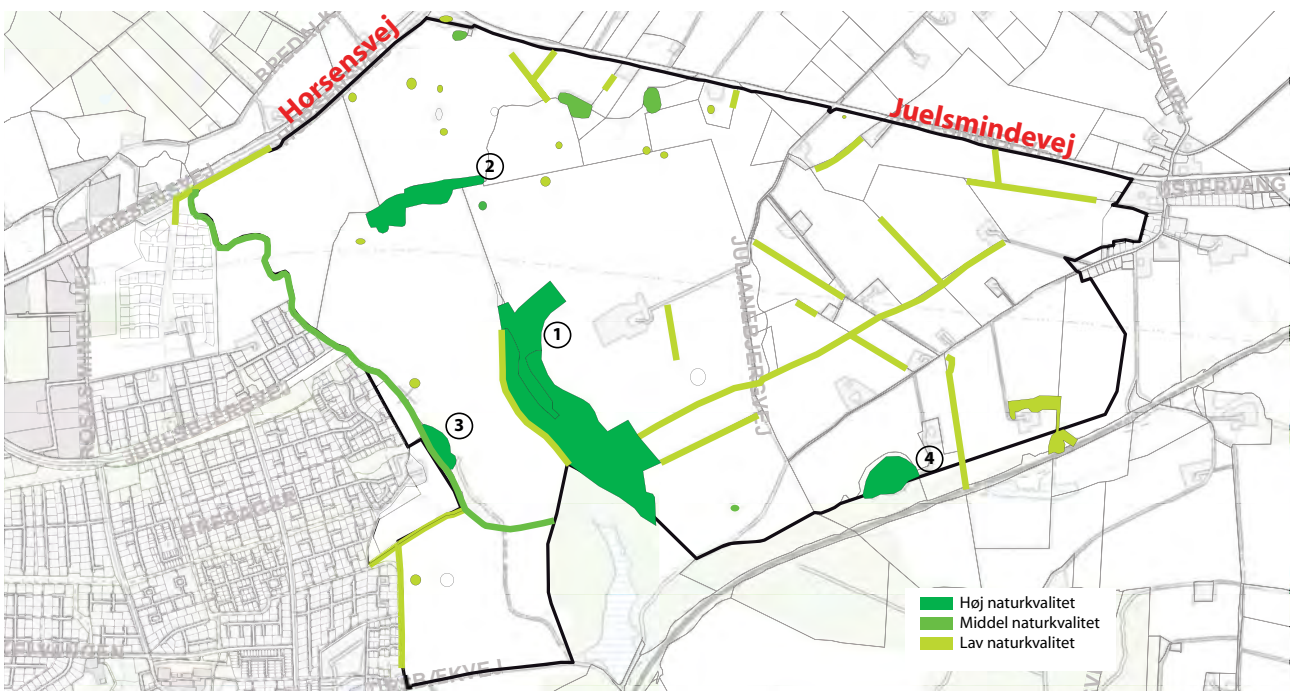
I den vestlige del af området (nr. **3**) ligger skrænteskoven. Her samles 4 mindre vandløb til ét stort og gør området til en del af en økologisk forbindelseslinie.

Mod sydvest ligger et område (nr. **4**) med gammel bøgeskov. Området har høj botanisk værdi og er derfor også et område med høj naturkvalitet.

To vandhuller i den nordlige del af Tirsbæk Bakker har middel naturkvalitet. Begge vandhuller er overbevoksede, hvilket er med til at forringe områdets naturkvalitet.

I skellet mod Bredballe løber en å med middel naturkvalitet. Åen er en del af en økologisk forbindelseslinie mellem Tirsbækskovene og Bredal Kær.

Flere biotoper med lav naturkvalitet har bevaringsværdige elementer som fx kulturhistorie, værdifuldt landskab eller indgår som en del af en spredningskorridor. Det er vigtigt at der tages hensyn til dette i planlægningen af området.



På baggrund af feltundersøgelser og øvrige oplysninger er naturen klassificeret i 3 grupper. Områder med høj, middel og lav naturkvalitet er vurderet ud fra variation af dyre og planteliv samt områdets betydning som spredningskorridor.



Landskabsværdier og kulturmiljøer

Landskabsoplevelser

Den sammensatte og interessante oplevelse det giver at bevæge sig igennem landskabet i Tirsbæk Bakker består af en sammenstilling af forskellige elementer:

- I den store skala er der åbenheden og kontakten til himmelen, de store skovvolumener og det skrånende kuperede terræn og enkelte steder udsigt til fjorden.
- Udsigtsmæssigt er der en mellemskala, hvor små lunde og tilvoksede småsøer lægger sig som punkter på fladen.
- Læhegn og stendiger fungerer som landskabelige ledelinjer og igennem dem, formidles menneskets historie i landskabet.

Kvaliteten i landskabsoplevelsen ligger i ligeså høj grad i den direkte kontakt til landskabet, den lille skala og mellemskalaen, som manifesterer sig i små lunde, søer og vådområder skjult i beplantning, de tilvoksede stendiger, grøfter og hegn.

Her opleves en tæthed til landskabet, hvor planteliv, dyreliv, stendiger og vand tilfører den nære sanselig skala, som de store udsyn ikke nødvendigvis formidler.

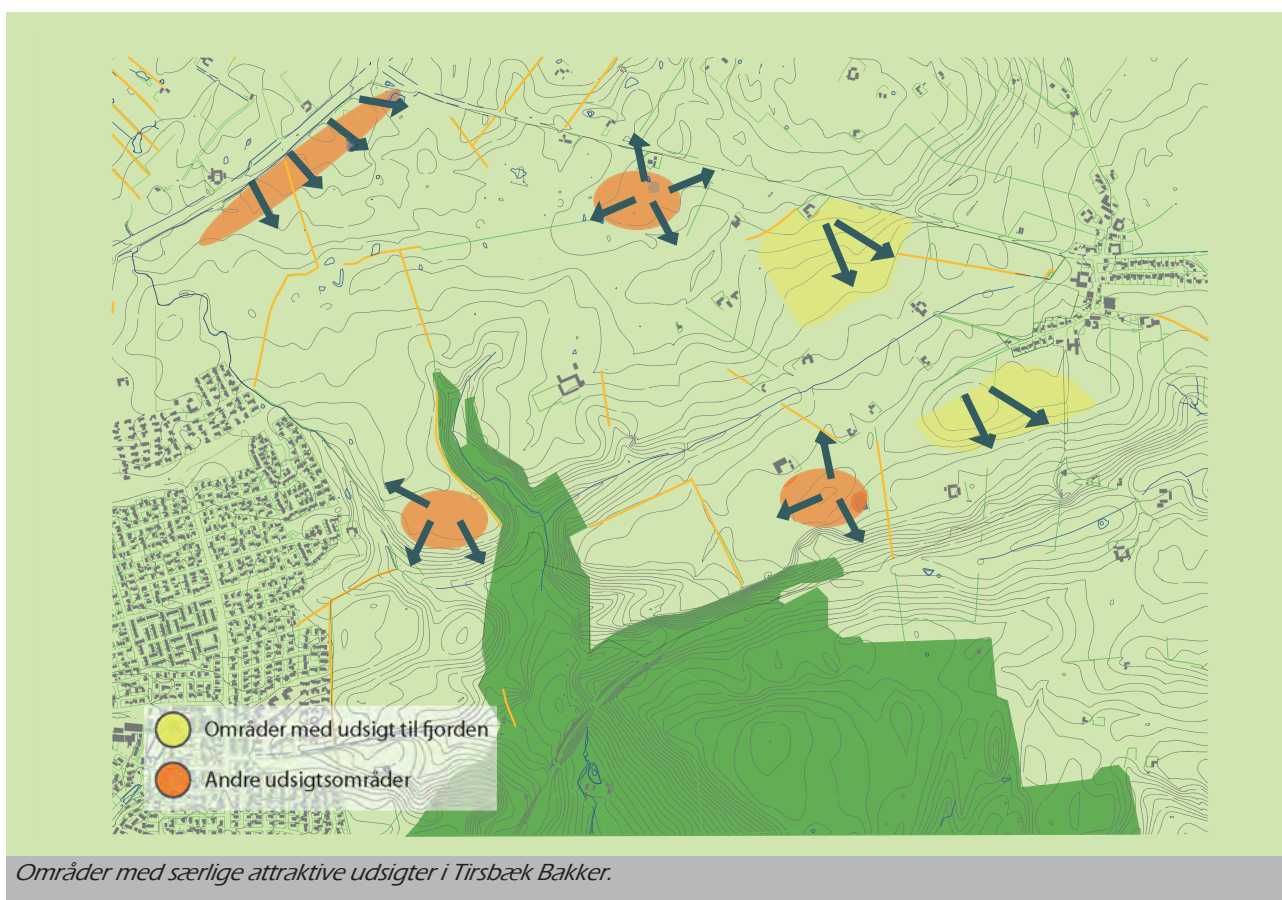
Fjordudsigt

Fra en del af det nordøstlige projektområde er der en åben, nuanceret udsigt med kig til fjorden.

Der er udsigt til det kuperede terræn og samtidig til det uendelige landskab ud over fjorden og sammen med udsynet til landsbyen Assendrup med dens menneskelige skala, klynger af bebyggelse, køer der græsser og læhegn, der opdeler terrænet i små sirlige markstykker skabes en nuanceret udsigt.

Umiddelbart sydvest for Assendrup findes et markant bakkeområde, hvor udsigten til fjorden bliver meget nærværende.

Her er der frit udsyn i alle retninger; over markerne, skoven, landsbyen og bakkerne ned



Områder med særlige attraktive udsigter i Tirsbæk Bakker.

mod fjorden med små gårde spredt ud i landskabet.

Horsensvej området

Fra den nordvestlige del af projektområdet oppe langs Horsensvej er der frit udsyn over det meste af området.

Fra enkelte punkter åbner landskabet sig, så forløbet af hegnsplantning i sammenhæng med markerne og skoven i ryggen danner karakterfulde udsyn.

Det er hensigtsmæssigt at bebygge denne del af området, fordi det ikke fratager landskabet nogle værdier, udsigten og udsynet vil stadigvæk blive bevaret.

Ved Bredballe

I det sydvestlige projektområde, der grænser op til Bredballe, ligger den nordlige del af Herregårdslandskabet med skoven og de store sammenhængende landbrugsarealer.

Imellem de store bølgede marker og skovvolumenerne opstår en sammenhæng, der oplevelsesmæssigt er lige så interessant som fjordudsigten fra de andre områder.

Området er velegnet til bebyggelse, fordi det har tæt kontakt til byen samtidig med, at man bor i naturen.

Julianebjerg

I området nær Julianebjerg er landskabet kuperet og udsigten begrænses af landskabsformen.

Gårdene skjules mellem bakkerne og dukker kun stedvist frem. Skiftevis opsluges man af terrænet og får stedvis, blandt andet langs Julianebjergvej, en åben udsigt over slugten med skoven, lavningen med åløb og bakkerne. Kontakten til det store skovvolumen bliver intens og nærværende. Terrænets kurvede forløb formidles fint af det åbne land med skoven som baggrund.

Denne del af planområdet rummer både oplevelser af det storslåede landskab og den menneskelige skala, og er særdeles velegnet til bebyggelse og grønne områder.

Området mod sydøst er karakteriseret ved en storslået udsigt over

landskabet mod sydøst. Dette område er opdelt i tre blokudskiftede matrikler. Området er velegnet til rekreative formål samt en åben bebyggelse der sikrer udsigt fra området.

Kulturmiljø

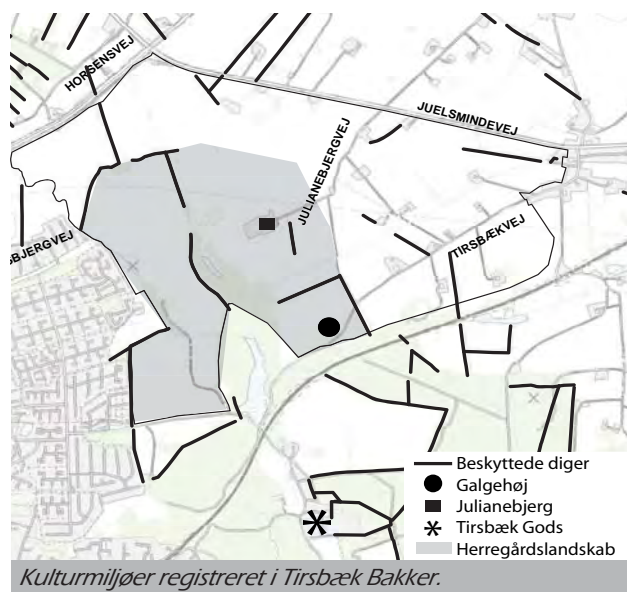
Syd for projektområdet ligger Tirsbæk Gods, der er kendt tilbage fra 1415. I den nordlige del af ejerlauget er der tydelige grænser markeret af stendiger og levende hegn. Ejerlauget strækker sig ind i projektområdet og afgrænser tirsbækfredningen. Øst for ejerlauget ligger proprietærgården Julianebjerg, der blev frastykket i 1802.

I den sydlige del af projektområdet ligger Galgehøj, der fungerede som rettersted i senmiddelalderen.

Tirsbækvej udgør en karakteristisk oprindelig vejstruktur mellem Assendrup By og Bredballe. Langs vejen ligger ejendomme som blokudskiftede matrikler, der vurderes at være beskyttelsesværdige.

Kulturmiljø

Kulturmiljø dækker over de fysiske rammer, der omgiver dagligdagens liv. De bevaringsværdige kulturmiljøer er geografisk afgrænsede områder, der afspejler væsentlige træk af samfundsudviklingen.



Veje, trafik og støj

Horsensvej er en af de store indfaldsveje til Vejle og afgrænser projektområdet mod nordvest. På Horsensvej kører der dagligt ca. 18.300 biler (ÅDT). Biltrafikken giver et støjniveau på over 55 dB(A) ca. 200 meter ind i planområdet afhængig af landskabets terræn.

Juelsmindevej er betydeligt mindre med en trafik på ca. 6.000 biler dagligt (ÅDT).

Tirsbækvej er en mindre vej, der går i den sydlige del af området og har et meget snoet og flot vejforløb. Dagligt kører der 625 biler i døgnnet (ÅDT). Juelsbjergvej er en mindre grusvej der vejbetjener 3 gårde og som fortsætter op til landsbyen Engum.

Støjgenerne fra de eksisterende veje er kortlagt på baggrund af trafikmængder og terræn. På Horsensvej kører der mest trafik og derfor er det også her det største støjniveau findes.

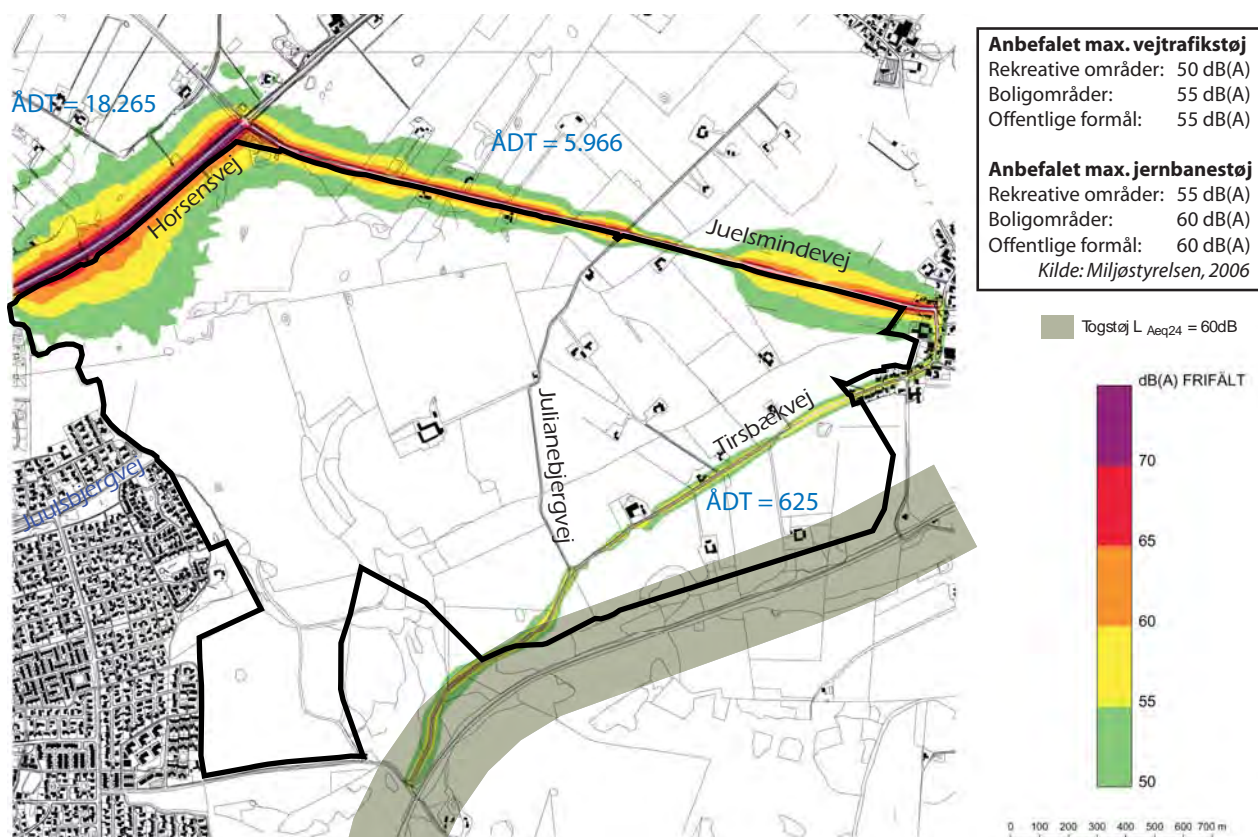
På Horsensvej kan det tydeligt ses, at vejen ligger over terrænet mod syd, så støjen breder sig ud i landskabet. Længere mod nord ligger vejen i niveau med landskabet og støjens udbredelse er derfor betydeligt mindre.

Miljøstyrelsen anbefaler, at støjniveauet i et boligområde ikke overstiger 55 dB(A)*. Det betyder, at boligområder så vidt muligt skal ligge udenfor de orange og gule områder, vist på den nedenstående figur.

Ved lokalplanlægning af området skal der foretages detaljerede støjberegninger ud mod Horsensvej og langs jernbanen.



Nordvest for planområdet ligger den stærkt trafikerede Horsensvej.



Støjens udbredelse fra vej- og jernbanetrafikken. Støjbilledet kan ændre sig over tid afhængig af trafikens udvikling, og derfor skal ovenstående støj kort betragtes som vejledende. *Støjberegningerne er foretaget inden den nye vejledning fra 2007 om støjberegninger blev udarbejdet af Miljøstyrelsen. Det forventes ikke at ovenstående billede af støjens udbredelse afviger væsentligt i forhold til den nye vejlednings støjberegningspraksis.

Eksisterende planlægning

Tirsbæk Bakker ligger i landzone men er inddraget som kommende byudviklingsområde i Regionplan 2005 for Vejle Amt. I hovedstrukturen for Trekantsområdet er en del af Tirsbæk Bakker udlagt som nyt boligområde. Den resterende del af området indarbejdes med denne helhedsplan i den kommende kommuneplan for Vejle.

Regionplanen

Tirsbæk Bakker er i Regionplan 2005 udlagt som nyt byudviklingsområde med boliger, offentlige institutioner samt rekreative arealer og en golfbane.

Vejle Bys udviklingsmuligheder i kystzonen er i dag så godt som udnyttede. Det nye område til byudvikling i Tirsbæk Bakker er en naturlig forlængelse af Vejle By og baserer sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptabel afstand fra centrum.

Rammerne for områdets anvendelse er efterfølgende beskrevet i "Tillæg nr. 17 til Vejle Amts Regionplan". Områdets anvendelse skal planlægges efter følgende retningslinier:

Tillæg nr. 17 til regionplan for Vejle Amt

Projektområdet er på 380 ha. og de overordnede rammer for arealanvendelsen er:

- 40 % af området anvendes til boliger, ca. 1.000 stk.
- 40 % anvendes til golfbane.
- 20 % til natur og rekreative formål.

Den videre planlægning forudsætter

- Området skal optages i kommuneplanen for Vejle Kommune som henholdsvis boligområder, offentlige formål, natur og større ferie- og fritidsanlæg.
- Naturområder og vandløb skal kunne udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder.
- Vejle Kommune skal sikre, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.
- Oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej må ikke forringes ved etablering af støjvolde.
- Arealanvendelsen skal være i overensstemmelse med insatplanen for drikkevand.
- Placering og indretning af golfbanen skal ske efter Miljøministerens publikation "Lokalisering af golfbaner".
- Udnyttelse af det fredede område til golfbane mv. forudsætter fredningsmyndighedernes godkendelse.
- Golfbanen skal planlægges til flersidig anvendelse så offentligheden får adgang til golfområdet.
- Golfanlægget skal tilpasses landskabet.
- Mindre ændringer i landskabet ved etablering af golfbanen skal minimeres og holdes indenfor +/- 0,5 m.

- 40 % af området anvendes til boliger, ca. 1.000 boliger.
- 40 % anvendes til golfbane.
- 20 % til natur og rekreative formål.

Størstedelen af området ligger i kystnærhedszone og har desuden en række øvrige beskyttelsesinteresser. Derfor skal der jvf. Regionplan 2005 laves en helhedsplan for områdets byudvikling.

Området byder på mange naturkvaliteter og helhedsplanen skal sikre, at der ikke opstår konflikter mellem områdets særlige kvaliteter og den fremtidige anvendelse.

Regionplan 2005 angiver også en række krav, der skal opfyldes i forbindelse med planlægningen af området. Kravene er gengivet i tekstboksen nedenunder. I kort form handler kravene om at:

- Boliger og golfbane skal understrege områdets kvaliteter.
- Naturen og dyrelivets betingelser skal forbedres.
- Offentligheden skal have bedre adgang til området.

