

Mål

Byernes udvikling skal ske efter nøje planlægning og præges af høj kvalitet.

Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til de fremtidige klimaforandringer og medvirke til at styrke borgernes livskvalitet.

Byerne skal fortættes, så forbruget af arealer til byudvikling er begrænset mest muligt.

Der skal være forskel på by og land - det tætte, det åbne, byens lys, landets mørke. Overgangen mellem by og land skal derfor markere sig med kvalitet og være entydigt markeret.

Hvorfor skal vi planlægge for byudvikling?

Byerne lægger beslag på en stadig større del af landskabet. Det er vigtigt, at byernes nærmeste opland og afgrænsningen imod

det åbne land afklares, så inddragelse af arealer til byformål sker på baggrund af en velovervejede, langsigtet planlægning.

Byernes indbyrdes samspil og afhængighed nødvendiggør også, at der sker en velovervejede planlægning, således at borgerne fortsat sikres adgang til offentlig og privat service, og så byerne kan udvikles på en sådan måde, at hver enkelt bys helt særlige behov og potentiale tilgodeses.

Sådan administrerer vi

Der er de fleste steder angivet rækkefølge for ibrugtagning af nye arealer til byformål i planens rammedel. Hvor det ikke er tilfældet, vil vi planlægge efter princippet "byudvikling indefra og ud".

Vi vil tilstræbe, at der i nye byområder opføres i gennemsnit 8 boliger pr. ha. Da der i disse

områder tillige udlægges arealer til veje, rekreative formål, regnvandssøer m.v., vil der i realiteten i de egentlig bebyggede områder være en bedre arealudnyttelse.

Vi vil i lokalplanlægningen sikre, at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, hvor det er muligt.

I lokalplanlægningen vil vi planlægge for lys og mørke, så byens lys i mindst muligt omfang forstyrrer landskabet.

Det vil blive sikret i lokalplanlægningen, at overfladevand forsinkes og håndteres tættest muligt på kilden.

Byudlæg i kystnærhedszonen skal, hvor det har indvirkning på kystlandskabet, visualiseres i forbindelse med lokalplanlægning.



Eksisterende nyere boligområde, som med et sidste nyt byudlæg vil blive afsluttet ud imod det åbne land (her herregårdslandskab nord for Daugård)

Retningslinjer for Byer

Ved lokalplanlægning for byudvikling og -omdannelse indenfor klimahåndteringsområderne skal planerne konkret redegøre for, hvorledes de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås. Anlæg og arealer herfor skal udformes, så eksisterende bymæssige og kultur-mæssige værdier så vidt muligt sikres. Der skal arbejdes for, at der tilføres nye bymæssige kvaliteter

Byudvikling skal som hovedregel kun foregå på den ene side af overordnede veje.

De nære landskaber til motorveje og øvrige fjerntrafikveje kan kun bebygges, såfremt det sker på baggrund af en kvalitativ helhedsplanlægning.

Byudvikling skal, som en alt-overvejende hovedregel, ske indefra og ud.

Nye større byudviklingsområder til erhverv skal udlægges på baggrund af samlede overvejelser om den fremtidige erhvervsstruktur og en

funktionel fordeling mellem erhvervsområderne.

Erhvervsområder, der udlægges umiddelbart op ad motorveje og det øvrige overordnede vejnet, skal forbeholdes virksomheder, der har særligt transportbehov for nem adgang til det overordnede vejnet.

I de byer, hvor der er udarbejdet udviklingsplan, skal planens anbefalinger tages i betragtning ved fremtidig planlægning og sagsbehandling.

Arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand (grundvand, overfladevand og havvand), skal ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi (særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri) så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes

udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

For byudviklingsområder, der indeholder områder til ny natur eller økologiske forbindelser, skal lokalplaner sikre, at dele af området friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur.

I områder med strategiske drikkevandsinteresser må der ikke ske udlæg af nye områder til byudvikling. Undtaget herfra er udlæg til anvendelser, som med sikkerhed ikke kan true grundvandet (for eksempel grønne områder, skov og lignende).

I alle uudnyttede byområder i gældende kommuneplanrammer, der berører områder med særlige drikkevandsinteresser, skal lokalplaner redegøre for indsatser til grundvandsbeskyttelse.

Der må ikke udlægges nye jordbrugsparceller i by- og lokalcentre.



Boligområde i fint samspil med nærrekreativt område med regnvandssø.



