

# UDVIKLINGSPLAN

A landscape photograph showing a vast green field of crops in the foreground, a line of trees in the middle ground, and a body of water in the distance under a blue sky.

BØRKOP - BREJNING - VINDING - GÅRSLEV



## FORORD

Udarbejdelsen af udviklingsplanen er foregået i perioden medio 2007 til april 2009.

Den foreliggende plan er et resultat af en proces, hvor mange idéer og udviklingsscenarier for området er blevet drøftet såvel administrativt som politisk. Sideløbende med udarbejdelsen af planen er der udarbejdet et forslag til kommuneplan. De i planen udpegede byudviklingsområder er således i overensstemmelse med det nuværende forslag til kommuneplanen.

I planen arbejdes der med at skabe et sammenhængende by- og landskabsområde med rige muligheder for oplevelses- og aktivitetsmuligheder.

Der arbejdes med en langsigtet plan, hvor rammerne for udvikling af området formuleres. Der peges på både kortsigtede og langsigtede byudviklingsmuligheder i området, ligesom der peges på muligheder for etablering af konkrete aktivitetsmuligheder.



Udviklingsplanen er udarbejdet af Vejle Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps. 2008- 2009



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	2	Børkop bymidte	26
Stedet	4	Forskønnelse af forbindelsen mellem Børkop og Kellers Park	42
Skov og markante hegn	6	Broen ved Motortrafikvejen/Kirkebakken	43
Terræn og vandløb	7	Gauerslund sivegade	44
Bindinger	8	Landart mellem Gauerslund og Brejning	45
Infrastruktur	9	Brejning Center	46
Områdeanalyse	10		
Det Rekreative Netværk	13		
Udvikling af det rekreative netværk	14		
Skov, vandløb, veje etc.	16		
Ny byudvikling og perspektivområder	19		
Golfboliger	20		
Programmering af det grønne bånd	22		
"Landart" og Amfiscene ved Brejning	23		
Munkebjerg Hotel	24		
Kellers Park og Brejning Marina & Strand	25		



## STEDET

Området, som planen omhandler, ligger sydøst for Vejle og spænder fra Vinding i vest til Gårslev i øst og fra Børkop mod syd til Brejning i nord og omfatter ca. 3500 ha med skov, landbrug, natur- og byområder.

Natur og landskabsmæssigt er den store attraktion skoven og fjorden, som har mange besøgende fra hele Vejle kommune og landsdelen i øvrigt.

Med udgangspunkt i de landskabelige herligheder vil det samlede område på sigt udvikle sig til et stort rekreativt byudviklingsområde, der supplerer mikropolen Vejle med landskabelige rekreative tilbud til gavn for både lokale borgere og besøgende.

Der vil blive lagt vægt på at udvikle faciliteter og aktiviteter, der kan tiltrække både lokale, beboere i Vejle kommune samt besøgende udover kommune- og landegrænsen.





## Området

Børkop er hovedbyen i området med det største antal butikker, private og offentlige erhverv. Børkop udgør sammen med Brejning og Vinding de største bysamfund indenfor området. Derudover ligger der flere mindre landsbyer som f.eks. Andkær, Gauerslund og Gårslev, hvor der er lokale kommuneskoler.

Området indeholder en del fritidsfaciliteter og overnatningsmuligheder i form af hoteller, konferencecenter, golfklubber og lignende. En del af disse aktiviteter har et internationalt publikum f.eks. kasinoet på Munkebjerg Hotel og Hotel Comwell Kellers Park, som er et af de få femstjernede hoteller i Danmark.

Der er mindre sommerhusområder ved Andkær Vig, og umiddelbart øst for området ved Hvidbjerg ligger der et større sammenhængende sommerhusområde.