- Terræændringer i kulturmiljøområdet må kun ske ved tee-steder og greens.
- Etablering af veje og stier, og af tee-steder og greens skal foregå i god og sikker afstand fra naturområderne for at opretholde en bufferzone.
- Boligområder og golfbane med tilhørende faciliteter skal med sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet.
- Boligområder og golfbanen skal placeres og indrettes så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab.
- Golfbanens bygningsanlæg skal placeres i tilknytning til anden bebyggelse.
- Der skal være en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen.
- Antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej må ikke forøges.
- Som udgangspunkt må der ikke tilsluttes flere vej til Horsensvej.
- Ved nye vejtilslutninger eller ændring af de eksisterende skal det dokumenteres at fremkommeligheden og trafikikkerheden er tilgodeset.



Hovedstruktur for Trekantområdet

I hovedstrukturen for Trekantområdet er den sydvestlige del af Tirsbæk Bakker udpeget som et byudviklingsområde, der forventes udbygget i løbet af planperioden (2003 - 2014) mens den øvrige del er udpeget som byvækstretning for boligudbygning efter 2014.

For at Tirsbæk Bakker kan lokalplanlægges udarbejdes denne helhedsplan som en del af kommuneplantillægget, der optager hele området i kommuneplanen.

I nærområdet til Tirsbæk Bakker forventes der kun mindre boligudbygninger i de omkringliggende landsbyer.

Vejle skal kunne ses fra månen

Vejle Kommunes visioner er beskrevet i folderen "Vejle Kommune skal kunne ses fra månen". Visionerne er pejlemærker i udviklingen af fremtidens Vejle. Byrådet har i den forbindelse vedtaget en udviklingsstrategi med 7 fokusområder, der har betydning for områdets planlægning:

1. Grøn og bæredygtig udvikling.
2. Helhed og udvikling i børn og unges liv.
3. Frihed og tryghed som seniorborger.
4. Attraktivt sted at bo.
5. Sprudlende kulturliv.
6. Midtpunkt for erhvervsliv, innovation og uddannelse.
7. Midtbyen som drivkraft.

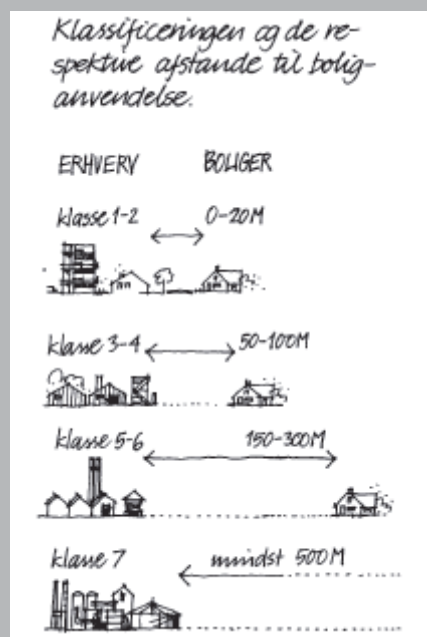
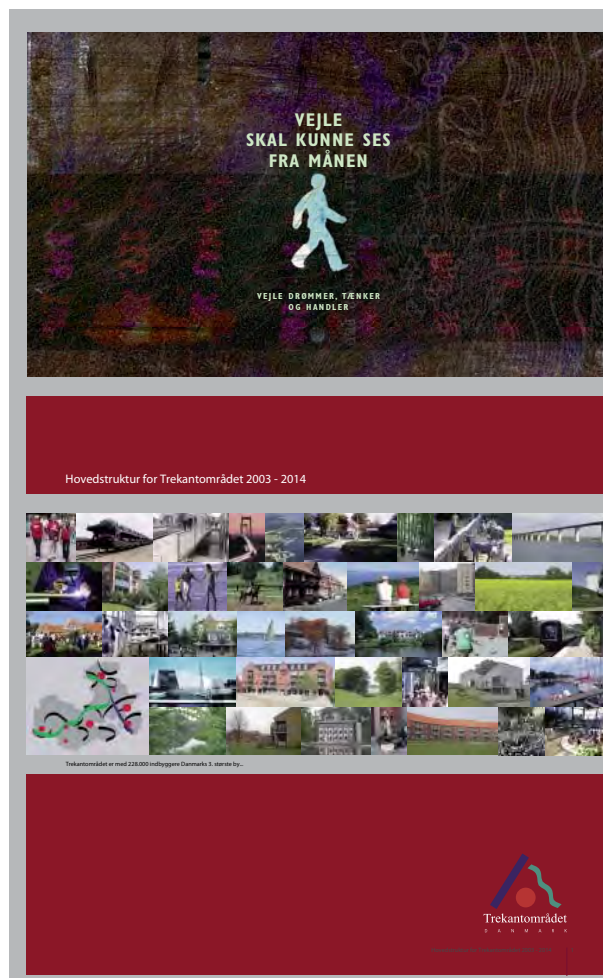
Det er i særlig grad de 4 første punkter, som planlægningen i Tirsbæk Bakker skal leve op til så der skabes grobund for punkterne 5 - 7.

I visionen skal Tirsbæk Bakker blive et boligområde, hvor borgerne skal kunne bo med natur, golf og historie i baghaven. Grunde skal stå parate hurtigst muligt.

Tirsbæk Bakkers naboer

Nord for Horsensvej og i krydset Horsensvej/Juelsmindevej mod øst, er der lokalplanlagt to erhvervsområder.

I forbindelse med planlægningen af Tirsbæk Bakker skal det sikres, at de anbefalede afstande mellem boliger og virksomheder overholdes.



Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen og er en samlet vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning. Klassificeringen (afstanden til miljøfølsomme anvendelser) er anslåede minimums afstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, hvilket vil give en rimelig sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne.

HOVEDGREBET

Vision

“Grønne boliger til det moderne menneske” er udgangspunktet for at planlægge området. Området skal demonstrere, at det er et nyt bysamfund til livet i alle aldre. I Tirsbæk Bakker skal det være muligt at blive boende hele livet. Det betyder, at der skal være boliger som passer til alle livets faser. Når børnene flytter hjemmefra og haven eller huset bliver for stort, skal det være muligt at flytte til en anden bolig, der passer til den nye livsfase. Dermed kan de sociale netværk nemmere bevares, og der vil ske en aldersmæssig løbende udskiftning af beboerne, så sølvbryllupsquarterets ulemper undgås.

Det er ikke bare boligen der skal kunne matche livsfaserne. Aktiviteter i området og offentlig service skal også kunne tilbyde rammerne for et liv, der passer til de forskellige livsfaser.

Bebyggelse og landskab

Det overordnede princip for anlæg i form af boliger, veje, stier og golfbanen er, at det skal udformes så landskabets konturer underbygges. Områdets landskabelige kontraster skal forstærkes, så de visuelle oplevelser styrkes.

Golfbane

Golfbanen skal ud over sin primære funktion også være en del af områdets offentligt tilgængelige rekreative oplevelser. Golfbanens stisystem kobles på det øvrige stisystem i området og der kan fx anlægges udsigtspunkter, hvor det er muligt at betragte landskab og golfspillere.

Natur, rekreative arealer og stier

Ud over visuelle oplevelser skal naturen og de rekreative arealer også indeholde en række aktiviteter. Stisystemet skal fungerer som et aktivitetsbånd, der binder aktiviteter i området sammen og kobles op på vigtige rekreative steder i naboområderne som fx jollehavnen ved fjorden.

Veje

Sikkerhed og fremkommelighed er de styrende parametre for vejene i området. Veje og krydsninger skal udformes så risikoen for at komme alvorligt til skade er minimal. Hurtig adgang til motorvejsnettet skal øge områdets attraktivitet.

Forsyning og klima

Forureningen skal reduceres og der kan gøres meget for at nå de nye klimamål. Eksisterende teknologier der nedsætter forureningen bør tages i anvendelse.



Hovedgrebet

Planprincippet bygger på en stærk symbiose mellem bebyggelse og landskab, med afsæt i landskabets topografi, hvor de primære landskabselementer skov- og hegnsbeplantning, slugter og dale, vandløb og vådområder samles i en stærk grøn struktur.

Hovedgrebet udgøres af 3 landskabsbånd, der samles i Tirsbækslugten. Båndene forbinder det åbne landskab og de økologiske forbindelseslinier mod nord og øst med Tirsbækskovene og fjordområdet, og rummer tillige de landskabselementer, der i henhold til biotopregistrering

ringen, indgår i de regionale beskyttelsesinteresser og indeholder en høj naturkvalitet.

I den stormaskede grønne struktur udlægges de nye boligområderne som øer i landskabet. Den ny natur indgår i boligområdernes friarealer så bosætning, fritid og naturoplevelser udgør et integreret hele.

De nye boligområder er primært koncentreret i 2 halvøer langs Horsensvej og Juelsmindevej. Inde i området opløses halvøerne og danner mindre øer i landskabet mod syd ved Tirsbækskovene. Bebyggelsen er disponeret så



Helhedsplan for Tirsbæk Bakker samt eksempler på bebyggelsesstruktur i de forskellige områdetyper.

bygningsdensiteten er størst mod nord og aftager mod syd. Med andre ord, er bebyggelsen høj - op til 4 etager - og tæt langs Horsensvej og Juelsmindevej.

Golfanlægget udlægges i Tirsbæk- og Assendrupbåndet. Baneforløbet byder på en bred vifte landskabs- og naturoplevelse med slette, skove, slugter, moser, søer og vådområder samt udsigtpunkter med udblik til fjorden.

Landskabsbåndene adskiller de nye boligområder fra Bredballe og Assendrup. Båndenes indhold af forskellige landskabselementer, golfanlæg og samspillet mellem landskab og boligområderne giver en rig og varieret landskabs- og byoplevelse. De store og brede landskabsbånd sikrer, at en stor del af de nye boliger

har facade eller udsyn til landskabet samtidig med, at de danner en sammenhængende grøn struktur af skove, enge, slugter og vådområder.

Trafikalt sammenbindes området med det overordnede vejnet ved at forbinde Juulsbjergvej og Julianebjergvej. Vejen udformes som en kurvet allé med opstammede lindetræer og cykelstier i lunde på begge sider af vejen. Adgang til de enkelte boligområder sker via blinde adgangsveje og boligveje. Endvidere giver stinetet adgang for lette trafikanter. Stierne er adskilt fra biltrafikken og primært udlagt i de grønne bånd og kiler.

Med en arealanvendelse, hvor 60 % er udlagt til natur, grønne områder og golf, skabes der oplevelsesrige og frodige boligområder med grobund for et rigt friluftsliv og en øget naturforståelse.



Hovedgrebets bebyggelsesprincip. Skraveringer viser byggeriets tæthed.



Hovedgrebets 3 landskabsbånd.

Landskab

Det primære sigte er at etablere en symbiose mellem planens delelementer. Intentionen med disponeringen af bebyggelse og golfbaneanlæg er, at de underbygger og styrker landskabsoplevelsen og landskabets karakter, samt at der skabes en sammenhængende grøn struktur, der både rummer de eksisterende og de nye landskabselementer.

Nye elementer tilføres ved etablering af ny natur og naturgenopretning. En sammenhængende grøn struktur giver bedre friluftsmuligheder og adgang til naturen for Vejles borgere, og skaber tillige optimale spredningskorridorer for fjordlandskabets flora og fauna.

Den grønne struktur har afsæt i områdets skove, slugter, bække, læhegn, søer og vådområder.

Med 3 bånd sammenbindes de forskellige artede landskabstræk og naturområder til en stormasket struktur, der giver rum til anlæg af boliger og golfbane. Ét bånd følger Tirsbækkens forløb og friholder en bred korridor, der strækker sig fra fjordområdet til det åbne land mod nord. Ét andet bånd forløber langs bækken ved Bredballe. Det tredje bånd løber på tværs af området fra dalstrøget ved Bredballe over slugten

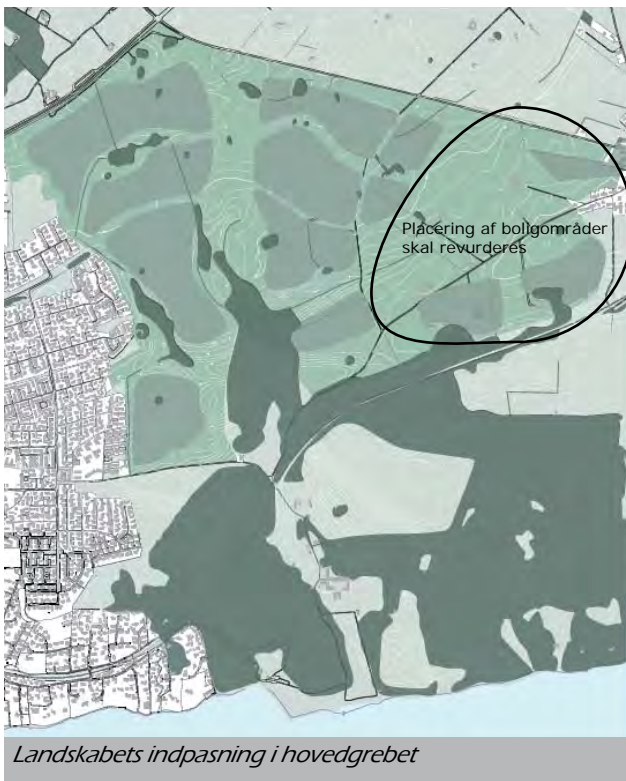
med Tirsbækken til engområdet ved Assendrup, dette bånd rummer tillige en karakteristisk bebyggelse med solitære ejendomme langs vejen samt dalstrøget med Assendrup Grøft.

Båndene mod vest og syd indrammer et stort bølget plateau, der opdeles i 2 landskabsrum af Tirsbækslugten. Opdeling forstærkes af et markant hegn med træbeplantning, der afgrænser Tirsbæks gods jorder. Bebyggelserne udlægges på plateauet og understøtter landskabets karakteristika. Østvestgående grønne kiler opdeler bebyggelsen, og de forskellige landskabselementer giver en tilstræbt variation og forskellige identitet i de enkelte bebyggelser.

Den planlagte mulighed for punktbebyggelse i 4 etager ved Horsensvej kan svagt anes fra Munkebjerg, men kan ikke ses fra fjorden og Ibæk Strandvej.

Golftracéen udlægges i Tirsbækbåndet mellem de 2 bebyggelser. Tracéen danner et L og forløber over i Assendrupbåndets dalstrøg til Assendrup. Sydøst for Tirsbækvejen afsluttes baneforløbet. Det grønne brede strøg giver endvidere mulighed for at bevare en stor del af ejendommene langs Tirsbækvejen, samt rum til mindre bebyggelser udlagt som øer på bakkeformationerne.

Der er tilstræbt en enhed mellem bebyggelse og landskabet, således at bebyggelserne vokser ud af landskabet uden skarpt markerede overgange. Dette opnås bl.a. ved at vægte alle elementer i bebyggelsesplanen lige højt. Vejene- og stiernes tracé, stoflighed og kanter, samt de enkelte parcellers flydende overgange til veje og de grønne strøg er lige så vigtig, som de enkelte bygningers møde med terrænet.



Landskabets indpasning i hovedgrebet

Kulturmiljø og fredning

De kulturhistoriske spor bliver den bærende del af Tirsbæk Bakkers historie. Gamle vejstrukturer, diger og bygninger er med til at fortælle historien om livet i Tirsbæk Bakker i tidligere tider.

Derfor tager helhedsplanen i størst mulig grad hensyn til at bevare og understrege områdets mest markante kulturmiljøer, så kendskabet til disse udbredes.

Vejstruktur

Vejstrukturen bygger på de eksisterende vejforløb, Tirsbækvej og Julianebjergvej. Flere af de eksisterende bebyggelser langs Tirsbækvej beholdes, så Tirsbækvej bevarer sit oprindelige karakteristiske træk.

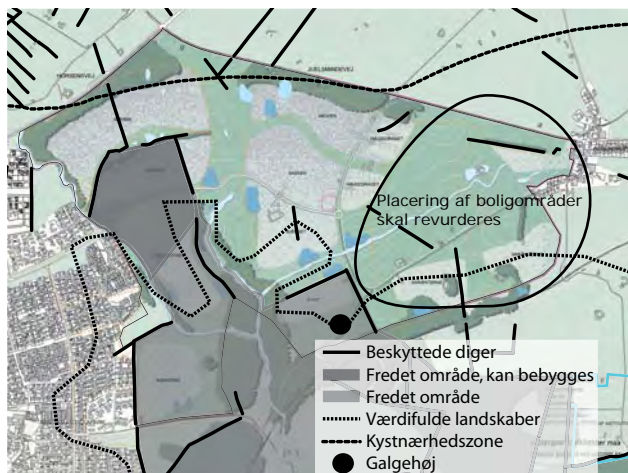
Beskyttede diger

De beskyttede diger bruges i helhedsplanen til at understrege stiforløb og lave naturlige afgrænsninger mellem natur og boligområder.

Når området skal lokalplanlægges bør der i størst muligt omfang tages hensyn til at bevare digerne. I flere tilfælde bliver det dog nødvendigt at gennembryde digerne for at få plads til veje. I enkelte tilfælde bliver det nødvendigt, at fjerne dele af diger for at skabe sammenhængende boligområder.

Eksisterende bygninger

Eksisterende bygninger skal så vidt muligt indpasses i planlægningen af området. Specielt skal der tages hensyn til bygninger med høj bevaringsværdi jf. Vejle Kommuneatlas. Der kan dog være behov for at visse bygninger fjernes til fordel for nye anlæg.



Kystnærhedszone

Hovedparten af projektområdet ligger i kystnærhedszone, men kun fra enkelte steder er det muligt at se bebyggelsen fra vandet. Det drejer sig om områder i den østlige del af boligområdet Skrænterne og den nordøstlige del af Højdedraget. Som udgangspunkt skal bebyggelsen i kystnærhedszonen ikke være højere end 8,5 meter.

Værdifulde landskaber

I Regionplan 2005 er der udpeget værdifulde landskaber i den sydvestlige del af projektområdet. Når området skifter karakter fra åbent land til byområde bliver det umuligt at friholde hele det værdifulde landskab for byggeri eller golfbane. Derfor bevares de flotteste og mest karakteristiske træk af de værdifulde landskaber og bebyggelsen placeres i randen heraf.

Byggeri i det værdifulde landskab bør være af høj kvalitet og besidde et formsprog, der spiller sammen med landskabet.

Fredning

Arealerne tilhørende Tirsbæk Gods er fredet. Den nordlige del af fredningen kan umiddelbart bebygges, så længe der er tale om åben og lav bebyggelse samt institutionsbyggeri.

Den sydlige del af fredningen skal ophæves inden området kan bebygges.

For at ophæve fredningen skal Vejle Kommune sende en ansøgning til Fredningsnævnet om ophævelse af en del af fredningen for Tirsbæk Gods. Proceduren for at ophæve en fredning, er den samme som ved oprettelse af en fredning og kan tage op til 3 år. Hvis det ikke lykkes at ophæve fredningen skal helhedsplanen revideres.

Fredningens formål

"Fredningens formål er at sikre og bevare Tirsbæk Gods som Landbrugsejendom og skovejendom af en sådan størrelse, at der er økonomisk baggrund for godsets eksistens, og dermed for at bevare de for ejendommen særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov i nær kontakt med Vejle Fjord"

Eksisterende og ny natur

En af Tirsbæk Bakkers største kvaliteter er, at det ligger i naturskønne omgivelser. I helhedsplanen bliver den eksisterende natur styrket og ny natur etableres. De landskabelige elementer som søer, åer, skov mv. bruges som elementer til at forstærke det nye byområdes kvalitet og attraktivitet.

I dag er mange af søerne vokset til og på sigt vil deres værdi for dyre- og plantelivet formindskes kraftigt. Når helhedsplanen realiseres bliver naturen plejet, så dyre- og plantelivet får et kvalitetsmæssigt løft.

Vandløb

Alle vandløb beholder deres nuværende forløb og fungerer som naturlige skillelinier mellem de enkelte boligområder. Der er behov for at føre det overordnede vejsystem over åen ved overgangen mellem Bredballe og det nye byområde, samt ved den sydlige del af Julianebjergvej. Der skal til alle vandløb sikres en 25 meter respektzone på hver side af åen, der ikke må bebygges.

Særlig værdifuld natur

Den særlige værdifulde natur friholdes for byggeri og nye vejanlæg og bruges i helhedsplanen som vigtige rekreative opholdsrum i byudviklingsområdet.



Princip for placering af økoliner.

Økolinie 05

Den grønne struktur er det styrende element i helhedsplanen. Tre nord-sydgående grønne kiler sikrer økologiske forbindelser mellem skovene syd for projektområdet og naturområderne nord for området. En østvestgående grøn kile sikrer en økologisk forbindelse på tværs.

Den østligste økolinie går langs åen og fungerer som naturlig ledelinie for dyrelivet. Den midterste økolinie deler områdets bebyggelse i to store klumper og sikrer dyrelivet passage gennem boligbyggeriet.

Mod øst friholdes der et område langs åen i den sydlige del af området, der ligeledes fungerer som en naturlig ledelinie for dyrelivet.

Gennem den nordlige del af boligområdet udlægges der et areal til en øst-vestgående økolinie, der forbinder de nord-sydgående økoliner.

Med dette forslag udvides Regionplan 2005's forslag til økoliner betragteligt og skaber nye spredningsmuligheder for dyre- og planteliv.