Byudvikling i Stouby i ly af eksisterende by og skove mod syd. De nye områder skal visualiseres i forbindelse med lokalplanlægning.



Stouby set mod vest. Den fremtidig byudvikling sker midt i billedet og til venstre mod syd ned mod skoven.

Redegørelse

Byudviklingsprincipper

Alle byer skal udvikles efter princippet indefra og ud, og det samme princip følges i rækkefølgeplanen for ibrugtagning af de enkelte større nye byudviklingsområder.

Udviklingen af bosætningsområder opprioriteres i stationsbyer og stationsnære byer og landsbyer. Først og fremmest Hedensted, men også Korning, Ølsted, Daugård, Lindved og Stenderup. For erhvervsudviklingen flyttes vægten fra Motorvej E45 til Vestvejen. Derved opnås samme hensigtsmæssige beliggenhed ved overordnet vej, så der også kan ske udvikling i de vestlige egne og på længere sigt ved den kommende Motorvej E18.

Sideløbende med byudvikling på nye arealer vil der ske en gradvis planlægning for fornyelse af nedslidte byområder, både i midtbyerne og i overflødiggjorte eller nedslidte erhvervsområder.

Særligt i de 3 bycentre vil der være fokus på byomdannelse, men også i flere af lokalcentrene er der stort behov for byløft, fornyelse og omdannelse. Dette gælder bygninger, men også i høj grad gaderum og pladser, som mange steder trænger til et kvalitetsløft.

Arealer i kystnærhedszonen

Planlægning i de kystnære landskaber kræver en særlig begrundelse. Retningslinier og redegørelse for kystnærhedszonen findes i kommuneplanens afsnit om kystnærhedszonen.

Barrit, Daugård, Glud, Juelsminde og Stouby ligger helt eller delvist indenfor kystnærhedszonen. Der er ikke nye udlæg af byarealer i hverken Daugård, Glud eller Juelsminde. I Glud er en eksisterende boldbane dog medtaget i rammerne for offentlige formål.

I Barrit udlægges der et areal på godt 1 ha til udvidelse for en ek-

sisterende virksomhed. Udlægget sker på baggrund af en tidligere meddelt landzonetilladelse og begrundes med arealets beliggenhed bag den eksisterende by i forhold til kystlinien. Med en afstand til kysten på 2,8 km er arealet således uden visuel påvirkning på kystlandskabet.

Stouby ligger i kystnærhedszonen, 2 – 2½ km fra kysten. Selvom byområder i kystnærhedszonen normalt udlægges væk fra kysten, er det ikke tilfældet for Stouby. Den planlægningsmæssige begrundelse herfor baserer sig på, at landevejen og drikkevandsinteresser nord for vejen hindrer byudvikling mod nord og bort fra kysten.

Det er derfor vurderet, at byudvikling mod sydøst vil kunne ske bag den eksisterende by og i ly af den eksisterende skov, med mindst mulig visuel påvirkning af kystlandskabet. Et mindre erhvervsareal nord for Vejlevej er ændret lidt af hensyn til en bedre

arealudnyttelse. Der skal ske en visualisering af arealets indvirkning på kystlandskabet i forbindelse med lokalplanlægning.

Byudvikling og drikkevandsinteresser

Byudviklingen planlægges, så de strategiske drikkevandsinteresser tilgodeses. Der udlægges således ikke nye byudviklingsområder, hvor der efter kommunens opfattelse er strategiske drikkevandsinteresser, d.v.s. de indsatsområderne, der er fagligt velbegrunderet, og hvor indsatsen er afvejet i forhold til de samlede samfundsmæssige ressourcer og andre nationale og lokale interesser.

Ikke udnyttede byudviklingsområder, der ligger i strategiske drikkevandsområder, udtages så vidt muligt af kommuneplanen.

Enkelte steder er der ved behov for nyudlæg fortsat et uheldigt sammenfald mellem byudvikling og de strategiske drikkevandsinteresser. I disse tilfælde udlægges arealerne til grønne områder i kommuneplanens rammer. Her ved bliver sammenfaldet uden negativ betydning for drikkevandsbeskyttelsen, i mange områder i realiteten tvært imod.