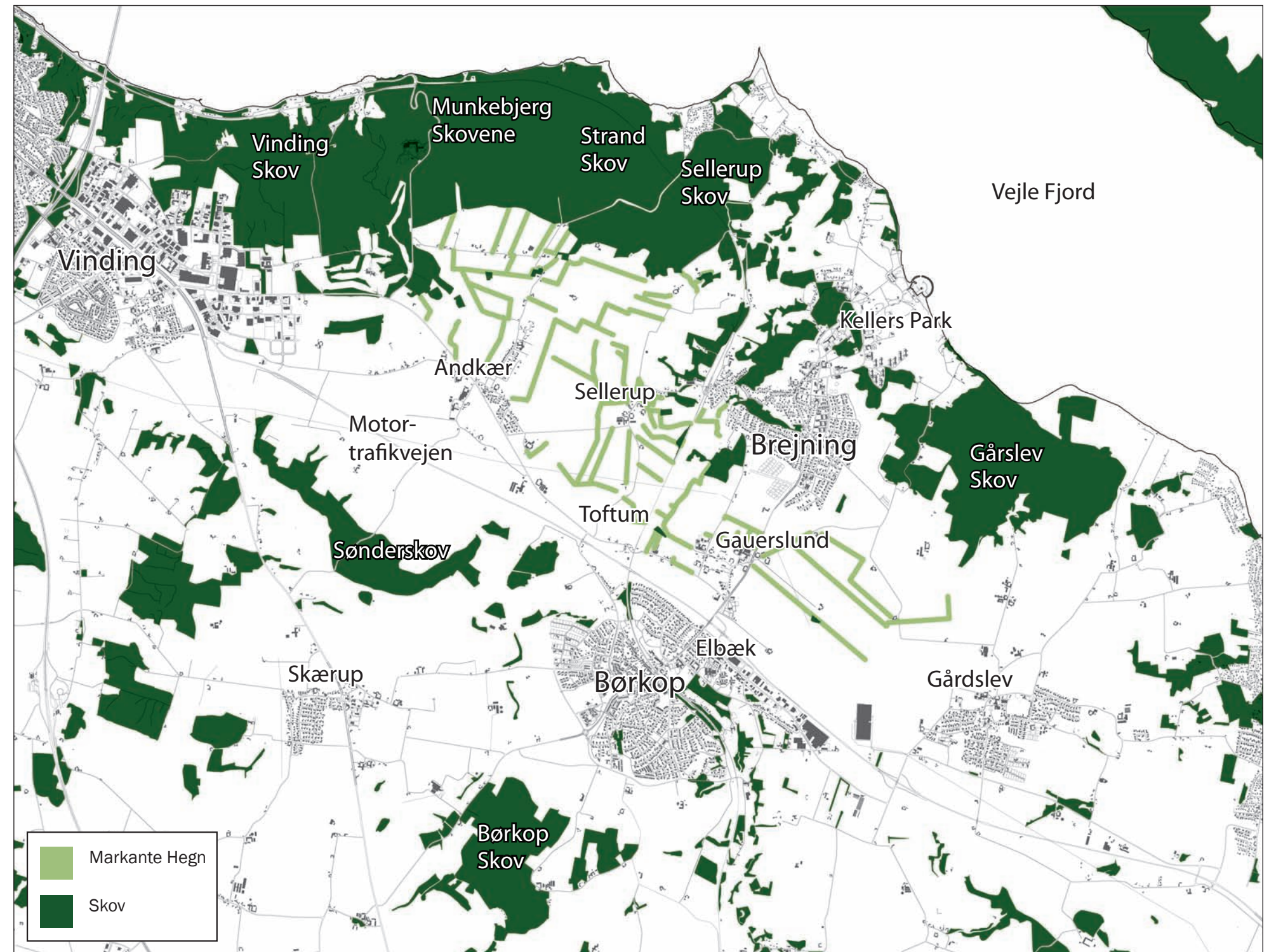
## SKOV & MARKANTE HEGN

Områdets mest markante landskabelige træk er Vejle Fjord og de sammenhængende skovområder langs fjorden, der spænder fra Vinding Skov i vest til Gårslev Skov i øst. En del af skovene ligger på meget skrånende terræn, hvor det ikke har været muligt at anvende jorden til landbrugsformål. I de lavt beliggende områder nord og vest for Brejning er der ligeledes mindre skove og beplantninger.