Ny natur

Helhedsplanen følger i store træk de i Regionplan 2005 forslåede områder til ny natur. Gamle og nye vandhuller danner til sammen et område som strækker sig i 3 bånd på tværs af projektområdet som vist på figuren "Eksisterende og ny



Eksisterende og ny natur i projektområdet. Den nye natur er med til at binde vandhuller, åer og skove sammen til fordel for dyre- og plantelivet i området og i de tilstødende områder.

natur i projektområdet". Den nye natur er med til at binde vandhuller, åer og skove sammen, så der skabes mulighed for større naturrigdom og mangfoldighed i området og i tilstødende områder.

Lavbundsarealer

Alle lavbundsarealer friholdes for byggeri og vejanlæg, så de fortsat kan fungerer som økosamfund omkring søer og vandløb.

Skovbyggelinier

Skoven anvendes generelt i helhedsplanen som et vigtigt udsigtselement. Derfor generes udsigten til skoven så lidt som muligt. Skovbyggelinien på 300 meter forudsættes reduceret. Bebyggelse nær skove skal have et varieret forløb i afstande ned til 15 meter.

Beskyttet mose

Der er flere områder med beskyttet mose i den nordlige del af projektområdet. Helhedsplanen holder byggeri og vejanlæg udenfor moserne og opretholder en 25 meter respektzone.

Beskyttede søer

Vandhuller og søer er vigtige kvaliteter og oplevelselementer i helhedsplanen. Med de planlagte økolinier og den nye natur skabes der helt nye sammenhænge mellem søer, åer og skove, som ikke fandtes tidligere. De nye sammenhænge vil styrke dyre- og plantelivets udfoldelsesmuligheder betragteligt.

Mange af søerne lider i dag af kraftig overbevoksning og dyre- og plantelivet har svært ved at udvikle sig. Når helhedsplanen realiseres bliver der taget hånd om driften af søerne, så de fungerer som gode levesteder for dyr og planter.

Til alle søer skal der friholdes en 25 meter bred respektzone. I respektzonen kan der anlægges stier og der kan placeres bænke så dyre- og plantelivet kan nydes på nært hold.

Drikkevandsinteresser

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i området, men der ligger et vandindvindingsopland for Lysholt Vandværk. Af hensyn til udbygning af erhvervsområdet nord for Horsensvej, arbejder Vejle Kommune og Trefor på at reducere indvindingsoplandet for vandværket. Indtil da,

kan der kun bygges på særlige vilkår i indvindingsoplandet.

Natura 2000

Syd for helhedsplanens område ligger der et Natura 2000 område. Natura 2000 området forventes ikke at blive påvirket negativt. I forbindelse med byggeriet anlægges der regnvandsbassiner, så vandet ikke løber direkte ud i åsystemet og laver oversvømmelser mv.

Den nuværende anvendelse ændres fra landbrugsjord til boligområde og golfbane. Det betyder at Natura 2000 området belastes mindre med kvælstof og ammoniak.

Desuden skal Vejle Kommune udarbejde en plejeplan for Golfbanen, som sikrer at der ikke udledes pesticider til vandløbene.

Golfbanen

Udlægget til golfbane sikrer mulighed for en 27 hullers bane eller en flersidig anvendelse til en større vifte af natur- og friluftsinteresser. Golfhullerne i Tirsbæktracéen er udlagt mellem de 2 bebyggelsesbånd i et rigt varieret og bølget landskab med naturlige vandhuller suppleret med regnvandsbassiner formet med samme fysiske fremtræden som vandhullerne.

Med udgangspunkt i golfcentret ved Julianebjergvej forløber spillet langs bebyggelserne "Bjerget" og "Skoven" og retur langs "Sørne" og "Skovbrynet" ved slugten. Golfhullet mod nord er placeret ved det højeste punkt i området, herfra er der udkig til fjorden.

Golfhullerne i Assendruptracéen er udlagt langs den åbne grøft mod vest. Ved at åbne den rørlagte del af grøften mod øst samt opsamle overfladevand i mindre bassiner suppleret med træplantning i små lunde, er der skabt optimale muligheder for et varieret og udfordrende hulforløb. Landskabsformerne og landskabsviften, der åbner sig mod øst, giver store muligheder for at udforme hullerne med varierede sværhedsgrader. Forløbet kulminerer på bakkeøen ved Assendrup, herfra er der en storslået udsigt over fjordområdet.

Golfbanen skal trafikbetjenes fra Julianebjergvej. I sammenhæng med anden bebyg-



Disponering af golfbane med 27 huller. Golfbanen løber i et meget varieret og flot terræn i projektområdet. Hvis der på sigt bliver behov for flere huller, bør banen udvide sig nord for Juelsmindevej.

gelse et nyt golfcenter med klubfaciliteter og restaurant etableres i forbindelse med det fuldt udbyggede golfbaneanlæg.

I forbindelse med golfbanen anlægges der offentlige stier, så offentligheden får bedre adgang til området.

Stadig behov for golfbaner

Der er udarbejdet en behovsanalyse for golfbanen, der følger retningslinierne i Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner". Analysen viser, at der allerede om et par år vil være basis for at anlægge en golfbane i området, hvis golfsporten fortsætter sin nuværende vækst.

Golfsporten

Golfsporten har de seneste ti år udviklet sig til en folkesport, hvor antallet af medlemmer er fordoblet. I dag er det den 3. største sportsgren med over 140.000 aktive udøvere.

De mange nye udøvere har lagt pres på golfbanerne og mange nye er etableret. Fremover forventes det, at de nuværende 170 golfbaner får følgeskab af 50 - 100 nye indenfor de næste 10 år.

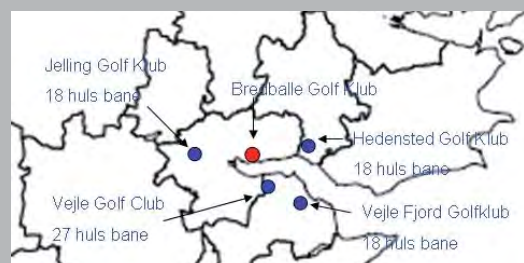
Da golfbaner lægger beslag på store arealer er der behov for at afveje interesserne i de områder hvor golfbaner kan placeres. Bl.a. derfor har Miljøministeriet udarbejdet vejledningen "Lokalisering af golfbaner". Det har i de sidste par år været muligt at planlægge golfbaner i kystnærhedszone på betingelse af, at de ikke forringer oplevelsen af kystnærhedslandskabet og at de som hovedregel ligger bynært. Disse hovedkrav lever en kommende golfbane i Tirsbæk Bakker til fulde op til.



Krav til golfbane i Tirsbæk Bakker

I Regionplan nr. 17 til Regionplan 2005 for Vejle Amt opstilles der en række krav som en kommende golfbane skal leve op til. Kravene er:

- Placering og indretning af golfbanen skal ske efter Miljøministeriets publikation "Lokalisering af golfbaner".
- Golfbanen skal planlægges til flersidig anvendelse så offentligheden får adgang til golfområdet.
- Golfbanens bygningsanlæg skal placeres i tilknytning til anden bebyggelse.
- Vejle Kommune skal sikre, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.



Golf spilles lokalt. Undersøgelser viser, at 90 - 95 % dyrker golf indenfor en radius af 15 km mens kun 5 - 10 % bevæger sig ud på 15 - 35 km. I det umiddelbare opland til en kommende golfbane i Tirsbæk Bakker ligger der 4 golfbaner. Alle banerne har en kvalitet der er middel til høj.

Veje og stier

Veje og stier i det nye område skal udformes så de giver: Fremkommelighed, Trafiksikkerhed og tryghed, Oplevelser og offentlig adgang til den smukke natur i området.

Vejsystemet

Tirsbæk Bakker skal primært vejbetjenes fra Juulsbjergvej og Juelsmindevej. For at sikre fremkommelighed og trafiksikkerhed opdeles vejene i området i hastighedsklasser på 30 km/t og 50 km/t.

Veje hvor der må køres 50 km/t er facade-løse eller har facader der ligger langt fra vejen. Boligveje skal principielt udformes som 30 km/t veje, men kan også udformes som lege-opholds-arealer. Når stier krydser 50 km/t veje skal vejen udformes til en maksimal hastighed på 30 km/t.

En del af Juulsbjergvej går på tværs af golfbanen. Stier og golfspille kommer til at krydse vejen og derfor skal denne strækning udformes til 30 km/t.

Ved alle indfaldsveje til Tirsbæk Bakker laves der et belægningsskift på ca. 20 meter. Belæg-

ningsskiftet kan fx være fliser eller kraftige rumlefelter. Formålet er at gøre trafikanter opmærksomme på, at nu kommer de ind i et følsomt område, der ikke er egnet til gennemkørsel.

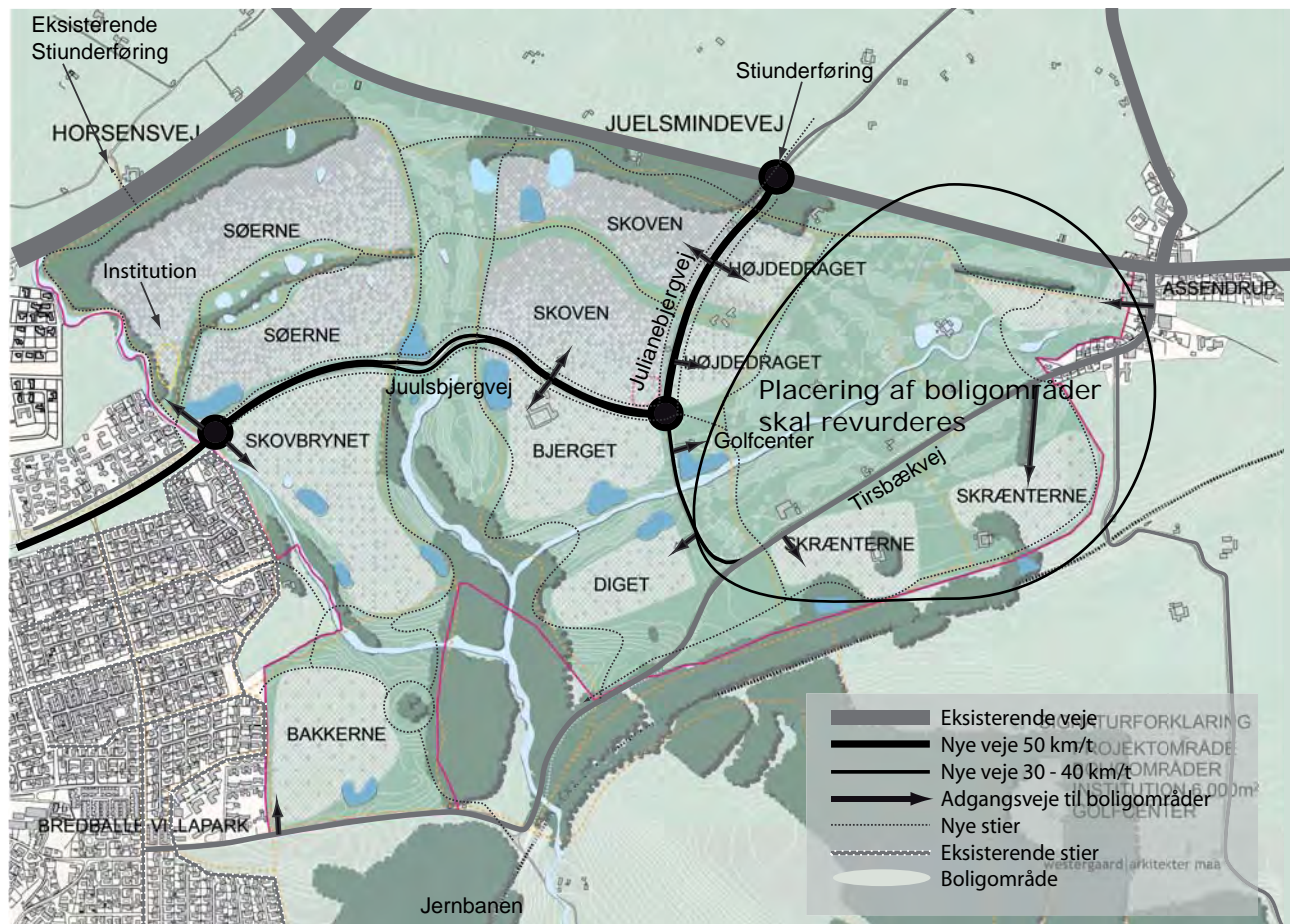
Forventet trafik i området

De ca. 1.000 boliger i området giver erfaringsmæssigt en trafik på ca. 4.000 køretøjer pr. døgn (1 tur er fx fra hjem til arbejde) og golfklubben forventes at generere en trafik på ca. 400 køretøjer i døgnet.

Hovedparten af trafikken fra området forventes at køre på den vestlige del af Juulsbjergvej mod Vejle og på den nordlige del af Julianebjergvej mod Juelsmindevej.

Størstedelen af det overordnede vejnet får et snoet forløb, så det tidsmæssigt ikke kan betale sig at køre gennem området, frem for at benytte de eksisterende overordnede veje.

Det overordnede vejsystem i Tirsbæk Bakker er testet i en trafikmodel i sammenhæng med det øvrige vejnet i Vejleområdet. Trafikmodellen viser, at den gennemkørende trafik vil ligge på



Ny vejstruktur i planområdet.

ca. 400 biler i døgnet som hovedsageligt flyttes fra Juelsmindevej. Hvis der på sigt ønskes mindre gennemkørende trafik, kan der anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Trafikken på Tirsbækvej forventes at stige fra de nuværende ca. 625 køretøjer i døgnet til ca. 1.200. Trafikken vil primært komme fra de nye boligområder og golfbanen. Den øgede trafik på Tirsbækvej forventes ikke at give anledning til fremkommeligheds- eller sikkerhedsproblemer.

Stisystemet

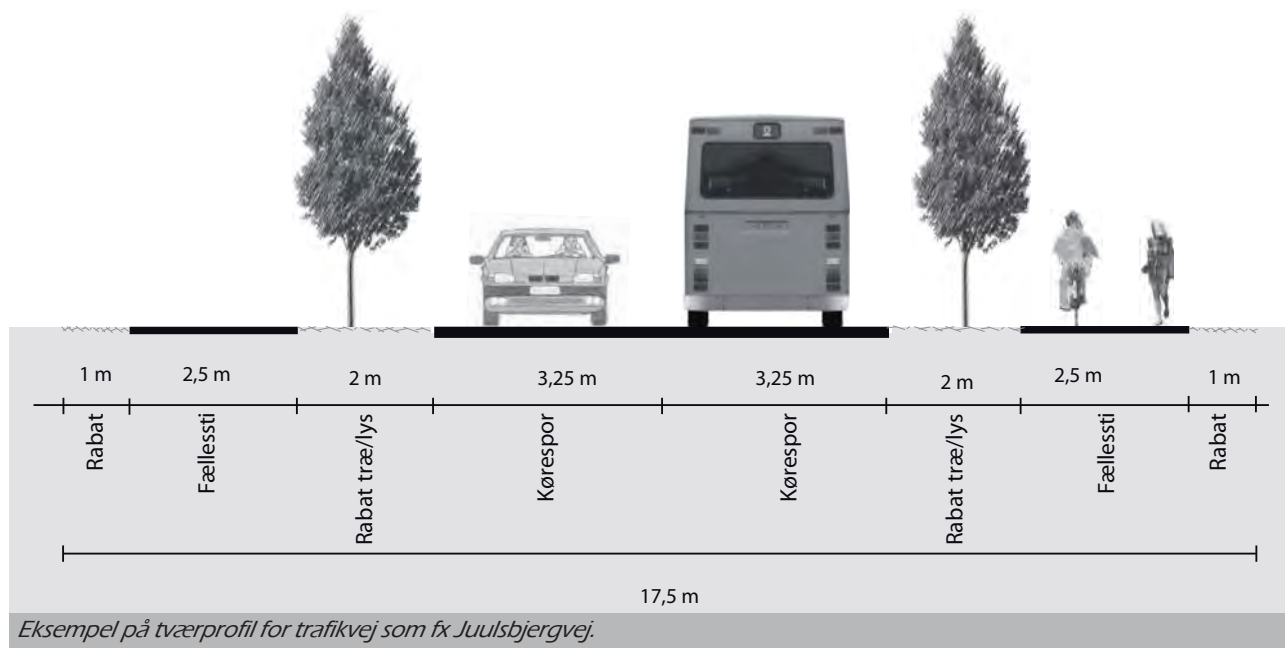
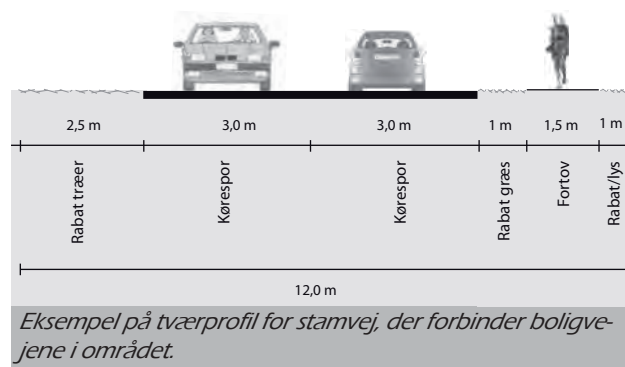
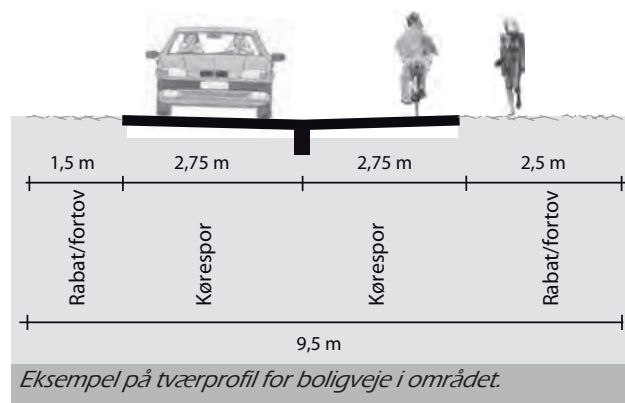
Stisystemet i Tirsbæk Bakker er udformet, så det fungerer som et effektivt transportsystem for fodgængere og cyklister og samtidig giver mulighed for aktiviteter og oplevelser. Små og store "sti-loops" giver mulighed for at oplevelser kan sammensættes efter eget ønske. Også motionsruter kan sammensættes med forskellig længde og sværhedsgrad.

Mod vest kobles stierne på de eksisterende stier i Bredballe, der fører videre til skoler, fritidsaktiviteter mm. Mod nord kobles stisystemet sammen med den eksisterende sti under Horsensvej, der fører hen til et nyt erhvervsområde. Længere mod øst føres en sti under Juelsmindevej, så elever kan krydse vejen til Engum skole sikkert. Mod vest føres en sti ind til Assendrup og mod syd kobler stisystemet sig på de eksisterende stier, der går ned til Vejle Fjord.

Stiernes underlag kan variere fra simple trampestier til asfalterte stier der egner sig til rulleskøjter.

Støj

Det interne vejssystem i Tirsbæk Bakker giver ikke anledning til støjgener. Derimod kan der opstå støjgener fra trafikken på Horsensvej, Juelsmindevej og fra Jernbanen. Derfor skal behovet for støjreducerende foranstaltninger vurderes nærmere i lokalplanlægningen af området.



Bebyggelse

Bebyggelserne er klart definerede, formet og opdelt i symbiose med landskabets topografi og naturindhold, og der skabes et varieret forløb af sluttede og åbne rum, der hele tiden afslører nye perspektiver og scener i og mellem bebyggelserne, samt i overgangene mellem bebyggelsen og landskabet. Mod det overordnede vejnet- Horsensvej og Juelsmindevej afgrænses bebyggelserne af et ca. 100 m bredt plantebælte.

I det åbne terræn er det beplantningen og digerene samt terrænets kurvatur, med slugter, skrænter og dale, der danner bebyggelsens afgrænsning. Et sammenhængende grønt bælte afgrænser bebyggelserne mod Bredballe og Assendrup.

I det efterfølgende giver der et bud på hvordan bebyggelsen i boligområdet Søerne og Skovbrynet kan disponeres.

Søerne

Området kaldet "Søerne" udgør første udbygningsetape i Tirsbæk Bakker.

Landskabeligt er området karakteriseret ved et stort naturindhold udpeget som § 3 områder med søer, moser og vådområder, der udlægges til ny natur. Området suppleres med nye søer og grønne friarealer. Et højt træbeplantet hegn opdeler området i 2 landskabsrum. Ved udtynding og opstamning af træerne og anlæg af stier skabes der visuel og fysisk forbindelse mellem landskabsrummene.

Det nye naturområde danner centrum i bebyggelsen. Planen er disponeret med en adgangsvej, der danner en åben ring om boligom-

rådet. Fra adgangsvejen stråler boligvejene mod det grønne friareal. Et bredt skovbælte afskærmer området fra Horsensvej.

Vejstrukturen udgøres af adgangsveje og boligvejen udlagt i bugtet tracé, som giver en naturlig hastighedsdæmpning og varierede kig, i og mellem bebyggelserne.

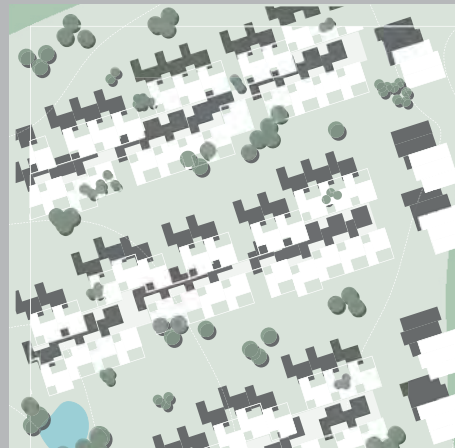
Bebyggelsen i "Søerne" består overvejende af parcelhuse. Rækkehuse og punkthuse i 2 etager samt etagehuse i op til 4 etager danner ryg i bebyggelsen og får landskabelig støtte i skovbeplantningen. Bebyggelsen følger terrænets fald mod naturområdet. Mod nord, hvor terrænet er højest, er rækkehusene og punkthusene og etagehusene placeret, i takt med at terrænet falder mod syd, bliver bygningshøjden lavere. Oplevelse af at bo i naturen forstærkes af, at der fra alle parceller er adgang til åbne, grønne kiler.