Arealforbrug

Kommuneplanens udlæg til nye byområder afspejler bymønsteret med de 16 byers forskelligartede udviklingsmuligheder. Landskabelig beliggenhed og afstand til købstæder og den overordnede infrastruktur afføder et meget forskelligt arealbehov i de enkelte byer. Der er f.eks. byer, hvor der er behov for yderligere udvikling af boligområderne, så der skabes attraktive boligmiljøer som forstadsbyer til Vejle og Horsens. Det afspejles i en forventet større boligtilvækst end hidtil i disse byer, og dermed også større arealudlæg. På samme måde er der

i nogle få byer et særligt potentiale for erhvervsudvikling, hvor det forventede arealforbrug også overstiger det hidtidige.

Generelt har kommunen et arealforbrug på 8 boliger pr. ha.

Det skyldes, at der i en landkommune er en relativ større efterspørgsel efter parcelhuse end i landet som gennemsnit.

Det lidt højere arealforbrug skyldes endvidere, at også grønne områder medregnes.

Det er kommunens planlægningsmæssige holdning, at der som udgangspunkt skal være rekreative områder og grønne kiler i tilknytning til alle boliger, også parcelhuse.

Da de grønne områder ofte indgår som et positivt tilskud til ny bynær natur bør arealerne ikke alene ses som inddragelse af åbent land til byudvikling.

I mange af kommunens by- og lokalcentre kniber med at sikre nye arealer til byudvikling. Både af hensyn til arealforbruget og

af hensyn til at sikre tilstrækkelig byudvikling i byerne, så infrastrukturen i disse understøttes bedst muligt, udlægges der ikke jordbrugsparceller i by- og lokalcentre. I stedet forbeholdes denne udviklingsmulighed landdistrikterne som en særlig mulighed for også fremover at skabe liv i landsbyerne.

Klima

Der er ikke udlagt nye byudviklingsområder i de områder, der er truet af oversvømmelser fra grundvand, overfladevand eller havvand.

De byområder, der trues af oversvømmelser som følge af klimaændringer, bør udformes, så de sikrer de eksisterende værdier i byerne eller medvirker til at skabe nye værdier i byområdet.

Det betyder, at helårsbeboelse og erhvervsbyggeri i eksisterende byområder skal søges sikret i mod oversvømmelser.

Det kan af tekniske årsager betyde, at enkelte ejendomme må



Stier mellem by og land kan visse steder være mere primitive stier uden fast belægning og lys – her sti langs Torup Bæk i boligområdet Hedensted Sydøst.



Byggeaktivitet.



Grundsalg.

opgives for at sikre en større gruppe ejendomme et andet sted.

I Plan09 projektet Den Klimatilpassede Kommuneplan er der udvalgt 3 eksempelbyer, hvor konsekvenserne af de klimarelaterede oversvømmelser fra henholdsvis overfladevand, grundvand og havvand behandles. Eksempelbyerne er Tørring-Ølholm, Hornsyld-Bråskov og Juelsminde.

Bynær natur og rekreative områder

Byen udgør traditionelt en barriere for sammenhængen mellem naturområder. Planlægning af nye byområder skal derfor rumme en planlægning for, hvordan naturen styrkes og sammenhængen mellem naturområderne sikres.

Det er målet, at alle byer skal have adgang til bynære rekreative områder, og med tiden også til de fjernere liggende naturområder, skove, kærrområder, kystlandskaber m.m. via et sammenhængende stisystem.

Det gør vi

Vi vil udarbejde følgende helhedsplaner for byudvikling:

- **Nordvest for Ølsted** for at sikre, at der kan udvikles et attraktivt boligområde i hele det store område nordvest for byen ved Tranekær grøft og med skovrejsning i tilknytning til det store statslige skovrejsningsområde ved Løsning længst mod vest

- **Nord for Tørring** med henblik på at opnå en mere intensiv udnyttelse af de 2 arealer, der er udlagt, idet bydelen på længere sigt vil blive tilgodeset med større, sammenhængende rekreative arealer i de fremtidige områder mod nordøst

Vi vil udarbejde byomdannelseprojekt for:

- **Tørring ved Gudenåen** med henblik på at skabe større sammenhæng i byen og samspil mellem byens funktioner og naturelementerne omkring Gudenåen. Projektet skal belyse om byens