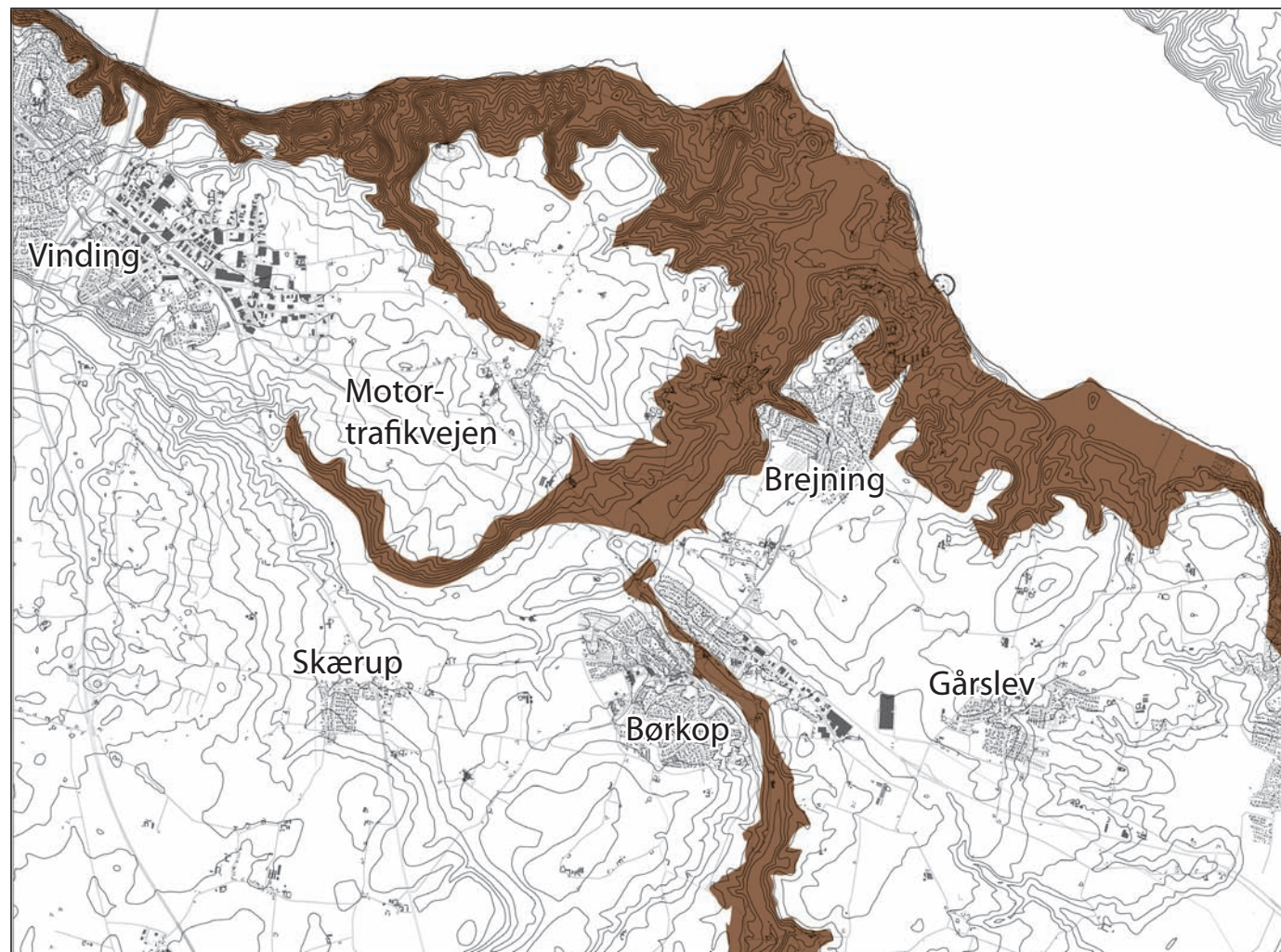
Skovområderne opleves tydeligt og udgør en flot baggrund mod nord, når man færdes i området. Skovene danner en visuel barriere mod Vejle Fjord undtagen ved Brejning, hvor der er flere flotte kig mod fjorden i området ved Kellers Park.