Skovbrynet

Området er karakteriseret ved en bølget landskabstunge, der (mod øst og vest) indrammes af skov- og hegnsbryn. Bebyggelsen spænder ud mellem brynene. Adgangsvejen er udlagt mod vest og følger terrænet og beplantningens forløb. Boligvejene bugtes i et frit forløb mellem forskudte rækker af mindre parceller der gennem forskydningen danner mindre pladser og torve til ophold og leg. I denne åbne og lave bebyggelse udlægges boligerne solitært og koblet parvis. Alle husene i "Skovbrynet" har adgang og udsigt til grønne kiler. Boligerne er tænkt til et befolkningssegment, der ønsker tæt kontakt til naturen og fravæger pasning af en egentlig have.



Søerne



Skovbrynet



Visualisering af byggeri i Søerne.



Visualisering af byggeri i Skovbrynet.



Visualisering af byggeri i Diget.

Oplevelser

Oplevelser i området bliver en af Tirsbæk Bakker unikke styrker. Stisystemet binder de fleste oplevelser og aktiviteter samme i et bånd, men der skal også være mulighed for oplevelser udenfor stierne.

Der skal i den videre realisering af Tirsbæk Bakker arbejdes med følgende oplevelser og aktiviteter:

Aktivitet og udfordring

Høj puls, sundhed, frisk luft, spænding og overvindelse er de kodeord der knyttes til aktivitet og udfordring. En af de store aktiviteter er golfbanen, der både bliver en attraktion for beboere og folk udefra.

Variert stibelægning lægger op til, at der kan løbes, cykles eller skates i ruter af forskellig længde og sværhedsgrad. Legepladser, bålpladser mv. er også vigtige aktiviteter i området fordi de ud over at skabe fysiske aktiviteter, også skaber rammer for samvær og sociale relationer.

En anden oplevelse der kan planlægges for er dyr. Med den naturtætte beliggenhed skabes der gode muligheder for at holde husdyr. En fælles stald til husdyr og kæledyr giver mulighed for at børn og voksne kan følge dyrelivets udvikling på nært hold.

Urørte og eventyrlige naturmiljøer

Det er områder som præges af urskov, uplanlagt mangfoldighed, stilhed, oprindelighed, dyreliv, stemning og spænding. Der findes flere af disse miljøer i Tirsbæk Bakker. Ud over de mange søer, åer og diger er specielt slugten og skov-

områder i den vestlige og sydlige del af området egnede.

Skovfølelse

Skovfølelse rummer oplevelsen af årstiderne, fuglesang, skovdufte som giver minder, fred og ro samt at træde ud af dagligdagen. Områder som kan give skovfølelsen er slugten og det store skovområde syd for Tirsbækvej.

Udsigt og åbne landskaber

Kontraster i landskabet giver store oplevelser og en følelse af frihed. Tirsbæk Bakker veksler mellem åbne vidder, lukkede skove og kuperet terræn. Langs stierne i området kan der indlægges flere udsigtpunkter med bænke o.l.

Naturrigdom og landskabsformer

Mangfoldighed, opdagelsesglæde, nysgerrighed samt nærhed til dyr og planter. Disse oplevelser findes i stor stil ved de mange søer og åer i området, men også langs skovbryn og markante landskabsformer.

Kulturhistorie

Gamle stendiger, læhegn, vejstrukturer, bygninger og nærheden til Assendrup er med til at skabe tidsdybde. Stendigerne som afgrænser Tirsbæk ejerlaug er med til at fortælle historien om Tirsbæk gods. Tirsbækvejs gamle krogede vejforløb vidner om dengang og Tirsbæk Gods syd for Tirsbækvej.



Forsyning

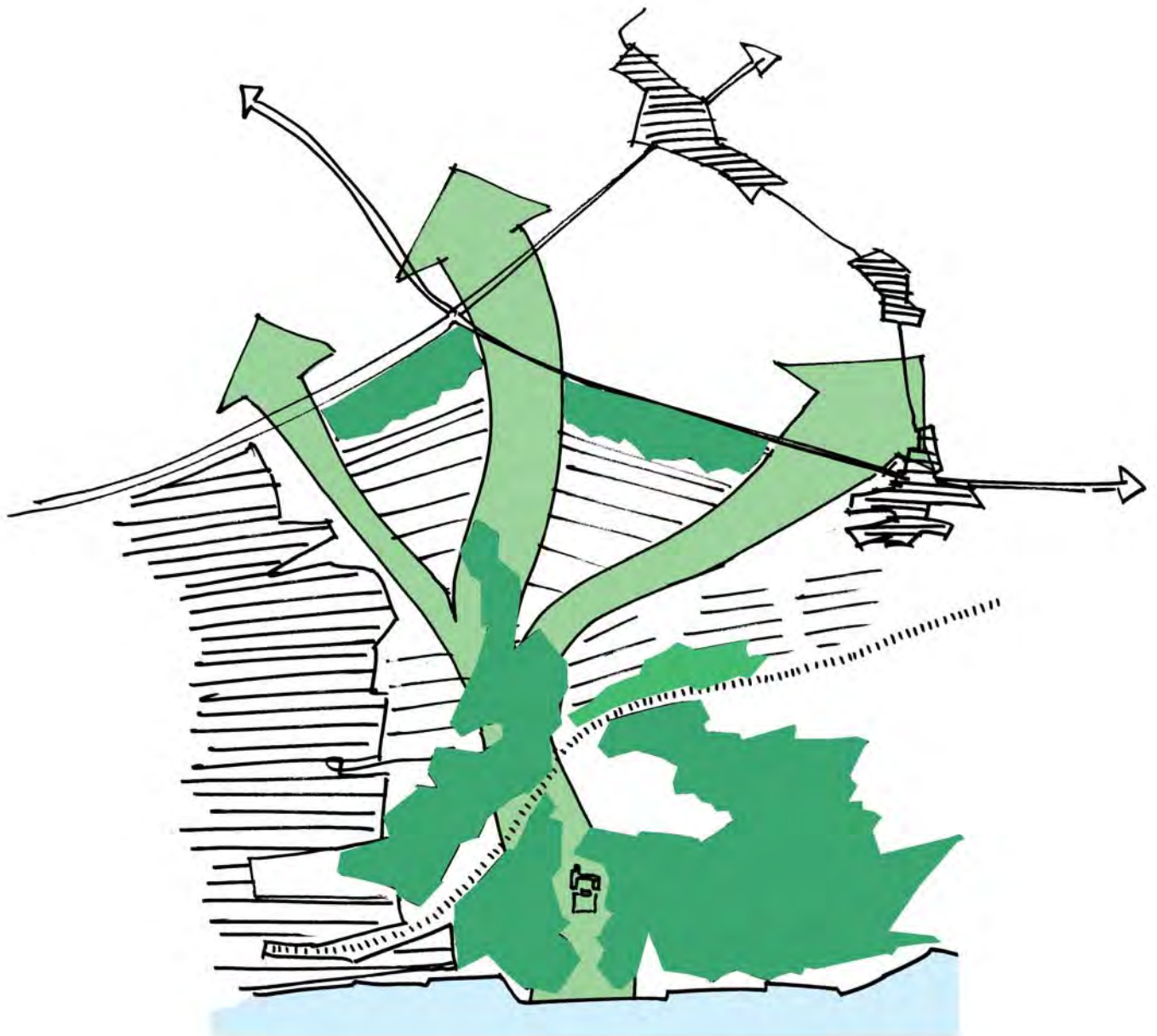
Der stilles ingen krav til hvordan området skal forsynes, men der opfordres til at nye forsyningsmuligheder undersøges.

Vejle Kommune arbejder for at udviklingen i kommunen skal være grøn og bæredygtig. Alternative forsyningskilder som sol-, vind og jordvarme er allerede afprøvede teknologier, som kunne overvejes.

Passivhuse er også på fremmarch og i dag er der bygget mere end 10.000 passivhuse, hvoraf de fleste ligger i Tyskland og Østrig. Indtil videre er passivhuse hovedsageligt bygget privatboliger, men kontorbyggerier og virksomheder er også godt på vej. Typisk bruger et passivhus kun 1/5 af den energi som et traditionelt parcelhus bruger.



Helhedsplan for Tirsbæk Bakker



Forord

380 ha. er på vej til at blive en ny bydel i Vejle. Bydelen ligger i Tirsbæk Bakker, øst for Bredballe og kommer til at indeholde ca. 1.000 boliger, en golfbane og rigtig mange unikke naturoplevelser for beboerne.

Det er imidlertid ikke kun beboerne der kommer til at nyde området. Nye stier anlægges i forbindelse med golfbanen og det øvrige byggeri, så offentligheden får adgang til naturen i Tirsbæk Bakker.

Helhedsplanen bygger på en række krav og forudsætninger opstillet i Regionplantillæg nr. 17, Vejle Amt. På den baggrund er der lavet en grundig gennemgang af områdets natur, landskab, kulturhistorie, rekreative forhold, trafik og øvrige planforudsætninger. Ud fra den viden er der udarbejdet et forslag til en samlet plan for

placering af boliger og golfbane, der skal være rettesnor for kommende lokalplaner.

Planens vision er, at skabe "grønne boliger til det moderne menneske". Boliger af forskellige størrelse og pris giver mulighed for, at kunne bo i området i alle livets faser. Med boligerne vil der også følge et hav af oplevelser forbundet med natur, kultur og fysisk aktivitet.

Landskabet i Tirsbæk Bakker er unikt. Derfor placeres byggeri og veje, så det underbygger og forstærke de smukke landskaber og det kuperede terræn i Tirsbæk Bakker.

Vejle Kommune håber med denne plan, at nye beboere kommer til at nyde livet i Tirsbæk Bakker.

Indholdsfortegnelse

Forord	side 2
Forudsætninger	
Introduktion	side 5
Helhedsplanens baggrund	side 6
Beskrivelse af området	side 7
Beskyttelses- og fredningsinteresser	side 8
Landskabsværdier og kulturmiljø	side 13
Veje, trafik og støj	side 15
Eksisterende planlægning	side 16
Hovedgrebet	
Vision	side 19
Hovedgrebet	side 20
Landskab	side 22
Kulturmiljø og fredning	side 23
Eksisterende og ny natur	side 24
Golfbanen	side 26
Veje og stier	side 28
Bebyggelse	side 30
Oplevelser	side 32
Forsyning	side 33

FORUDSÆTNINGER

Introduktion

Tirsbæk Bakker ligger øst for Bredballe og bliver et nyt boligområde med attraktive boliger og golfbane beliggende i flot natur med udsigt til skov og fjord. Det samlede byudviklingsområde er på 380 ha.

Mellem land og by

Området har mod vest Vejle By, mod øst ligger landsbyen Assendrup og mod nord er der marker. Syd for området løber hovedjernbanen mellem Århus og Vejle.

3 minutter til motorvejen

Motorvejen og dermed resten af Danmark ligger 3,5 km fra midten af området svarende til 3 minutters kørsel.

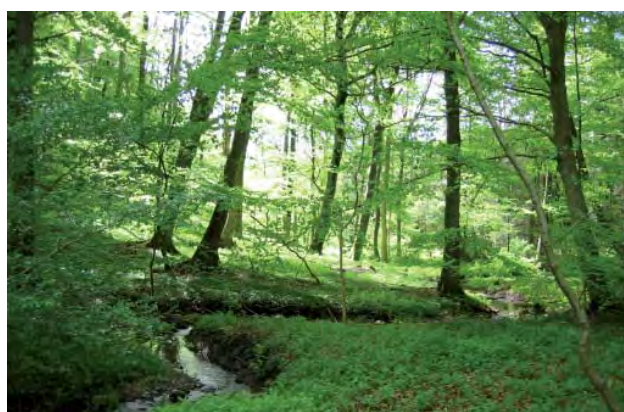
Skov og fjord

Naturen er præget af skov og små vandhuller med et meget kuperet terræn. Der går en slugt op gennem området og der er skov umiddelbart syd for området.

2,5 km fra midten af det nye område ligger Vejle Fjord, hvor der er mulighed for at bade og benytte en mindre jollehavn.



Tirsbæk Gods ligger syd for planområdet, og har kulturmiljøer der strækker sig langt ind i planområdet.



I områdets sydvestlige del løber en slugt med skov og vandløb.



Det gule område viser byudviklingsområdet Tirsbæk Bakker. Området ligger op til by, skov, vand og motorvej.


Helhedsplanens baggrund

Regionplanen fra 2005 (nu landsplandirektiv) kræver, at der udarbejdes helhedsplaner for en række kommende byudviklingsområder inden de kan lokalplanlægges. I alt er der udpeget 7 områder i det gamle Vejle Amt, hvor Tirsbæk Bakker er et af dem. Grunden til at der i disse områder skal udarbejdes helhedsplaner er, at der er tale om store byudviklingsområder, hvor private lodsejere, kommunen og borgere har mange interesser i området.

Målet med helhedsplanerne er derfor, at forene de ofte modsatrettede interesser i området, så der skabes byområder af større kvalitet. I Vejle Amts notat "Helhedsplaner - et nyt begreb i planlægningen" beskrives det som: "*Ved den gode helhedsplan opnås en synergieffekt, så vi skaber byområder af større kvalitet samtidig med at kvaliteten i naturen øges og befolkningens oplevelsesmuligheder bliver bedre.*"

Helhedsplanen for Tirsbæk Bakker gennemgår nøje de eksisterende forhold, så den efterfølgende planudarbejdelse på bedst mulig vis indarbejder og forstærker områdets naturkvaliteter og den offentlige adgang hertil.

Det nye byområde grænser op til Bredballe, Assendrup og natur. Derfor vil der i helhedsplanen også blive arbejdet med at koble det nye byområde sammen med Bredballe og Assendrup i forhold til bebyggelsesstruktur, veje og stier.



VEJLE AMT
Teknik og Miljø

Helhedsplaner
- et nyt begreb i planlægningen

Med vedtagelse af Regionplan 2005 skal der nu for en række byudviklingsområder, udarbejdes helhedsplaner inden områderne kan lokalplanlægges.

Beskrivelse af området

Området er på 380 ha. og er afgrænset mod vest af Bredballe og Horsensvej, hvor et større erhvervsområde er ved at blive realiseret.

Mod nord grænser området op til Juelsmindevej og nord herfor dyrkes jorden. Kun 1 km fra Juelsmindevej ligger landsbyerne Engum og Bredal.

Mod øst afgrænser landsbyen Assendrup området og mod syd afgrænser området af en linie, der ligger ca. 100 meter nord for jernbanen. Syd for jernbanen ligger Tirsbæk Gods, der er udpeget som et kulturhistorisk interesseområde.

Områdets anvendelse

Jorden anvendes overvejende (95 %) til landbrug mens en mindre del er skov og natur (5 %).

Veje og trafik

Horsensvej og Julesmindevej er en del af det overordnede vejnet. Horsensvej er en af de store indfaldsveje til Vejle, hvor der dagligt kører ca. 18.300 biler (ÅDT). Trafikken på Juelsmindevej er betydeligt mindre med en trafik på ca. 6.000 biler dagligt (ÅDT).

Tirsbækvej er en mindre vej, der løber i den sydlige del af området og har et snoet og meget flot vejforløb. Dagligt kører der 625 biler

i døgnet (ÅDT). Julianebjergvej er en mindre grusvej der vejbetjener 3 gårde i området, og som fortsætter op til landsbyen Engum ad Tornsbjergvej.

Offentlig og privat service

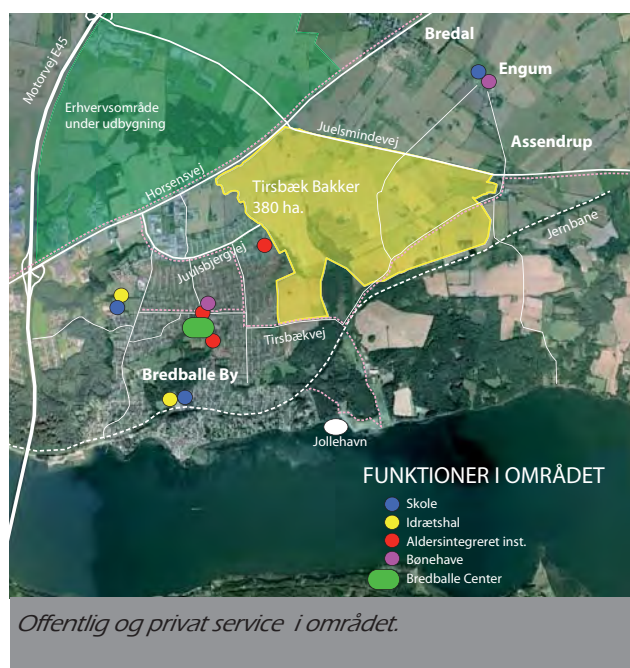
I nærområdet er der idrætshal med tilhørende boldbaner og der er 3 skoler og en række børneinstitutioner.

Ca. 2 kilometer fra midten af området mod vest ligger Bredballe Centret og i samme afstand mod syd ligger jollehavnen ved Vejle Fjord.

Landskab

Landskabet varierer meget i projektområdet fra stejle slugter til store plateauer. Området prydes med skov, vandløb, vandhuller, mose og småbiotoper samt dyrkede landbrugsarealer.

Det højeste punkt ligger ved Horsensvej, ca. 90 meter over havets overflade. Terrænet falder herefter mod syd hvor det laveste punkt er 45 meter over havets overflade.



Beskyttelses- og fredningsinteresser

Der findes 17 beskyttelses- og fredningsinteresser i området. Flere af dem overlapper hinanden geografisk, særligt i den sydvestlige del af området.

De mange interesser i området kræver, at der foretages nogle prioriteringer, for at kunne realisere planens mål om en arealanvendelse med 40 % boliger, 40 % golfbane og 20 % natur.

For at kunne prioritere de enkelte interesser i forbindelse med planlægningen af området, laves der en gennemgang af de enkelte beskyttelses- og fredningsinteresser. Denne gennemgang følges op med en registrering af de enkelte biotoper i området, der vurderer deres funktion og naturværdi.

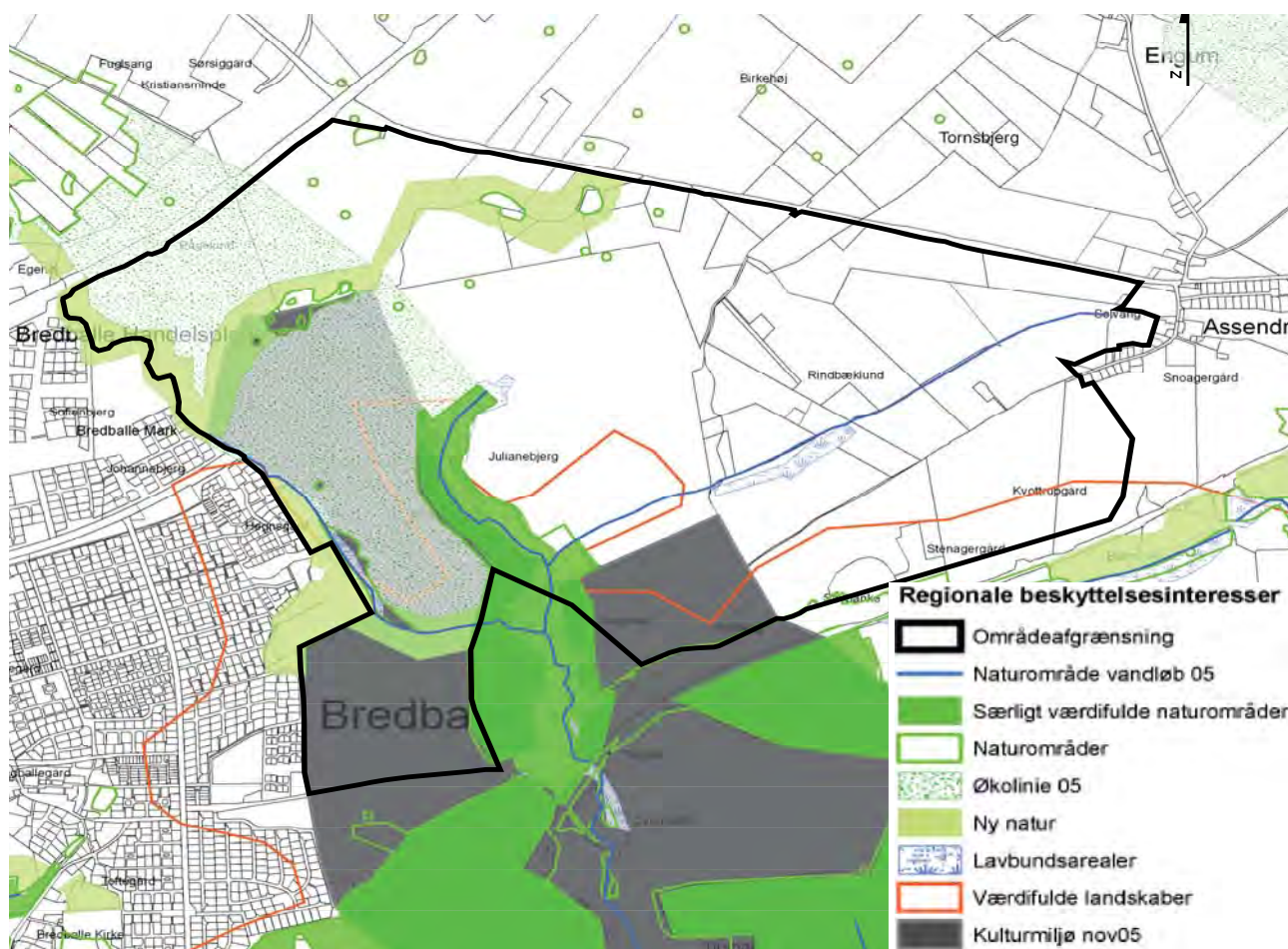
Hovedparten af området ligger i kystnærhedszone. Det betyder, at byggeriet bør have mindst mulig påvirkning af kystlandskabet.