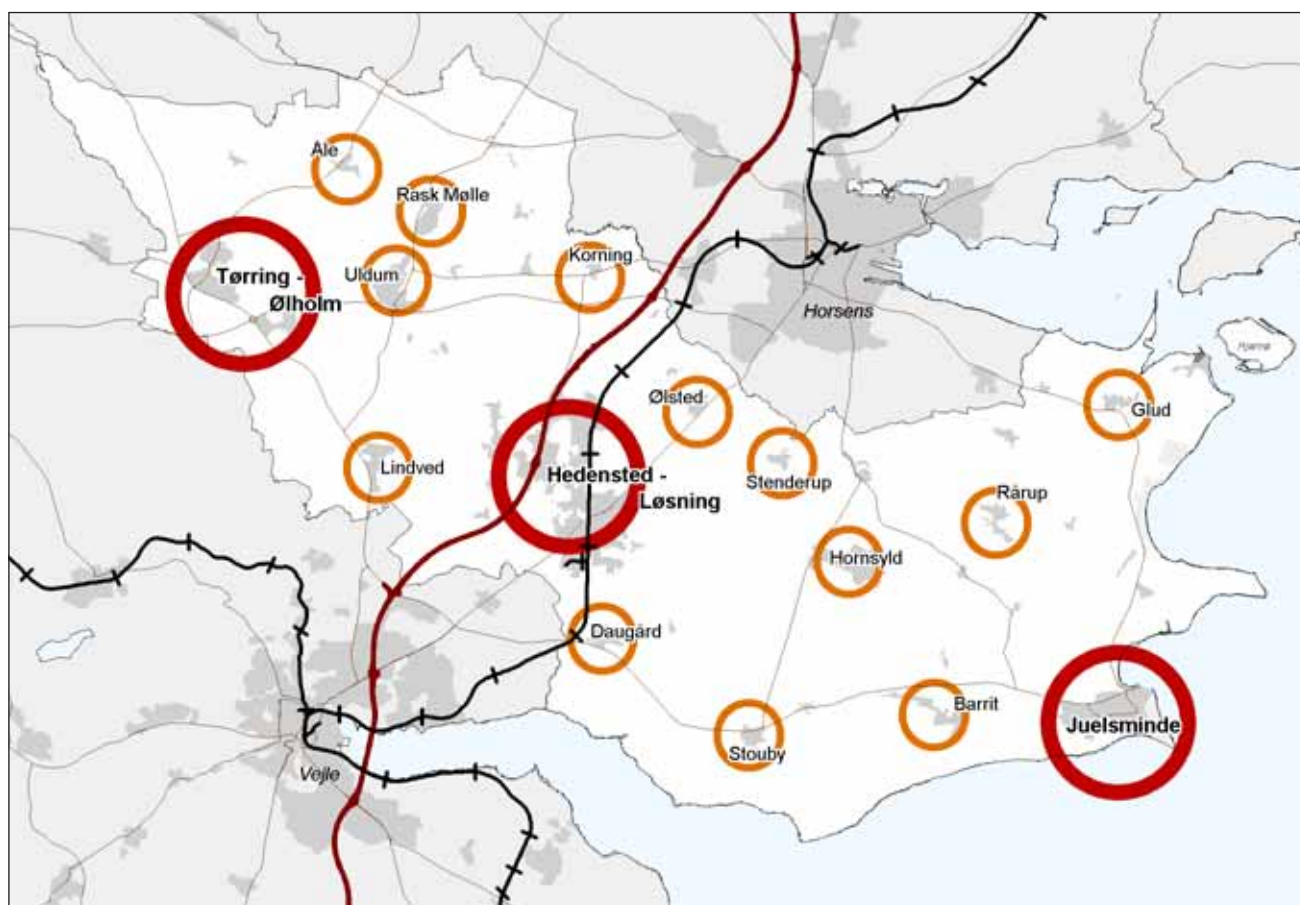
behov for byrum ved Gudenåen kan tilgodeses, hvor samtidig de kommende vandmasser i Gudenåedalen håndteres og kanosejladsen tilgodeses.

Vi vil udarbejde perspektivplan, der først bliver aktuelt udenfor planperioden for:

- **Fritidsområde vest for Juelsminde**, en plan for udvidelse af Juelsminde Golfbane mod vest kombineret med andre rekreative og turismæssige muligheder, skovrejsningsområde til beskyttelse af de strategisk vigtige drikkevandsinteresser i området og eventuelt områder til boliger og hytter.

I samarbejde med lokalrådene udarbejder vi udviklingsplaner for de lokalcentre, der endnu ikke er omfattet af en sådan.

Udover planlægning for lys og mørke i lokalplanlægningen vil vi gennem kampagner eller lignende, sætte fokus på at nedsætte spildlys og unødvendig oplysning i det åbne land.



Kommunens bymønster

-  Bycentre
-  Lokalcentre