I området mellem Andkær, Gauerlund, Brejning og skovene mod nord er der bevaret mange flotte levende hegn, som tydeliggør markstrukturen i området. Disse hegn er med til at skabe flotte landskabsrum i forskellige størrelser, og skaber samtidig rammerne for et varieret dyre- og planteliv.

I området øst for Brejning mellem Gauerlund og Gårslev er kun få af hegnene bevaret og derfor opleves området landskabeligt uinteressant med store marker og golfbaner uden markante beplantninger. De mest interessante landskabsrum inden for det område ligger i tilknytning til Gauerlund skov og Gårslev skov. Her skal området i den nordøstlige del af Brejning, hvor det er muligt at færdes på kanten af byen med kig over mod skoven og det omgivende landskab.







### TERRÆN

Landskabet er et karakteristisk østkyst landskab med løvskov, dramatiske skrænter, kløfter og skråninger ned mod Vejle fjord, hvilket betyder at dele af skovområderne er forholdsvis ufremkommelige.

Andre markante landskabstræk er de mindre dalsænkninger, der løber fra skovene ved fjorden ind i landet mod syd, bl.a. ådalen fra Skærup å, som forgrener sig på tværs af motortrafikvejen mellem Fredericia og Vejle og sænkningen, der løber fra Munkebjerg skov mod Andkær.

Området mellem Vinding og Brejning er kendetegnet ved at være let kuperet med faldende terræn fra Andkær ned mod skovene mod nord og nordøst.

### VANDLØB

Skærup å, som løber syd for motortrafikvejen, er det største vandløb i området. Nord for motortrafikvejen er der flere mindre vandløb.

Der har tidligere været flere mindre vandløb i området. De er med tiden blevet rørlagt i forbindelse med dræning af marker, bl.a. er dele af vandløbene mellem Andkær/Gauerslund og Gauerslund/Gårslev blevet rørlagte.

I planen foreslås vandløbene frilagte. (se bl.a. s. 16)