I Regionplan 2005 for Vejle Amt (nuværende landsplandirektiv) er der udlagt områder til ny

natur omkring mindre moser og vandhuller. Formålet er at etablere et sammenhængende naturområde, der strækker sig i øst-vestgående retning. Der er desuden udpeget en økologisk forbindelseslinie mellem naturområderne på nordsiden af Vejle Fjord og naturområder omkring Grejsdalen og Vejle Å.

Landskabet omkring Tirsbæk Gods er udpeget som værdifuldt landskab og strækker sig fra projektområdets sydlige del ned mod Vejle Fjord. Landskabet er et bølget kystlandskab, hvor slugter og vandløb binder landbrugsområderne sammen.

I sammenhæng med det værdifulde landskab ligger der tillige et område med kulturhistoriske værdier, der knytter sig til Tirsbæk Ejerlav. Julianebjerg er udstykket fra Tirsbæk Gods og ligger med tilhørende jorder endnu meget oprindeligt. Julianebjerg vurderes at være en væsentlig del af Tirsbækområdetets samlede historie, og udgør



Regionale beskyttelsesinteresser er udpeget af de tidligere amter for at varetage beskyttelsen af det åbne land.

Regionplanens retningslinier

Kystnærhedszone

- Formål: Sikre kystområdernes naturmæssige, landskabelige og rekreative værdier.
- Hvad betyder det: At planlægningen i området giver mindst mulig påvirkning af kystlandskabet. Dækker en zone 3 km fra kysten.

Naturområder

- Formål: Forbedre dyre- og plantelivet i det åbne land og forbedre befolkningens adgang til naturen.
- Hvad betyder det: At sikre sammenhænge i naturen så spredningsveje for dyre- og planteliv beholdes. Er næsten altid beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Kræver frizone til bebyggelse på mindst 25 meter. Frizonen må gerne bruges til stianlæg men skal friholdes for tværgående hegn, kunstig belysning og stor aktivitet.

Særlig værdifulde naturområder

- Formål: Beskytte områder med sjældne arter eller naturtyper. At sikre områder med stor rigdom af arter, der er knyttede til bestemte naturtyper.
- Hvad betyder det: Områderne skal bevares og sikres gennem pleje og andre forbedringer.

Ny natur og økologiske forbindelser (økolinie)

- Formål: At forbedre levevilkår for plante- og dyreliv i landbrugslandet.
- Hvad betyder det: At der laves ny natur for at skabe et netværk af natur og økologiske forbindelser, der forbedre sammenhængen i det åbne lands natur.

Naturområde vandløb

- Formål: Forbedre dyre- og plantelivet i det åbne land og forbedre befolkningens adgang til naturen.
- Hvad betyder det: At sikre sammenhænge i naturen så spredningsveje for dyre- og plantelivet beholdes. Er næsten altid beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 og kræver frizone til bebyggelse på mindst 25 meter. Frizonen må gerne bruges til stianlæg men skal friholdes for tværgående hegn, kunstig belysning og stor aktivitet.

Lavbundsarealer

- Formål: At forøge naturværdierne i det åbne land og forebygge forringelser af naturen. At begrænse udvaskningen af kvælstof til vandløb, søer og fjorde og afbøde virkningerne af ændrede klimaforhold i tiden fremover.
- Hvad betyder det: Skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og veje, der forhindrer genskabelsen af det naturlige vandstands niveau.

Værdifulde landskaber

- Formål: Beskytte landskaber med kulturhistorisk indhold (Særlig fortælle værdi, æstetisk værdi eller rekreativ værdi).
- Hvad betyder det: De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

sammen med kulturmiljøområdet en væsentlig brik i den samlede oplevelse af det åbne herregårdslandskab.

Den oprindelige vejstruktur mellem Assendrup By og Bredballe med ejendomme langs vejen er et oprindeligt karakteristisk træk, der vurderes at være beskyttelsesværdigt.

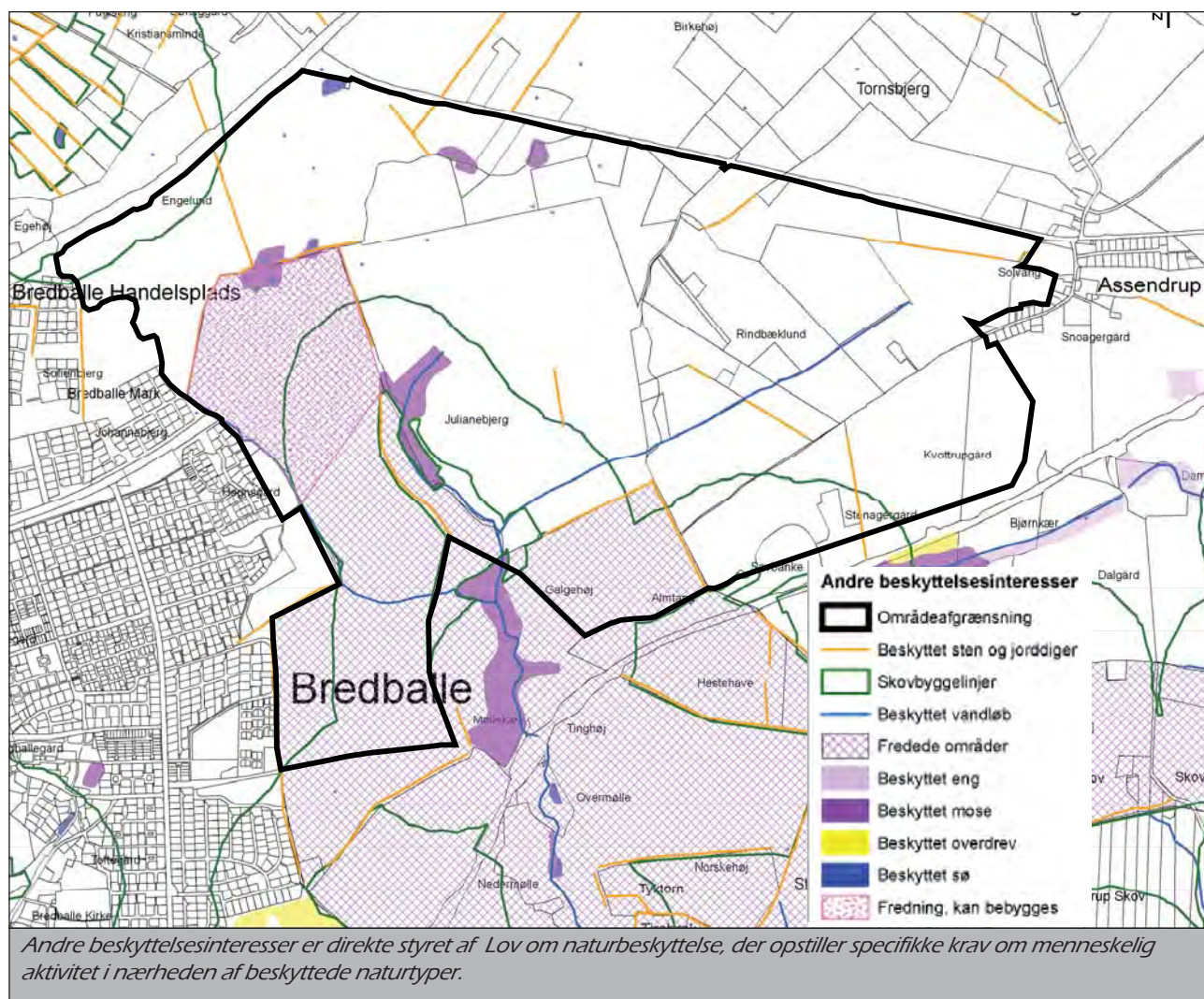
20 mindre vandhuller og 4 mindre moseområder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Øvrige naturelementer af stor værdi er biotoper og økologiske forbindelseslinier med levende hegn, små løvskove og mindre vandløb der er delvist rørlagte.

Tirsbækken og den nedre del af Assendrup grøft er målsat som gydevandløb for ørred og andre laksefisk. Det vestlige tilløb er målsat som biologisk værdifuldt vandløb uden fisk.

Omkring Tirsbækken og dens vestlige tilløb er der enkelte steder lavbundsarealer og okkerpotentielle områder. Omkring Tirsbækkens tilløb er der flere steder eurosionstruede arealer.

Tirsbæk Ejerlaug er med undtagelse af Julianebjerg fredet. Formålet med fredningen er at bevare Tirsbæk Gods som landbrugs- og skovejendom. Fredningen skal også bevare Tirsbæk Gods særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov. Den nordlige del af fredningen kan anvendes som byudviklingsområde med åben og lav bebyggelse.

Umiddelbart syd for området ligger der et Natura 2000 område der går ned til Vejle Fjord. Natura 2000 området dækker over et EF-fuglebeskyttelsesområde og et EF-habitatområde. Natura 2000 området må ikke forringes af kommende aktiviteter.



Regionplanens retningslinier

Kulturmiljø, Kulturhistoriske værdier

- Formål: Beskytte og udbrede kendskabet til regionens kulturarv.
- Hvad betyder det: I områderne skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med byggeri, ombygning, terræændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg.

Beskyttet sten- og jorddiger

- Formål: Beskytte kulturhistoriske værdier og beskytte deres funktion som levested og spredningsveje for dyr og planter.
- Hvad betyder det: Der skal tages særligt hensyn til sten- og jorddiger samt deres sammenhæng mellem bebyggelse og landskab. Derfor må de ikke fjernes eller beskadiges uden tilladelse.

Skovbyggelinier

- Formål: Sikre frit udsyn til skoven som et vigtigt landskabselement og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.
- Hvad betyder det: Der må principielt ikke bygges i en afstand af 300 m fra skovgrænsen uden tilladelse.

Beskyttet vandløb

- Formål: Beskytte og sikre vandløb som levested for et alsidigt dyre- og planteliv.
- Hvad betyder det: Der må grundlæggende ikke foretages indgreb, der ændrer tilstanden af vandløbet uden tilladelse (Naturbeskyttelsesloven §3).

Fredede områder

- Formål: At sikre geologiske, kulturhistoriske, biologiske, rekreative og landskabelige interesser.
- Hvad betyder det: Fredningen er tinglyst. Skal en del af fredningen ophæves, skal Vejle Kommune ansøge om ophævelse.

Beskyttet natur: enge, moser, overdrev og søer

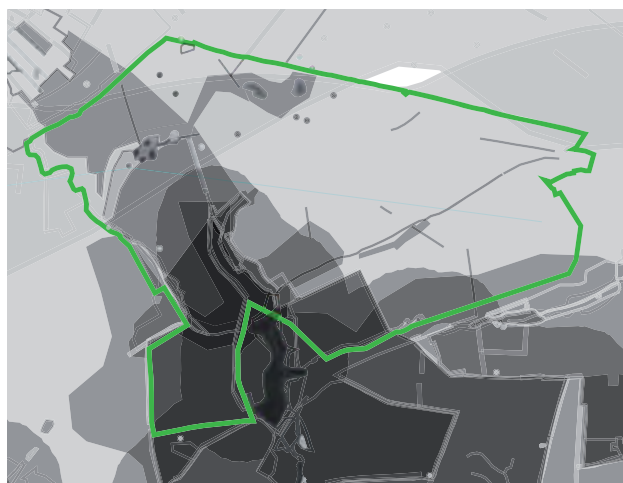
- Formål: Beskytte og sikre dem som levested for truede dyr og planter.
- Hvad betyder det: Der må grundlæggende ikke foretages ændringer. Derfor må der ikke bygges, graves, laves terræændringer, tilplantes, drænes mv. uden tilladelse.

Områder med drikkevandsinteresser

- Formål: Sikre borgerne god og stabil vandforsyning. Beholde en decentral vandforsyningsstruktur.
- Hvad betyder det: Danmark er delt op i 3 interesseområder: Særlige drikkevandsinteresser, almindelige drikkevandsinteresser og begrænsede drikkevandsinteresser.

Vandboringer

- Formål: At sikre, at der ikke sker forureningsbelastende aktiviteter indenfor en fastlagt beskyttelseszone.
- Hvad betyder det: Indenfor 10 meter må der ikke gødes eller sprøjtes. Indenfor 50 meter må der ikke nedgraves olietanke o.l. Indenfor 300 meter må der ikke etableres nedsivningsanlæg.



Oversigt over beskyttelsesinteresser i området. Jo mørkere farve des flere interesser er der på det samme areal. Det ses tydeligt på figuren, at der er mange beskyttelsesinteresser i den vestlige del af området. Derfor er det vigtigt at helhedsplanen vurderer, hvordan interesserne kan spille sammen, når området går fra at være åbent land til nyt bolig- og golfområde.

Biotopregistrering

På grund af områdets størrelse varierer plante og dyrelivet meget. For at få indblik i naturkvaliteterne, er der gennemført en biotopregistrering i området.

Biotopregistreringen opdeler områderne i naturkvalitet af høj, middel og lav værdi. Jo mere varieret dyre og planteliv der findes, des højere naturværdi har det. Der er desuden foretaget en vurdering af, om der findes beskyttede dyre- og plantearter efter habitatdirektivets bilag IV.

Område **1** ved slugten har en høj naturkvalitet fordi der er et varieret dyre- og planteliv. Der er bl.a. forekomster af særlige arter som fx guldblomme og maj-gøgeurt og området er tillige en vigtig spredningskorridor. Området er flod med løvskov, skrænter og en å.

I område **2** nord for slugten ligger der en række mindre søer, der også har høj naturværdi. Området er en del af en økologisk forbindelseslinie med et varieret dyre- og planteliv. Der er bl.a. set rådyr og dunhammer i området.

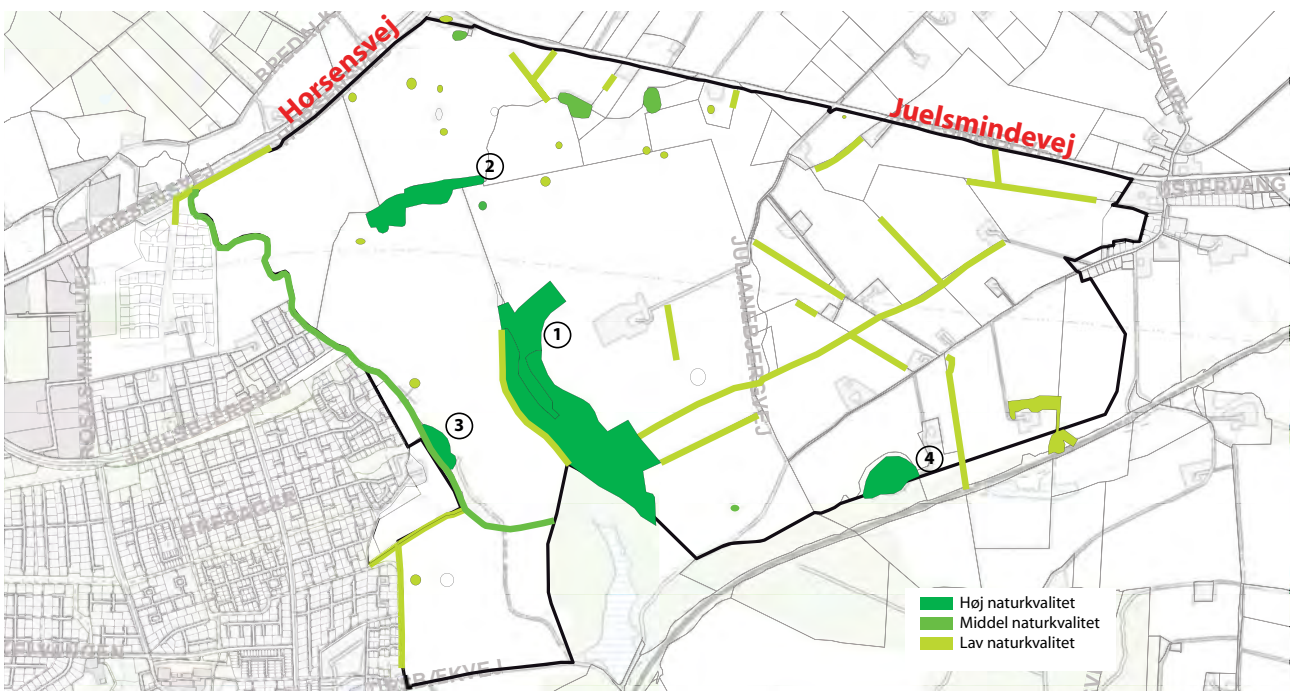
I den vestlige del af området (nr. **3**) ligger skrænteskoven. Her samles 4 mindre vandløb til ét stort og gør området til en del af en økologisk forbindelseslinie.

Mod sydvest ligger et område (nr. **4**) med gammel bøgeskov. Området har høj botanisk værdi og er derfor også et område med høj naturkvalitet.

To vandhuller i den nordlige del af Tirsbæk Bakker har middel naturkvalitet. Begge vandhuller er overbevoksede, hvilket er med til at forringe områdets naturkvalitet.

I skellet mod Bredballe løber en å med middel naturkvalitet. Åen er en del af en økologisk forbindelseslinie mellem Tirsbækskovene og Bredal Kær.

Flere biotoper med lav naturkvalitet har bevaringsværdige elementer som fx kulturhistorie, værdifuldt landskab eller indgår som en del af en spredningskorridor. Det er vigtigt at der tages hensyn til dette i planlægningen af området.



På baggrund af feltundersøgelser og øvrige oplysninger er naturen klassificeret i 3 grupper. Områder med høj, middel og lav naturkvalitet er vurderet ud fra variation af dyre og planteliv samt områdets betydning som spredningskorridor.



Landskabsværdier og kulturmiljøer

Landskabsoplevelser

Den sammensatte og interessante oplevelse det giver at bevæge sig igennem landskabet i Tirsbæk Bakker består af en sammenstilling af forskellige elementer:

- I den store skala er der åbenheden og kontakten til himmelen, de store skovvolumener og det skrånende kuperede terræn og enkelte steder udsigt til fjorden.
- Udsigtsmæssigt er der en mellemskala, hvor små lunde og tilvoksede småsøer lægger sig som punkter på fladen.
- Læhegn og stendiger fungerer som landskabelige ledelinjer og igennem dem, formidles menneskets historie i landskabet.

Kvaliteten i landskabsoplevelsen ligger i ligeså høj grad i den direkte kontakt til landskabet, den lille skala og mellemskalaen, som manifesterer sig i små lunde, søer og vådområder skjult i beplantning, de tilvoksede stendiger, grøfter og hegn.

Her opleves en tæthed til landskabet, hvor planteliv, dyreliv, stendiger og vand tilfører den nære sanselig skala, som de store udsyn ikke nødvendigvis formidler.

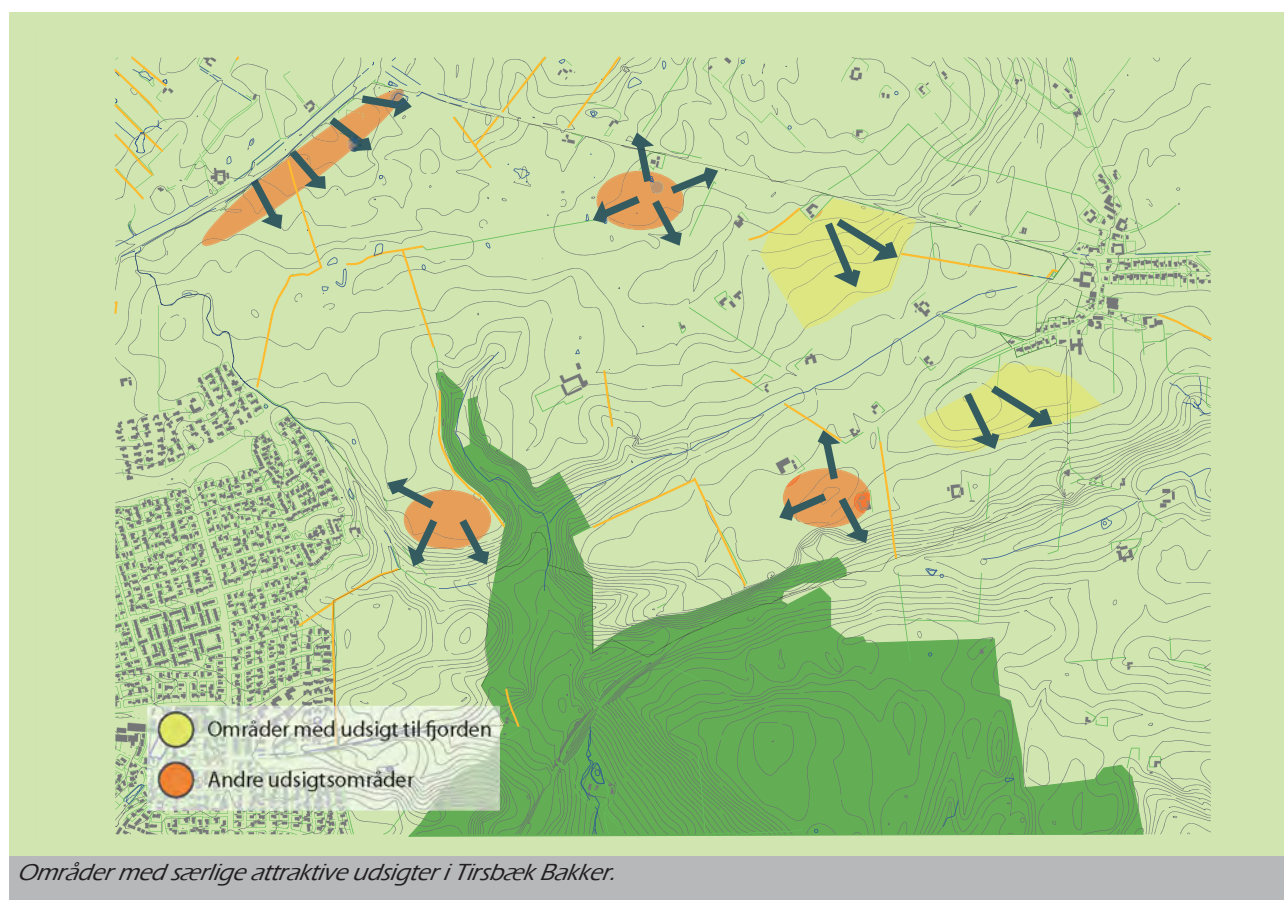
Fjordudsigt

Fra en del af det nordøstlige projektområde er der en åben, nuanceret udsigt med kig til fjorden.

Der er udsigt til det kuperede terræn og samtidig til det uendelige landskab ud over fjorden og sammen med udsynet til landsbyen Assendrup med dens menneskelige skala, klynger af bebyggelse, køer der græsser og læhegn, der opdeler terrænet i små sirlige markstykker skabes en nuanceret udsigt.

Umiddelbart sydvest for Assendrup findes et markant bakkeområde, hvor udsigten til fjorden bliver meget nærværende.

Her er der frit udsyn i alle retninger; over markerne, skoven, landsbyen og bakkerne ned



Områder med særlige attraktive udsigter i Tirsbæk Bakker.

mod fjorden med små gårde spredt ud i landskabet.

Horsensvej området

Fra den nordvestlige del af projektområdet oppe langs Horsensvej er der frit udsyn over det meste af området.

Fra enkelte punkter åbner landskabet sig, så forløbet af hegnsplantning i sammenhæng med markerne og skoven i ryggen danner karakterfulde udsyn.

Det er hensigtsmæssigt at bebygge denne del af området, fordi det ikke fratager landskabet nogle værdier, udsigten og udsynet vil stadigvæk blive bevaret.

Ved Bredballe

I det sydvestlige projektområde, der grænser op til Bredballe, ligger den nordlige del af Herregårdslandskabet med skoven og de store sammenhængende landbrugsarealer.

Imellem de store bølgede marker og skovvolumenerne opstår en sammenhæng, der oplevelsesmæssigt er lige så interessant som fjordudsigten fra de andre områder.

Området er velegnet til bebyggelse, fordi det har tæt kontakt til byen samtidig med, at man bor i naturen.

Julianeberg

I området nær Julianeberg er landskabet kuperet og udsigten begrænses af landskabsformen.

Gårdene skjules mellem bakkerne og dukker kun stedvist frem. Skiftevis opsluges man af terrænet og får stedvis, blandt andet langs Julianebergvej, en åben udsigt over slugten med skoven, lavningen med åløb og bakkerne. Kontakten til det store skovvolumen bliver intens og nærværende. Terrænets kurvede forløb formidles fint af det åbne land med skoven som baggrund.

Denne del af planområdet rummer både oplevelser af det storslåede landskab og den menneskelige skala, og er særdeles velegnet til bebyggelse og grønne områder.

Området mod sydøst er karakteriseret ved en storslået udsigt over

landskabet mod sydøst. Dette område er opdelt i tre blokudskiftede matrikler. Området er velegnet til rekreative formål samt en åben bebyggelse der sikrer udsigt fra området.

Kulturmiljø

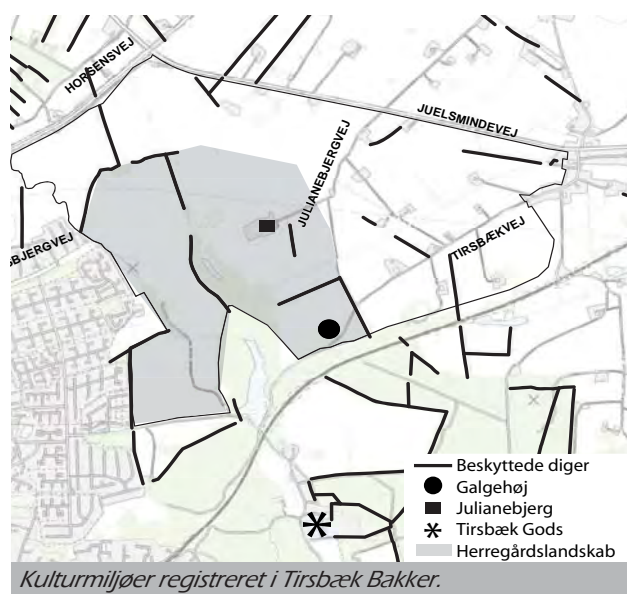
Syd for projektområdet ligger Tirsbæk Gods, der er kendt tilbage fra 1415. I den nordlige del af ejerlauget er der tydelige grænser markeret af stendiger og levende hegn. Ejerlauget strækker sig ind i projektområdet og afgrænser tirsbækfredningen. Øst for ejerlauget ligger proprietærgården Julianeberg, der blev frastykket i 1802.

I den sydlige del af projektområdet ligger Galgehøj, der fungerede som rettersted i senmiddelalderen.

Tirsbækvej udgør en karakteristisk oprindelig vejstruktur mellem Assendrup By og Bredballe. Langs vejen ligger ejendomme som blokudskiftede matrikler, der vurderes at være beskyttelsesværdige.

Kulturmiljø

Kulturmiljø dækker over de fysiske rammer, der omgiver dagligdagens liv. De bevaringsværdige kulturmiljøer er geografisk afgrænsede områder, der afspejler væsentlige træk af samfundsudviklingen.



Veje, trafik og støj

Horsensvej er en af de store indfaldsveje til Vejle og afgrænser projektområdet mod nordvest. På Horsensvej kører der dagligt ca. 18.300 biler (ÅDT). Biltrafikken giver et støjniveau på over 55 dB(A) ca. 200 meter ind i planområdet afhængig af landskabets terræn.

Juelsmindevej er betydeligt mindre med en trafik på ca. 6.000 biler dagligt (ÅDT).

Tirsbækvej er en mindre vej, der går i den sydlige del af området og har et meget snoet og flot vejforløb. Dagligt kører der 625 biler i døgnnet (ÅDT). Juelsbjergvej er en mindre grusvej der vejbetjener 3 gårde og som fortsætter op til landsbyen Engum.

Støjgenerne fra de eksisterende veje er kortlagt på baggrund af trafikmængder og terræn. På Horsensvej kører der mest trafik og derfor er det også her det største støjniveau findes.

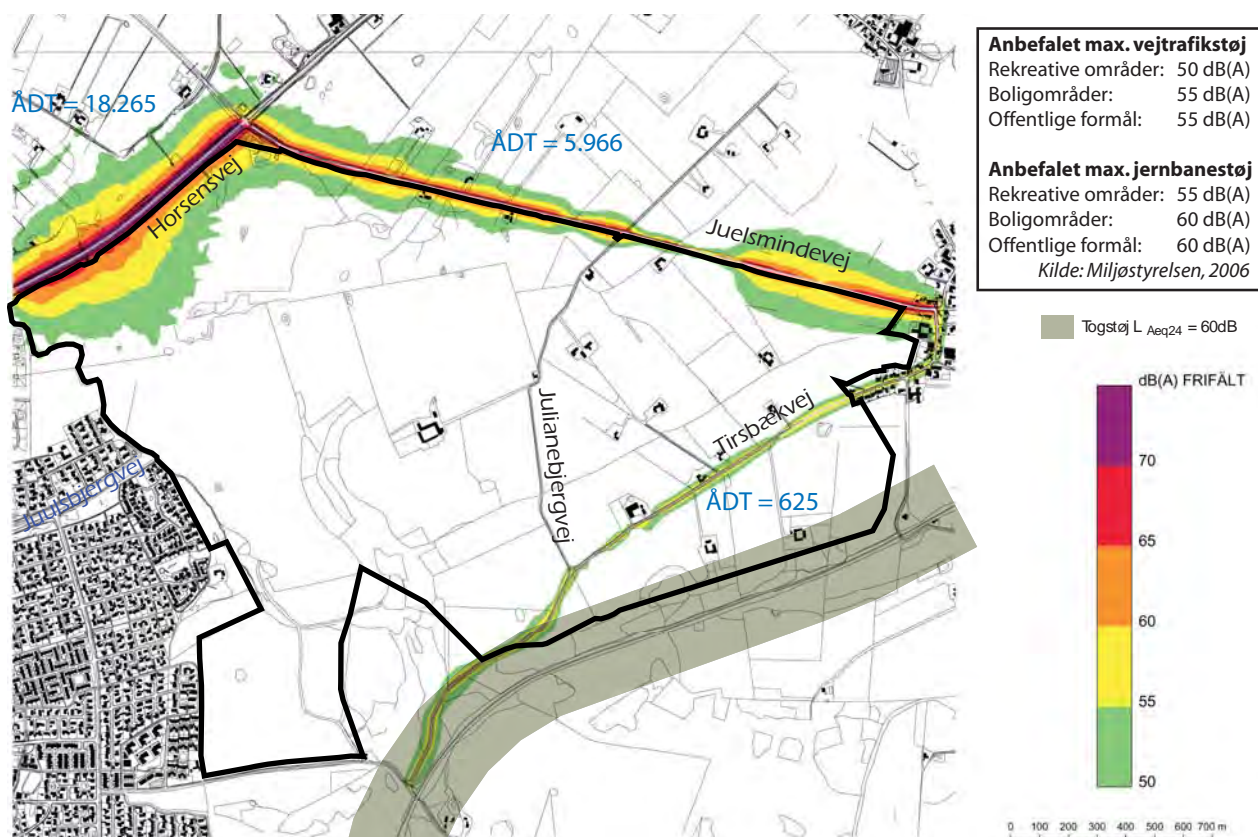
På Horsensvej kan det tydeligt ses, at vejen ligger over terrænet mod syd, så støjen breder sig ud i landskabet. Længere mod nord ligger vejen i niveau med landskabet og støjens udbredelse er derfor betydeligt mindre.

Miljøstyrelsen anbefaler, at støjniveauet i et boligområde ikke overstiger 55 dB(A)*. Det betyder, at boligområder så vidt muligt skal ligge udenfor de orange og gule områder, vist på den nedenstående figur.

Ved lokalplanlægning af området skal der foretages detaljerede støjberegninger ud mod Horsensvej og langs jernbanen.



Nordvest for planområdet ligger den stærkt trafikerede Horsensvej.



Støjens udbredelse fra vej- og jernbanetrafikken. Støjbilledet kan ændre sig over tid afhængig af trafikens udvikling, og derfor skal ovenstående støj kort betragtes som vejledende. *Støjberegningerne er foretaget inden den nye vejledning fra 2007 om støjberegninger blev udarbejdet af Miljøstyrelsen. Det forventes ikke at ovenstående billede af støjens udbredelse afviger væsentligt i forhold til den nye vejlednings støjberegningspraksis.

Eksisterende planlægning

Tirsbæk Bakker ligger i landzone men er inddraget som kommende byudviklingsområde i Regionplan 2005 for Vejle Amt. I hovedstrukturen for Trekantsområdet er en del af Tirsbæk Bakker udlagt som nyt boligområde. Den resterende del af området indarbejdes med denne helhedsplan i den kommende kommuneplan for Vejle.

Regionplanen

Tirsbæk Bakker er i Regionplan 2005 udlagt som nyt byudviklingsområde med boliger, offentlige institutioner samt rekreative arealer og en golfbane.

Vejle Bys udviklingsmuligheder i kystzonen er i dag så godt som udnyttede. Det nye område til byudvikling i Tirsbæk Bakker er en naturlig forlængelse af Vejle By og baserer sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptabel afstand fra centrum.

Rammerne for områdets anvendelse er efterfølgende beskrevet i "Tillæg nr. 17 til Vejle Amts Regionplan". Områdets anvendelse skal planlægges efter følgende retningslinier:

- 40 % af området anvendes til boliger, ca. 1.000 boliger.
- 40 % anvendes til golfbane.
- 20 % til natur og rekreative formål.

Størstedelen af området ligger i kystnærhedszone og har desuden en række øvrige beskyttelsesinteresser. Derfor skal der jvf. Regionplan 2005 laves en helhedsplan for områdets byudvikling.

Området byder på mange naturkvaliteter og helhedsplanen skal sikre, at der ikke opstår konflikter mellem områdets særlige kvaliteter og den fremtidige anvendelse.

Regionplan 2005 angiver også en række krav, der skal opfyldes i forbindelse med planlægningen af området. Kravene er gengivet i tekstboksen nedenunder. I kort form handler kravene om at:

- Boliger og golfbane skal understrege områdets kvaliteter.
- Naturen og dyrelivets betingelser skal forbedres.
- Offentligheden skal have bedre adgang til området.

Tillæg nr. 17 til regionplan for Vejle Amt

Projektområdet er på 380 ha. og de overordnede rammer for arealanvendelsen er:

- 40 % af området anvendes til boliger, ca. 1.000 stk.
- 40 % anvendes til golfbane.
- 20 % til natur og rekreative formål.

Den videre planlægning forudsætter

- Området skal optages i kommuneplanen for Vejle Kommune som henholdsvis boligområder, offentlige formål, natur og større ferie- og fritidsanlæg.
- Naturområder og vandløb skal kunne udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder.
- Vejle Kommune skal sikre, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.
- Oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej må ikke forringes ved etablering af støjvolde.
- Arealanvendelsen skal være i overensstemmelse med insatplanen for drikkevand.
- Placering og indretning af golfbanen skal ske efter Miljøministerens publikation "Lokalisering af golfbaner".
- Udnyttelse af det fredede område til golfbane mv. forudsætter fredningsmyndighedernes godkendelse.
- Golfbanen skal planlægges til flersidig anvendelse så offentligheden får adgang til golfområdet.
- Golfanlægget skal tilpasses landskabet.
- Mindre ændringer i landskabet ved etablering af golfbanen skal minimeres og holdes indenfor +/- 0,5 m.

- Terrænændringer i kulturmiljøområdet må kun ske ved tee-steder og greens.
- Etablering af veje og stier, og af tee-steder og greens skal foregå i god og sikker afstand fra naturområderne for at opretholde en bufferzone.
- Boligområder og golfbane med tilhørende faciliteter skal med sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet.
- Boligområder og golfbanen skal placeres og indrettes så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab.
- Golfbanens bygningsanlæg skal placeres i tilknytning til anden bebyggelse.
- Der skal være en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen.
- Antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej må ikke forøges.
- Som udgangspunkt må der ikke tilsluttes flere vej til Horsensvej.
- Ved nye vejtilslutninger eller ændring af de eksisterende skal det dokumenteres at fremkommeligheden og trafikikkerheden er tilgodeset.



Hovedstruktur for Trekantområdet

I hovedstrukturen for Trekantområdet er den sydvestlige del af Tirsbæk Bakker udpeget som et byudviklingsområde, der forventes udbygget i løbet af planperioden (2003 - 2014) mens den øvrige del er udpeget som byvækstretning for boligudbygning efter 2014.

For at Tirsbæk Bakker kan lokalplanlægges udarbejdes denne helhedsplan som en del af kommuneplantillægget, der optager hele området i kommuneplanen.

I nærområdet til Tirsbæk Bakker forventes der kun mindre boligudbygninger i de omkringliggende landsbyer.

Vejle skal kunne ses fra månen

Vejle Kommunes visioner er beskrevet i folderen "Vejle Kommune skal kunne ses fra månen". Visionerne er pejlemærker i udviklingen af fremtidens Vejle. Byrådet har i den forbindelse vedtaget en udviklingsstrategi med 7 fokusområder, der har betydning for områdets planlægning:

1. Grøn og bæredygtig udvikling.
2. Helhed og udvikling i børn og unges liv.
3. Frihed og tryghed som seniorborger.
4. Attraktivt sted at bo.
5. Sprudlende kulturliv.
6. Midtpunkt for erhvervsliv, innovation og uddannelse.
7. Midtbyen som drivkraft.

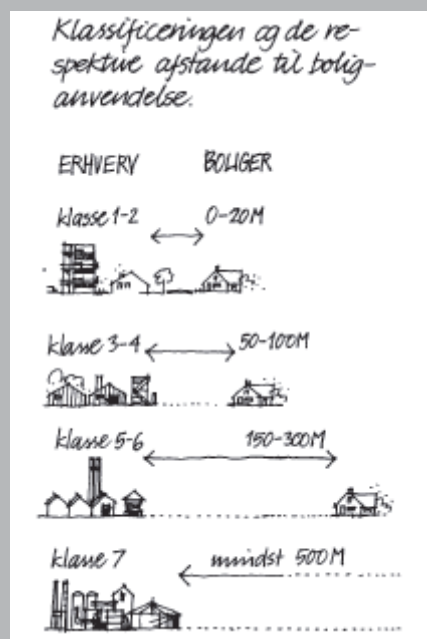
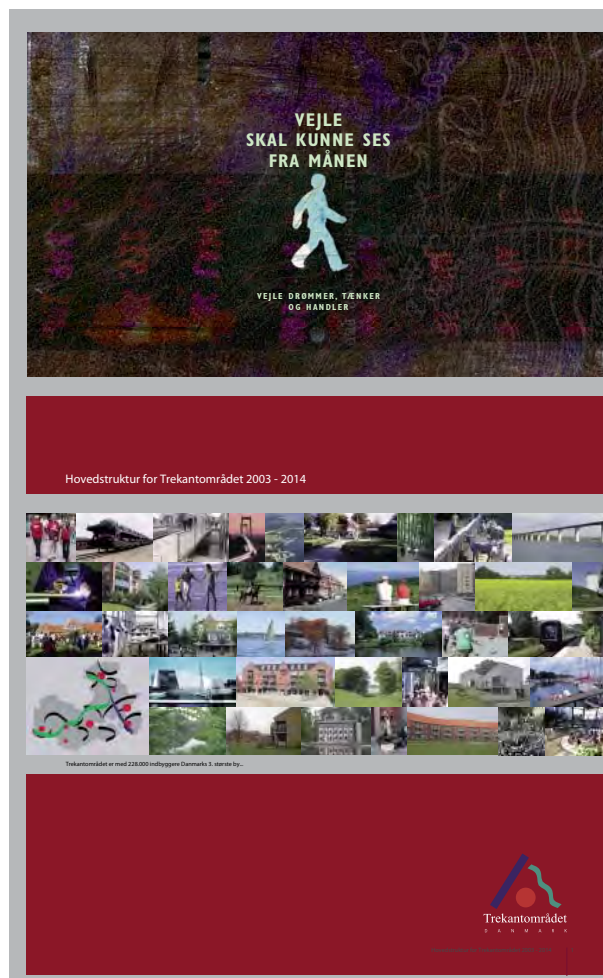
Det er i særlig grad de 4 første punkter, som planlægningen i Tirsbæk Bakker skal leve op til så der skabes grobund for punkterne 5 - 7.

I visionen skal Tirsbæk Bakker blive et boligområde, hvor borgerne skal kunne bo med natur, golf og historie i baghaven. Grunde skal stå parate hurtigst muligt.

Tirsbæk Bakkers naboer

Nord for Horsensvej og i krydset Horsensvej/Juelsmindevej mod øst, er der lokalplanlagt to erhvervsområder.

I forbindelse med planlægningen af Tirsbæk Bakker skal det sikres, at de anbefalede afstande mellem boliger og virksomheder overholdes.



Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen og er en samlet vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning. Klassificeringen (afstanden til miljøfølsomme anvendelser) er anslåede minimums afstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, hvilket vil give en rimelig sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne.

HOVEDGREBET

Vision

“Grønne boliger til det moderne menneske” er udgangspunktet for at planlægge området. Området skal demonstrere, at det er et nyt bysamfund til livet i alle aldre. I Tirsbæk Bakker skal det være muligt at blive boende hele livet. Det betyder, at der skal være boliger som passer til alle livets faser. Når børnene flytter hjemmefra og haven eller huset bliver for stort, skal det være muligt at flytte til en anden bolig, der passer til den nye livsfase. Dermed kan de sociale netværk nemmere bevares, og der vil ske en aldersmæssig løbende udskiftning af beboerne, så sølvbryllupsquarterets ulemper undgås.

Det er ikke bare boligen der skal kunne matche livsfaserne. Aktiviteter i området og offentlig service skal også kunne tilbyde rammerne for et liv, der passer til de forskellige livsfaser.

Bebyggelse og landskab

Det overordnede princip for anlæg i form af boliger, veje, stier og golfbanen er, at det skal udformes så landskabets konturer underbygges. Områdets landskabelige kontraster skal forstærkes, så de visuelle oplevelser styrkes.

Golfbane

Golfbanen skal ud over sin primære funktion også være en del af områdets offentligt tilgængelige rekreative oplevelser. Golfbanens stisystem kobles på det øvrige stisystem i området og der kan fx anlægges udsigtspunkter, hvor det er muligt at betragte landskab og golfspillere.

Natur, rekreative arealer og stier

Ud over visuelle oplevelser skal naturen og de rekreative arealer også indeholde en række aktiviteter. Stisystemet skal fungerer som et aktivitetsbånd, der binder aktiviteter i området sammen og kobles op på vigtige rekreative steder i naboområderne som fx jollehavnen ved fjorden.

Veje

Sikkerhed og fremkommelighed er de styrende parametre for vejene i området. Veje og krydsninger skal udformes så risikoen for at komme alvorligt til skade er minimal. Hurtig adgang til motorvejsnettet skal øge områdets attraktivitet.

Forsyning og klima

Forureningen skal reduceres og der kan gøres meget for at nå de nye klimamål. Eksisterende teknologier der nedsætter forureningen bør tages i anvendelse.