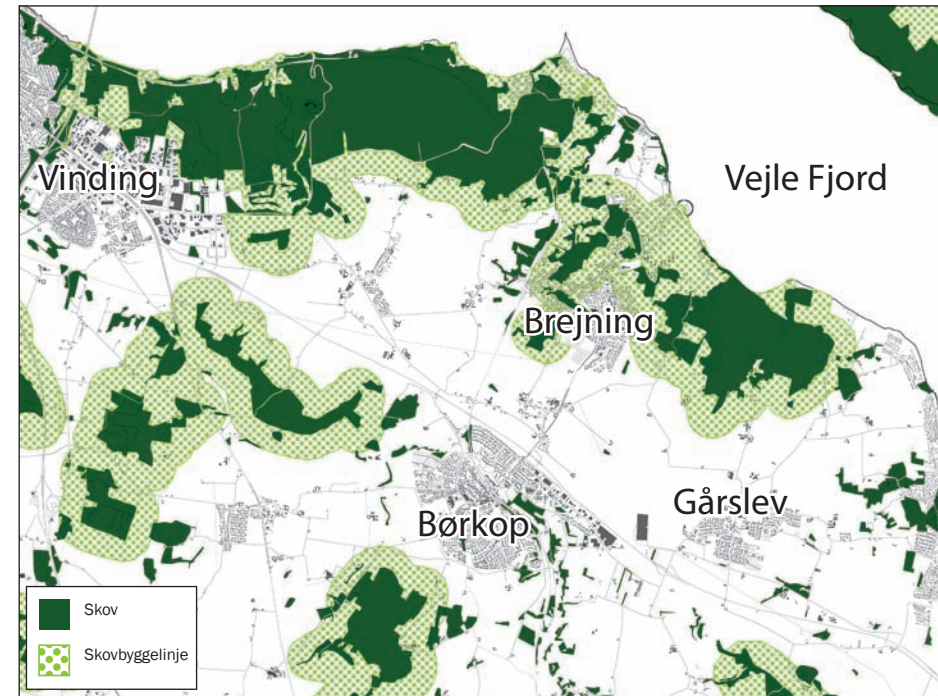


## BINDINGER

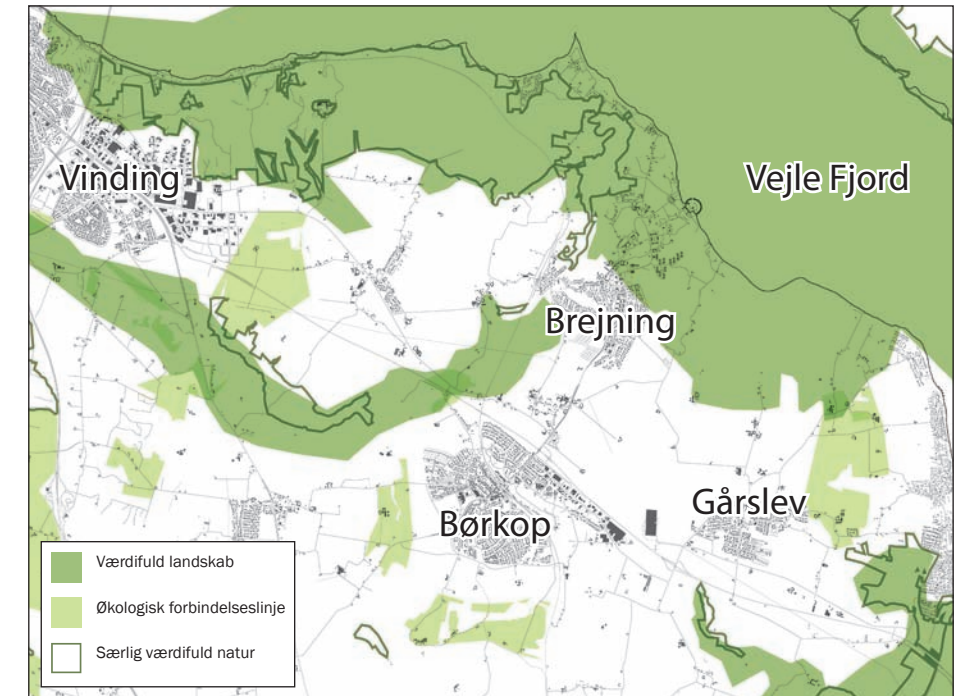
Der er en del planlægningsmæssige bindinger i området, som er vist på de følgende kort.

Der er forskellige retningslinjer for disse områder. Retningslinjerne er beskrevet i kommuneplanen for Vejle Kommune. Bindingerne og retningslinjerne har betydning for udviklingsmulighederne mht. byudvikling, rekreative muligheder osv.