Hovedgrebet

Planprincippet bygger på en stærk symbiose mellem bebyggelse og landskab, med afsæt i landskabets topografi, hvor de primære landskabselementer skov- og hegnsbeplantning, slugter og dale, vandløb og vådområder samles i en stærk grøn struktur.

Hovedgrebet udgøres af 3 landskabsbånd, der samles i Tirsbækslugten. Båndene forbinder det åbne landskab og de økologiske forbindelseslinjer mod nord og øst med Tirsbækskovene og fjordområdet, og rummer tillige de landskabselementer, der i henhold til biotopregistrering

ringen, indgår i de regionale beskyttelsesinteresser og indeholder en høj naturkvalitet.

I den stormaskede grønne struktur udlægges de nye boligområderne som øer i landskabet. Den ny natur indgår i boligområdernes friarealer så bosætning, fritid og naturoplevelser udgør et integreret hele.

De nye boligområder er primært koncentreret i 2 halvøer langs Horsensvej og Juelsmindevej. Inde i området opløses halvøerne og danner mindre øer i landskabet mod syd ved Tirsbækskovene. Bebyggelsen er disponeret så



Helhedsplan for Tirsbæk Bakker samt eksempler på bebyggelsesstruktur i de forskellige områdetyper.

bygningsdensiteten er størst mod nord og aftager mod syd. Med andre ord, er bebyggelsen høj - op til 4 etager - og tæt langs Horsensvej og Juelsmindevej.

Golfanlægget udlægges i Tirsbæk- og Assendrupbåndet. Baneforløbet byder på en bred vifte landskabs- og naturoplevelse med slette, skove, slugter, moser, søer og vådområder samt udsigtpunkter med udblik til fjorden.

Landskabsbåndene adskiller de nye boligområder fra Bredballe og Assendrup. Båndenes indhold af forskellige landskabselementer, golfanlæg og samspillet mellem landskab og boligområderne giver en rig og varieret landskabs- og byoplevelse. De store og brede landskabsbånd sikrer, at en stor del af de nye boliger

har facade eller udsyn til landskabet samtidig med, at de danner en sammenhængende grøn struktur af skove, enge, slugter og vådområder.

Trafikalt sammenbindes området med det overordnede vejnet ved at forbinde Juulsbjergvej og Julianebjergvej. Vejen udformes som en kurvet allé med opstammede lindetræer og cykelstier i lunde på begge sider af vejen. Adgang til de enkelte boligområder sker via blinde adgangsveje og boligveje. Endvidere giver stinetet adgang for lette trafikanter. Stierne er adskilt fra biltrafikken og primært udlagt i de grønne bånd og kiler.

Med en arealanvendelse, hvor 60 % er udlagt til natur, grønne områder og golf, skabes der oplevelsesrige og frodige boligområder med grobund for et rigt friluftsliv og en øget naturforståelse.



Hovedgrebets bebyggelsesprincip. Skraveringer viser byggeriets tæthed.



Hovedgrebets 3 landskabsbånd.

Landskab

Det primære sigte er at etablere en symbiose mellem planens delelementer. Intentionen med disponeringen af bebyggelse og golfbaneanlæg er, at de underbygger og styrker landskabsoplevelsen og landskabets karakter, samt at der skabes en sammenhængende grøn struktur, der både rummer de eksisterende og de nye landskabselementer.

Nye elementer tilføres ved etablering af ny natur og naturgenopretning. En sammenhængende grøn struktur giver bedre friluftsmuligheder og adgang til naturen for Vejles borgere, og skaber tillige optimale spredningskorridorer for fjordlandskabets flora og fauna.

Den grønne struktur har afsæt i områdets skove, slugter, bække, læhegn, søer og vådområder.

Med 3 bånd sammenbindes de forskellige artede landskabstræk og naturområder til en stormasket struktur, der giver rum til anlæg af boliger og golfbane. Ét bånd følger Tirsbækkens forløb og friholder en bred korridor, der strækker sig fra fjordområdet til det åbne land mod nord. Ét andet bånd forløber langs bækken ved Bredballe. Det tredje bånd løber på tværs af området fra dalstrøget ved Bredballe over slugten

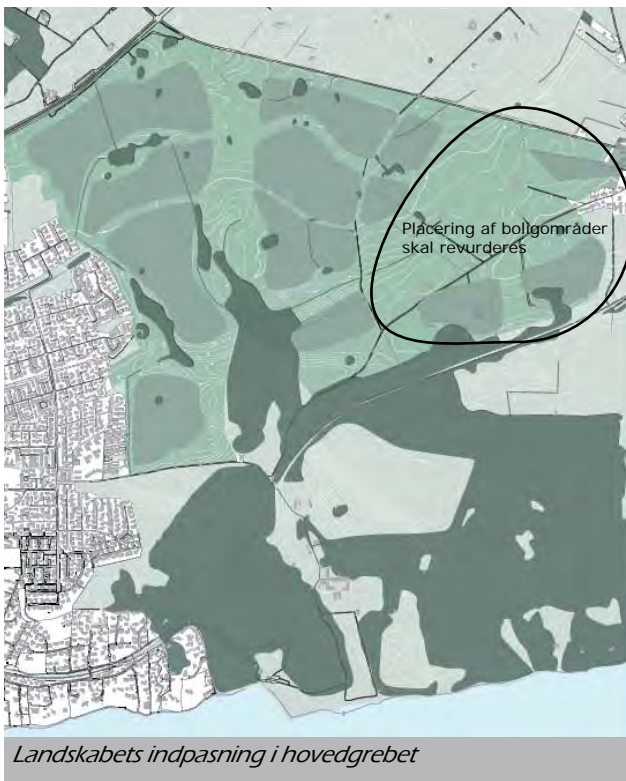
med Tirsbækken til engområdet ved Assendrup, dette bånd rummer tillige en karakteristisk bebyggelse med solitære ejendomme langs vejen samt dalstrøget med Assendrup Grøft.

Båndene mod vest og syd indrammer et stort bølget plateau, der opdeles i 2 landskabsrum af Tirsbækslugten. Opdeling forstærkes af et markant hegn med træbeplantning, der afgrænser Tirsbæks gods jorder. Bebyggelserne udlægges på plateauet og understøtter landskabets karakteristika. Østvestgående grønne kiler opdeler bebyggelsen, og de forskellige landskabselementer giver en tilstræbt variation og forskellige identitet i de enkelte bebyggelser.

Den planlagte mulighed for punktbebyggelse i 4 etager ved Horsensvej kan svagt anes fra Munkebjerg, men kan ikke ses fra fjorden og Ibæk Strandvej.

Golftracéen udlægges i Tirsbækbåndet mellem de 2 bebyggelser. Tracéen danner et L og forløber over i Assendrupbåndets dalstrøg til Assendrup. Sydøst for Tirsbækvejen afsluttes baneforløbet. Det grønne brede strøg giver endvidere mulighed for at bevare en stor del af ejendommene langs Tirsbækvejen, samt rum til mindre bebyggelser udlagt som øer på bakkeformationerne.

Der er tilstræbt en enhed mellem bebyggelse og landskabet, således at bebyggelserne vokser ud af landskabet uden skarpt markerede overgange. Dette opnås bl.a. ved at vægte alle elementer i bebyggelsesplanen lige højt. Vejene- og stiernes tracé, stoflighed og kanter, samt de enkelte parcelers flydende overgange til veje og de grønne strøg er lige så vigtig, som de enkelte bygningers møde med terrænet.



Kulturmiljø og fredning

De kulturhistoriske spor bliver den bærende del af Tirsbæk Bakkers historie. Gamle vejstrukturer, diger og bygninger er med til at fortælle historien om livet i Tirsbæk Bakker i tidligere tider.

Derfor tager helhedsplanen i størst mulig grad hensyn til at bevare og understrege områdets mest markante kulturmiljøer, så kendskabet til disse udbredes.

Vejstruktur

Vejstrukturen bygger på de eksisterende vejforløb, Tirsbækvej og Julianebjergvej. Flere af de eksisterende bebyggelser langs Tirsbækvej beholdes, så Tirsbækvej bevarer sit oprindelige karakteristiske træk.

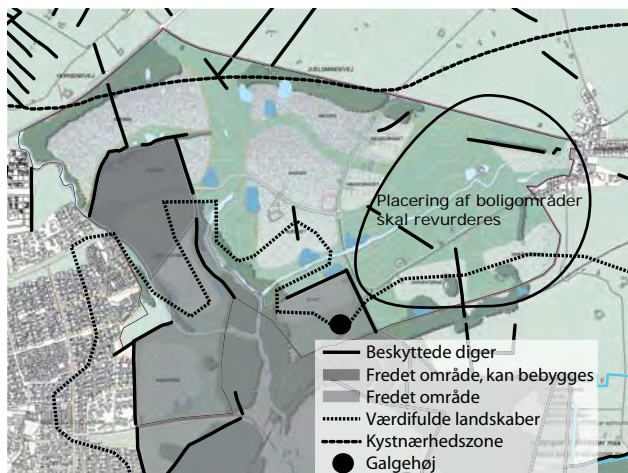
Beskyttede diger

De beskyttede diger bruges i helhedsplanen til at understrege stiforløb og lave naturlige afgrænsninger mellem natur og boligområder.

Når området skal lokalplanlægges bør der i størst muligt omfang tages hensyn til at bevare digerne. I flere tilfælde bliver det dog nødvendigt at gennembryde digerne for at få plads til veje. I enkelte tilfælde bliver det nødvendigt, at fjerne dele af diger for at skabe sammenhængende boligområder.

Eksisterende bygninger

Eksisterende bygninger skal så vidt muligt indpasses i planlægningen af området. Specielt skal der tages hensyn til bygninger med høj bevaringsværdi jf. Vejle Kommuneatlas. Der kan dog være behov for at visse bygninger fjernes til fordel for nye anlæg.



Kystnærhedszone

Hovedparten af projektområdet ligger i kystnærhedszone, men kun fra enkelte steder er det muligt at se bebyggelsen fra vandet. Det drejer sig om områder i den østlige del af boligområdet Skrænterne og den nordøstlige del af Højdedraget. Som udgangspunkt skal bebyggelsen i kystnærhedszonen ikke være højere end 8,5 meter.

Værdifulde landskaber

I Regionplan 2005 er der udpeget værdifulde landskaber i den sydvestlige del af projektområdet. Når området skifter karakter fra åbent land til byområde bliver det umuligt at friholde hele det værdifulde landskab for byggeri eller golfbane. Derfor bevares de flotteste og mest karakteristiske træk af de værdifulde landskaber og bebyggelsen placeres i randen heraf.

Byggeri i det værdifulde landskab bør være af høj kvalitet og besidde et formsprog, der spiller sammen med landskabet.

Fredning

Arealerne tilhørende Tirsbæk Gods er fredet. Den nordlige del af fredningen kan umiddelbart bebygges, så længe der er tale om åben og lav bebyggelse samt institutionsbyggeri.

Den sydlige del af fredningen skal ophæves inden området kan bebygges.

For at ophæve fredningen skal Vejle Kommune sende en ansøgning til Fredningsnævnet om ophævelse af en del af fredningen for Tirsbæk Gods. Proceduren for at ophæve en fredning, er den samme som ved oprettelse af en fredning og kan tage op til 3 år. Hvis det ikke lykkes at ophæve fredningen skal helhedsplanen revideres.

Fredningens formål

"Fredningens formål er at sikre og bevare Tirsbæk Gods som Landbrugsejendom og skovejendom af en sådan størrelse, at der er økonomisk baggrund for godsets eksistens, og dermed for at bevare de for ejendommen særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov i nær kontakt med Vejle Fjord"

Eksisterende og ny natur

En af Tirsbæk Bakkers største kvaliteter er, at det ligger i naturskønne omgivelser. I helhedsplanen bliver den eksisterende natur styrket og ny natur etableres. De landskabelige elementer som søer, åer, skov mv. bruges som elementer til at forstærke det nye byområdes kvalitet og attraktivitet.

I dag er mange af søerne vokset til og på sigt vil deres værdi for dyre- og plantelivet formindskes kraftigt. Når helhedsplanen realiseres bliver naturen plejet, så dyre- og plantelivet får et kvalitetsmæssigt løft.

Vandløb

Alle vandløb beholder deres nuværende forløb og fungerer som naturlige skillelinier mellem de enkelte boligområder. Der er behov for at føre det overordnede vejsystem over åen ved overgangen mellem Bredballe og det nye byområde, samt ved den sydlige del af Julianebjergvej. Der skal til alle vandløb sikres en 25 meter respektzone på hver side af åen, der ikke må bebygges.

Særlig værdifuld natur

Den særlige værdifulde natur friholdes for byggeri og nye vejanlæg og bruges i helhedsplanen som vigtige rekreative opholdsrum i byudviklingsområdet.



Princip for placering af økoliner.

Økolinie 05

Den grønne struktur er det styrende element i helhedsplanen. Tre nord-sydgående grønne kiler sikrer økologiske forbindelser mellem skovene syd for projektområdet og naturområderne nord for området. En østvestgående grøn kile sikrer en økologisk forbindelse på tværs.

Den østligste økolinie går langs åen og fungerer som naturlig ledelinie for dyrelivet. Den midterste økolinie deler områdets bebyggelse i to store klumper og sikrer dyrelivet passage gennem boligbyggeriet.

Mod øst friholdes der et område langs åen i den sydlige del af området, der ligeledes fungerer som en naturlig ledelinie for dyrelivet.

Gennem den nordlige del af boligområdet udlægges der et areal til en øst-vestgående økolinie, der forbinder de nord-sydgående økoliner.

Med dette forslag udvides Regionplan 2005's forslag til økoliner betragteligt og skaber nye spredningsmuligheder for dyre- og planteliv.

Ny natur

Helhedsplanen følger i store træk de i Regionplan 2005 forslåede områder til ny natur. Gamle og nye vandhuller danner til sammen et område som strækker sig i 3 bånd på tværs af projektområdet som vist på figuren "Eksisterende og ny



Eksisterende og ny natur i projektområdet. Den nye natur er med til at binde vandhuller, åer og skove sammen til fordel for dyre- og plantelivet i området og i de tilstødende områder.

natur i projektområdet". Den nye natur er med til at binde vandhuller, åer og skove sammen, så der skabes mulighed for større naturrigdom og mangfoldighed i området og i tilstødende områder.

Lavbundsarealer

Alle lavbundsarealer friholdes for byggeri og vejanlæg, så de fortsat kan fungerer som økosamfund omkring søer og vandløb.

Skovbyggelinier

Skoven anvendes generelt i helhedsplanen som et vigtigt udsigtselement. Derfor generes udsigten til skoven så lidt som muligt. Skovbyggelinien på 300 meter forudsættes reduceret. Bebyggelse nær skove skal have et varieret forløb i afstande ned til 15 meter.

Beskyttet mose

Der er flere områder med beskyttet mose i den nordlige del af projektområdet. Helhedsplanen holder byggeri og vejanlæg udenfor moserne og opretholder en 25 meter respektzone.

Beskyttede søer

Vandhuller og søer er vigtige kvaliteter og oplevelselementer i helhedsplanen. Med de planlagte økolinier og den nye natur skabes der helt nye sammenhænge mellem søer, åer og skove, som ikke fandtes tidligere. De nye sammenhænge vil styrke dyre- og plantelivets udfoldelsesmuligheder betragteligt.

Mange af søerne lider i dag af kraftig overbevoksning og dyre- og plantelivet har svært ved at udvikle sig. Når helhedsplanen realiseres bliver der taget hånd om driften af søerne, så de fungerer som gode levesteder for dyr og planter.

Til alle søer skal der friholdes en 25 meter bred respektzone. I respektzonen kan der anlægges stier og der kan placeres bænke så dyre- og plantelivet kan nydes på nært hold.

Drikkevandsinteresser

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i området, men der ligger et vandindvindingsopland for Lysholt Vandværk. Af hensyn til udbygning af erhvervsområdet nord for Horsensvej, arbejder Vejle Kommune og Trefor på at reducere indvindingsoplandet for vandværket. Indtil da,

kan der kun bygges på særlige vilkår i indvindingsoplandet.

Natura 2000

Syd for helhedsplanens område ligger der et Natura 2000 område. Natura 2000 området forventes ikke at blive påvirket negativt. I forbindelse med byggeriet anlægges der regnvandsbassiner, så vandet ikke løber direkte ud i åsystemet og laver oversvømmelser mv.

Den nuværende anvendelse ændres fra landbrugsjord til boligområde og golfbane. Det betyder at Natura 2000 området belastes mindre med kvælstof og ammoniak.

Desuden skal Vejle Kommune udarbejde en plejeplan for Golfbanen, som sikrer at der ikke udledes pesticider til vandløbene.

Golfbanen

Udlægget til golfbane sikrer mulighed for en 27 hullers bane eller en flersidig anvendelse til en større vifte af natur- og friluftsinteresser. Golfhullerne i Tirsbæktracéen er udlagt mellem de 2 bebyggelsesbånd i et rigt varieret og bølget landskab med naturlige vandhuller suppleret med regnvandsbassiner formet med samme fysiske fremtræden som vandhullerne.

Med udgangspunkt i golfcentret ved Julianebjergvej forløber spillet langs bebyggelserne "Bjerget" og "Skoven" og retur langs "Sørne" og "Skovbrynet" ved slugten. Golfhullet mod nord er placeret ved det højeste punkt i området, herfra er der udkig til fjorden.

Golfhullerne i Assendruptracéen er udlagt langs den åbne grøft mod vest. Ved at åbne den rørlagte del af grøften mod øst samt opsamle overfladevand i mindre bassiner suppleret med træplantning i små lunde, er der skabt optimale muligheder for et varieret og udfordrende hulforløb. Landskabsformerne og landskabsviften, der åbner sig mod øst, giver store muligheder for at udforme hullerne med varierede sværhedsgrader. Forløbet kulminerer på bakkeøen ved Assendrup, herfra er der en storslået udsigt over fjordområdet.

Golfbanen skal trafikbetjenes fra Julianebjergvej. I sammenhæng med anden bebyg-



Disponering af golfbane med 27 huller. Golfbanen løber i et meget varieret og flot terræn i projektområdet. Hvis der på sigt bliver behov for flere huller, bør banen udvide sig nord for Juelsmindevej.

gelse et nyt golfcenter med klubfaciliteter og restaurant etableres i forbindelse med det fuldt udbyggede golfbaneanlæg.

I forbindelse med golfbanen anlægges der offentlige stier, så offentligheden får bedre adgang til området.

Stadig behov for golfbaner

Der er udarbejdet en behovsanalyse for golfbanen, der følger retningslinierne i Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner". Analysen viser, at der allerede om et par år vil være basis for at anlægge en golfbane i området, hvis golfsporten fortsætter sin nuværende vækst.

Golfsporten

Golfsporten har de seneste ti år udviklet sig til en folkesport, hvor antallet af medlemmer er fordoblet. I dag er det den 3. største sportsgren med over 140.000 aktive udøvere.

De mange nye udøvere har lagt pres på golfbanerne og mange nye er etableret. Fremover forventes det, at de nuværende 170 golfbaner får følgeskab af 50 - 100 nye indenfor de næste 10 år.

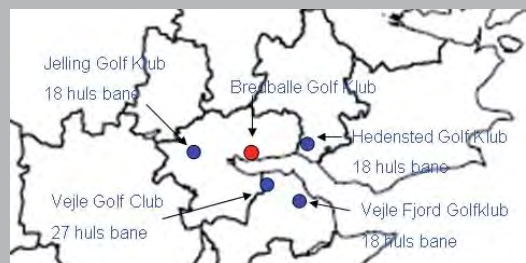
Da golfbaner lægger beslag på store arealer er der behov for at afveje interesserne i de områder hvor golfbaner kan placeres. Bl.a. derfor har Miljøministeriet udarbejdet vejledningen "Lokalisering af golfbaner". Det har i de sidste par år været muligt at planlægge golfbaner i kystnærhedszone på betingelse af, at de ikke forringer oplevelsen af kystnærhedslandskabet og at de som hovedregel ligger bynært. Disse hovedkrav lever en kommende golfbane i Tirsbæk Bakker til fulde op til.



Krav til golfbane i Tirsbæk Bakker

I Regionplan nr. 17 til Regionplan 2005 for Vejle Amt opstilles der en række krav som en kommende golfbane skal leve op til. Kravene er:

- Placering og indretning af golfbanen skal ske efter Miljøministeriets publikation "Lokalisering af golfbaner".
- Golfbanen skal planlægges til flersidig anvendelse så offentligheden får adgang til golfområdet.
- Golfbanens bygningsanlæg skal placeres i tilknytning til anden bebyggelse.
- Vejle Kommune skal sikre, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.



Golf spilles lokalt. Undersøgelser viser, at 90 - 95 % dyrker golf indenfor en radius af 15 km mens kun 5 - 10 % bevæger sig ud på 15 - 35 km. I det umiddelbare opland til en kommende golfbane i Tirsbæk Bakker ligger der 4 golfbaner. Alle banerne har en kvalitet der er middel til høj.

Veje og stier

Veje og stier i det nye område skal udformes så de giver: Fremkommelighed, Trafiksikkerhed og tryghed, Oplevelser og offentlig adgang til den smukke natur i området.

Vejsystemet

Tirsbæk Bakker skal primært vejbetjenes fra Juulsbjergvej og Juelsmindevej. For at sikre fremkommelighed og trafiksikkerhed opdeles vejene i området i hastighedsklasser på 30 km/t og 50 km/t.

Veje hvor der må køres 50 km/t er facade-løse eller har facader der ligger langt fra vejen. Boligveje skal principielt udformes som 30 km/t veje, men kan også udformes som lege-opholds-arealer. Når stier krydser 50 km/t veje skal vejen udformes til en maksimal hastighed på 30 km/t.