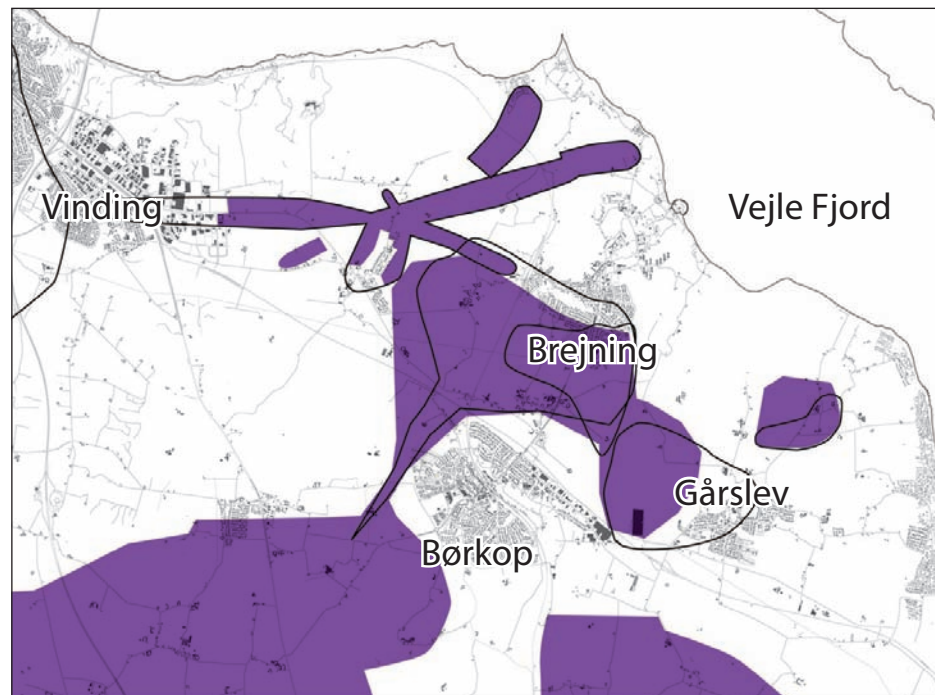
Bla. ligger en stor del indenfor kystnærhedszonen, ligesom en stor del ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Bindingerne kan ses på de følgende sider.