En del af Juulsbjergvej går på tværs af golfbanen. Stier og golfspille kommer til at krydse vejen og derfor skal denne strækning udformes til 30 km/t.

Ved alle indfaldsveje til Tirsbæk Bakker laves der et belægningsskift på ca. 20 meter. Belæg-

ningsskiftet kan fx være fliser eller kraftige rumlefelter. Formålet er at gøre trafikanter opmærksomme på, at nu kommer de ind i et følsomt område, der ikke er egnet til gennemkørsel.

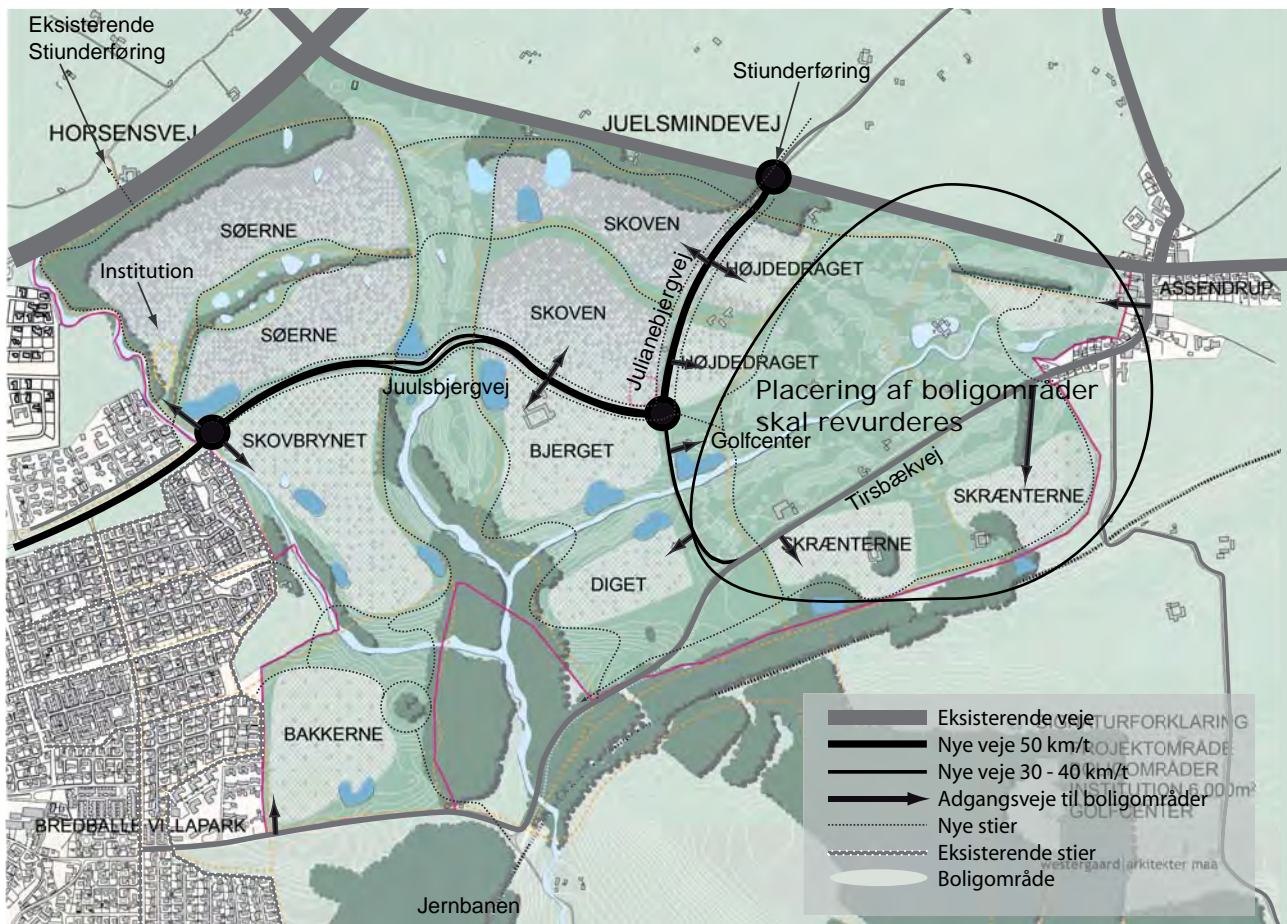
Forventet trafik i området

De ca. 1.000 boliger i området giver erfaringsmæssigt en trafik på ca. 4.000 køretøjer pr. døgn (1 tur er fx fra hjem til arbejde) og golfklubben forventes at generere en trafik på ca. 400 køretøjer i døgnet.

Hovedparten af trafikken fra området forventes at køre på den vestlige del af Juulsbjergvej mod Vejle og på den nordlige del af Julianebjergvej mod Juelsmindevej.

Størstedelen af det overordnede vejnet får et snoet forløb, så det tidsmæssigt ikke kan betale sig at køre gennem området, frem for at benytte de eksisterende overordnede veje.

Det overordnede vejsystem i Tirsbæk Bakker er testet i en trafikmodel i sammenhæng med det øvrige vejnet i Vejleområdet. Trafikmodellen viser, at den gennemkørende trafik vil ligge på



Ny vejstruktur i planområdet.

ca. 400 biler i døgnet som hovedsageligt flyttes fra Juelsmindevej. Hvis der på sigt ønskes mindre gennemkørende trafik, kan der anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Trafikken på Tirsbækvej forventes at stige fra de nuværende ca. 625 køretøjer i døgnet til ca. 1.200. Trafikken vil primært komme fra de nye boligområder og golfbanen. Den øgede trafik på Tirsbækvej forventes ikke at give anledning til fremkommeligheds- eller sikkerhedsproblemer.

Stisystemet

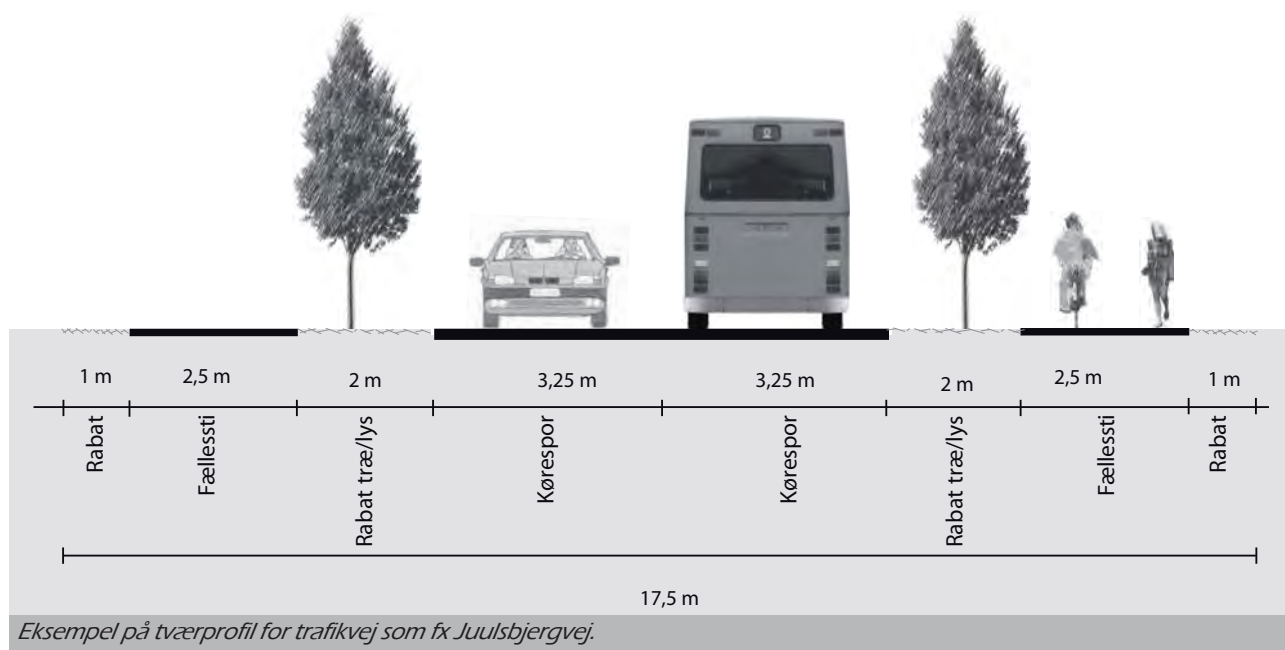
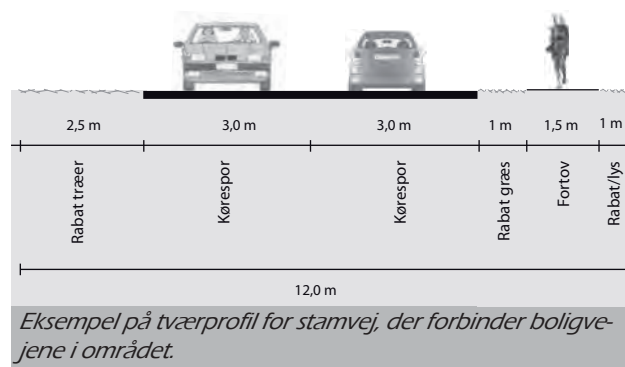
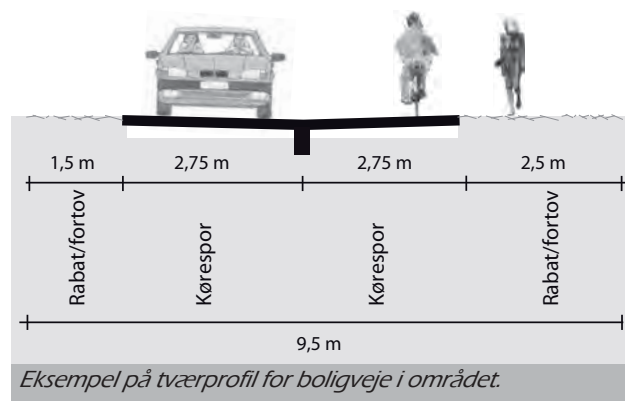
Stisystemet i Tirsbæk Bakker er udformet, så det fungerer som et effektivt transportsystem for fodgængere og cyklister og samtidig giver mulighed for aktiviteter og oplevelser. Små og store "sti-loops" giver mulighed for at oplevelser kan sammensættes efter eget ønske. Også motionsruter kan sammensættes med forskellig længde og sværhedsgrad.

Mod vest kobles stierne på de eksisterende stier i Bredballe, der fører videre til skoler, fritidsaktiviteter mm. Mod nord kobles stisystemet sammen med den eksisterende sti under Horsensvej, der fører hen til et nyt erhvervsområde. Længere mod øst føres en sti under Juelsmindevej, så elever kan krydse vejen til Engum skole sikkert. Mod vest føres en sti ind til Assendrup og mod syd kobler stisystemet sig på de eksisterende stier, der går ned til Vejle Fjord.

Stiernes underlag kan variere fra simple trampestier til asfaltstier der egner sig til rulleskøjter.

Støj

Det interne vejssystem i Tirsbæk Bakker giver ikke anledning til støjgener. Derimod kan der opstå støjgener fra trafikken på Horsensvej, Juelsmindevej og fra Jernbanen. Derfor skal behovet for støjreducerende foranstaltninger vurderes nærmere i lokalplanlægningen af området.



Bebyggelse

Bebyggelserne er klart definerede, formet og opdelt i symbiose med landskabets topografi og naturindhold, og der skabes et varieret forløb af sluttede og åbne rum, der hele tiden afslører nye perspektiver og scener i og mellem bebyggelserne, samt i overgangene mellem bebyggelsen og landskabet. Mod det overordnede vejnet- Horsensvej og Juelsmindevej afgrænses bebyggelserne af et ca. 100 m bredt plantebælte.

I det åbne terræn er det beplantningen og digerene samt terrænets kurvatur, med slugter, skrænter og dale, der danner bebyggelsens afgrænsning. Et sammenhængende grønt bælte afgrænser bebyggelserne mod Bredballe og Assendrup.

I det efterfølgende giver der et bud på hvordan bebyggelsen i boligområdet Søerne og Skovbrynet kan disponeres.

Søerne

Området kaldet "Søerne" udgør første udbygningsetape i Tirsbæk Bakker.

Landskabeligt er området karakteriseret ved et stort naturindhold udpeget som § 3 områder med søer, moser og vådområder, der udlægges til ny natur. Området suppleres med nye søer og grønne friarealer. Et højt træbeplantet hegn opdeler området i 2 landskabsrum. Ved udtynding og opstamning af træerne og anlæg af stier skabes der visuel og fysisk forbindelse mellem landskabsrummene.

Det nye naturområde danner centrum i bebyggelsen. Planen er disponeret med en adgangsvej, der danner en åben ring om boligom-

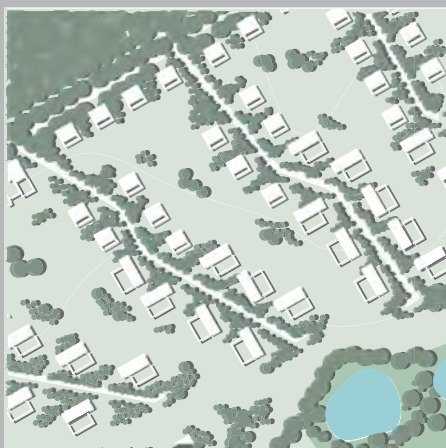
rådet. Fra adgangsvejen stråler boligvejene mod det grønne friareal. Et bredt skovbælte afskærmer området fra Horsensvej.

Vejstrukturen udgøres af adgangsveje og boligvejen udlagt i bugtet tracé, som giver en naturlig hastighedsdæmpning og varierede kig, i og mellem bebyggelserne.

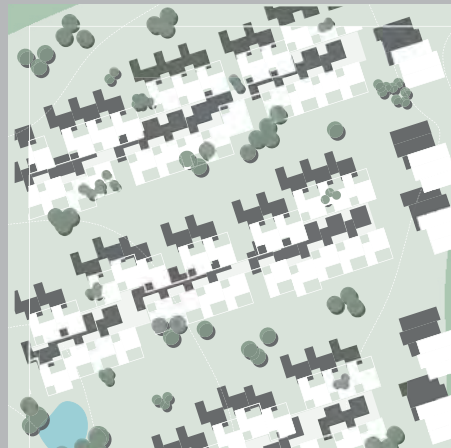
Bebyggelsen i "Søerne" består overvejende af parcelhuse. Rækkehuse og punkthuse i 2 etager samt etagehuse i op til 4 etager danner ryg i bebyggelsen og får landskabelig støtte i skovbeplantningen. Bebyggelsen følger terrænets fald mod naturområdet. Mod nord, hvor terrænet er højest, er rækkehusene og punkthusene og etagehusene placeret, i takt med at terrænet falder mod syd, bliver bygningshøjden lavere. Oplevelse af at bo i naturen forstærkes af, at der fra alle parceller er adgang til åbne, grønne kiler.

Skovbrynet

Området er karakteriseret ved en bølget landskabstunge, der (mod øst og vest) indrammes af skov- og hegnsbryn. Bebyggelsen spænder ud mellem brynene. Adgangsvejen er udlagt mod vest og følger terrænet og beplantningens forløb. Boligvejene bugtes i et frit forløb mellem forskudte rækker af mindre parceller der gennem forskydningen danner mindre pladser og torve til ophold og leg. I denne åbne og lave bebyggelse udlægges boligerne solitært og koblet parvis. Alle husene i "Skovbrynet" har adgang og udsigt til grønne kiler. Boligerne er tænkt til et befolkningssegment, der ønsker tæt kontakt til naturen og fravæger pasning af en egentlig have.



Søerne



Skovbrynet



Visualisering af byggeri i Søerne.



Visualisering af byggeri i Skovbrynet.



Visualisering af byggeri i Diget.

Oplevelser

Oplevelser i området bliver en af Tirsbæk Bakker unikke styrker. Stisystemet binder de fleste oplevelser og aktiviteter samme i et bånd, men der skal også være mulighed for oplevelser udenfor stierne.

Der skal i den videre realisering af Tirsbæk Bakker arbejdes med følgende oplevelser og aktiviteter:

Aktivitet og udfordring

Høj puls, sundhed, frisk luft, spænding og overvindelse er de kodeord der knyttes til aktivitet og udfordring. En af de store aktiviteter er golfbanen, der både bliver en attraktion for beboere og folk udefra.

Variert stibelægning lægger op til, at der kan løbes, cykles eller skates i ruter af forskellig længde og sværhedsgrad. Legepladser, bålpladser mv. er også vigtige aktiviteter i området fordi de ud over at skabe fysiske aktiviteter, også skaber rammer for samvær og sociale relationer.

En anden oplevelse der kan planlægges for er dyr. Med den naturtætte beliggenhed skabes der gode muligheder for at holde husdyr. En fælles stald til husdyr og kæledyr giver mulighed for at børn og voksne kan følge dyrelivets udvikling på nært hold.

Urørte og eventyrlige naturmiljøer

Det er områder som præges af urskov, uplanlagt mangfoldighed, stilhed, oprindelighed, dyreliv, stemning og spænding. Der findes flere af disse miljøer i Tirsbæk Bakker. Ud over de mange søer, åer og diger er specielt slugten og skov-

områder i den vestlige og sydlige del af området egnede.

Skovfølelse

Skovfølelse rummer oplevelsen af årstiderne, fuglesang, skovdufte som giver minder, fred og ro samt at træde ud af dagligdagen. Områder som kan give skovfølelsen er slugten og det store skovområde syd for Tirsbækvej.

Udsigt og åbne landskaber

Kontraster i landskabet giver store oplevelser og en følelse af frihed. Tirsbæk Bakker veksler mellem åbne vidder, lukkede skove og kuperet terræn. Langs stierne i området kan der indlægges flere udsigtpunkter med bænke o.l.

Naturregdom og landskabsformer

Mangfoldighed, opdagelsesglæde, nysgerrighed samt nærhed til dyr og planter. Disse oplevelser findes i stor stil ved de mange søer og åer i området, men også langs skovbryn og markante landskabsformer.

Kulturhistorie

Gamle stendiger, læhegn, vejstrukturer, bygninger og nærheden til Assendrup er med til at skabe tidsdybde. Stendigerne som afgrænser Tirsbæk ejerlaug er med til at fortælle historien om Tirsbæk gods. Tirsbækvejs gamle krogede vejforløb vidner om dengang og Tirsbæk Gods syd for Tirsbækvej.



Forsyning

Der stilles ingen krav til hvordan området skal forsynes, men der opfordres til at nye forsyningsmuligheder undersøges.

Vejle Kommune arbejder for at udviklingen i kommunen skal være grøn og bæredygtig. Alternative forsyningskilder som sol-, vind og jordvarme er allerede afprøvede teknologier, som kunne overvejes.

Passivhuse er også på fremmarch og i dag er der bygget mere end 10.000 passivhuse, hvoraf de fleste ligger i Tyskland og Østrig. Indtil videre er passivhuse hovedsageligt bygget privatboliger, men kontorbyggerier og virksomheder er også godt på vej. Typisk bruger et passivhus kun 1/5 af den energi som et traditionelt parcelhus bruger.



HELHEDSPLAN FOR TIRSBÆK BAKKER

Helhedsplanen bygger på en stærk symbiose mellem bebyggelse og landskab. Med afsæt i landskabets topografi, hvor de primære landskabselementer som skov- hegnsbeplantning, skrænter, slugter og dale, vandløb og vådområder, samles en stærk grøn struktur.

Hovedgrebet udgør tre landskabsbånd der samles i Tirsbækslugten. Båndene forbinder det åbne landskab mod nord og øst med Tirsbækskovene og fjorden mod syd.

I mellem de tre karakteristiske landskabsbånd forgrener sig mindre landskabelige bånd og kiler ind i mellem de enkelte boligområder. Naturen indgår således i boligområdernes friarealer så bolig og natur smelter sammen som et integreret hele.

De nye boligområder koncentrerer sig i et boligområde langs Horsensvej og et boligområde langs Juelsmindevej. Disse to boligområder opdeles i en 50 meter bred landskabskile der tager sit afsæt hvor Tirsbæk Skoven slutter.

Bebyggelsen er disponeret til at indeholde en varieret palette af boligtyper. Området byder således på alt fra tætlav-boliger, gårdhavehuse, parcelhuse, etageboliger, daginstitution, forenings, fælles-kulturhuse m.m.. De enkelte boligbebyggelser understreger området's landskabelige træk ved på bedste vis at tilpasse sig den "lokale" topografi afhængig af om det f.eks. er boliger på skrænten, i bakkelandskabet eller omkring et vådområde.

Landskabsbåndene adskiller Tirsbæk Bakker's boligområder fra de tilstødende boligområder i Asendrup og Bredballe. Båndenes indhold af forskellige landskabselementer og samspillet mellem landskab og bolig sikrer en rig og varieret landskabs- og byoplevelse. De store og brede landskabsbånd sikrer at alle boliger har let adgang til den grønne natur. Fra alle boliger er den direkte adgang til grønne fællesarealer prioriteret, således at man allerede ved havelågen kan koble sig på den grønne struktur af skove, enge, slugter og vådområder.

Trafikalt forbindes området med det overordnede vejnet ved at forlænge Juulsbjergvej så den kobles på Julianebjergvej. Juulsbjergvej bliver "hovedfærdselsåren" igennem området, og udformes som en kurvet allé med opstammede træer og cykelsti langs vejen. Adgangen til de enkelte boligområder sker via blinde adgangsveje og boligveje. Yderligere sikrer et net af natur/cykelstier adgangen for lette trafikanter. Stierne adskilles fra vejene og udlægges primært i de grønne kiler.

09.02.2017
TIRSBÆK BAKKER
HELHEDSPLAN FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE



SIGNATURFORKLARING

.....	KOMMUNEPLANRAMME
—	VEJE
.....	STIER
[Hatched Box]	BOLIGOMRÅDE
[Orange Box]	OFFENTLIGE FORMÅL