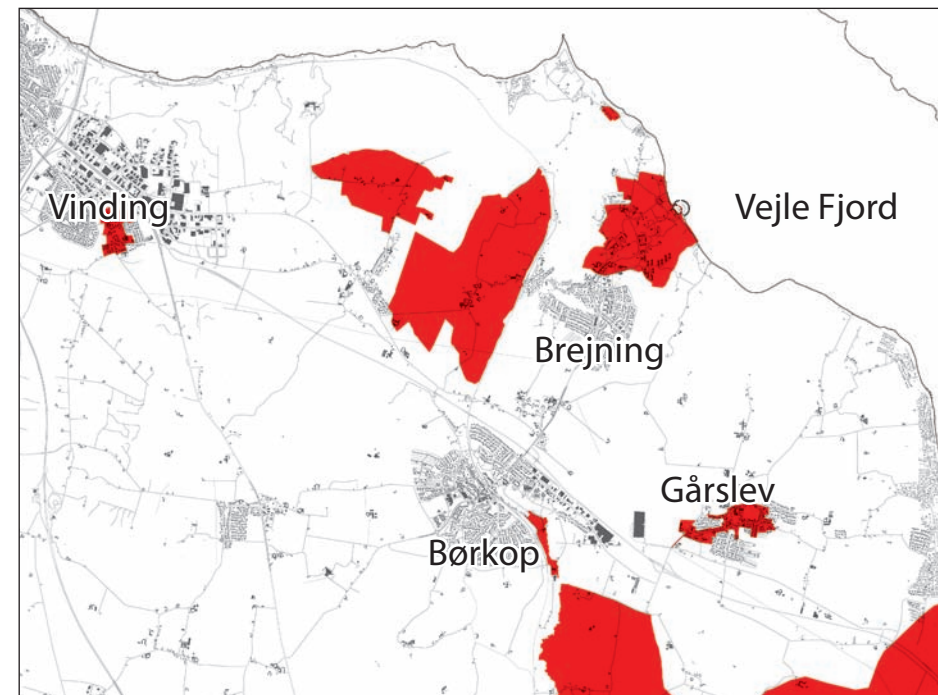
SKOVBYGGELINJE



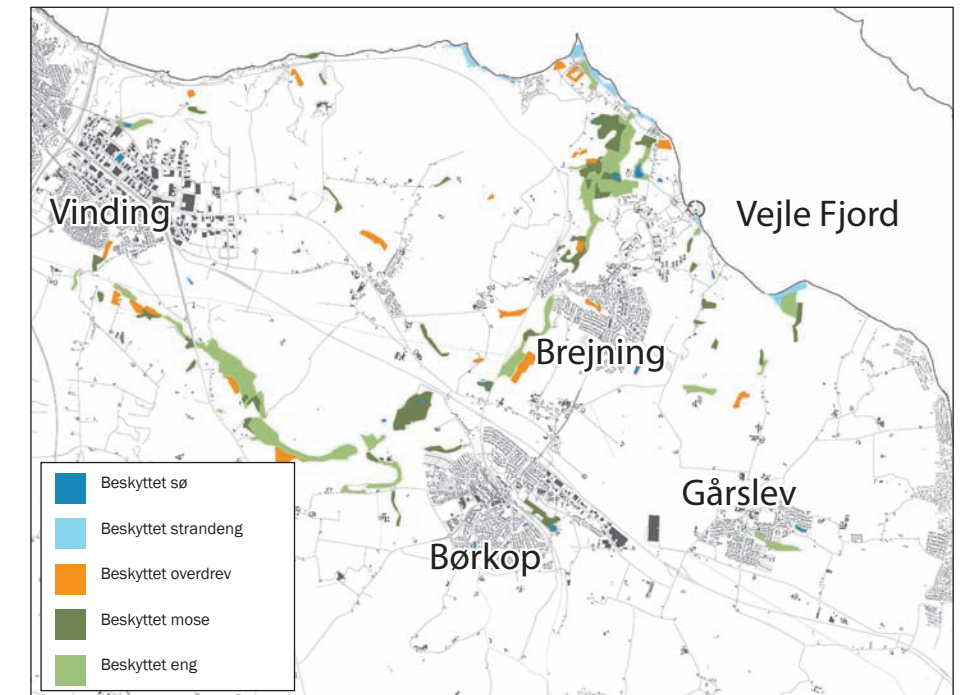
LANDSKABELIGE VÆRDIER



SÆRLIGE DRIKKEVANDSINTERESSER



KULTURMILJØER



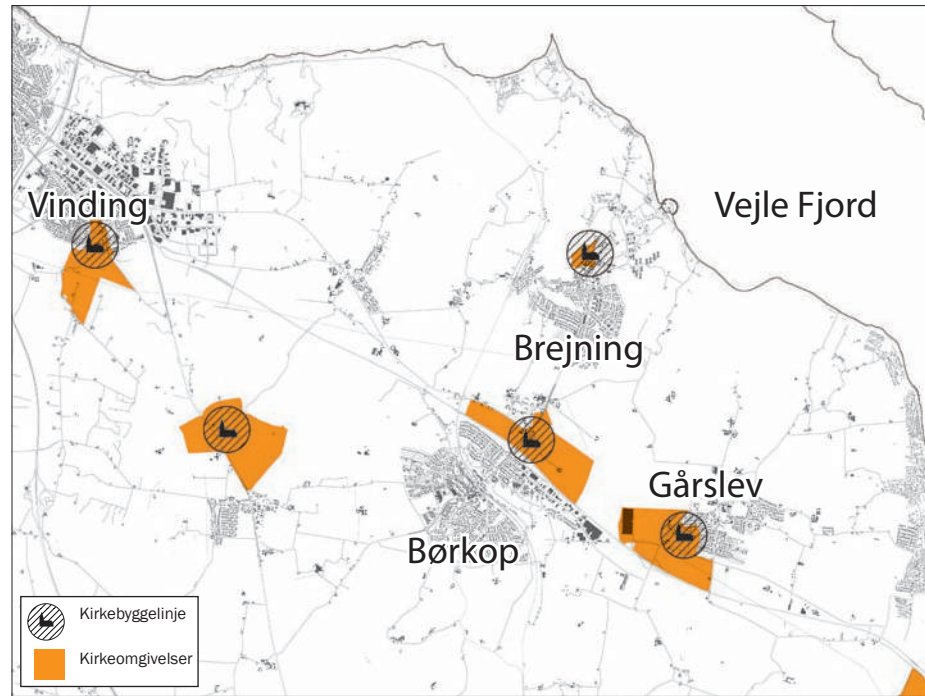
§ 3 - OG ANDRE BESKYTTEDE OMRÅDER







KYSTNÆRHEDSZONE

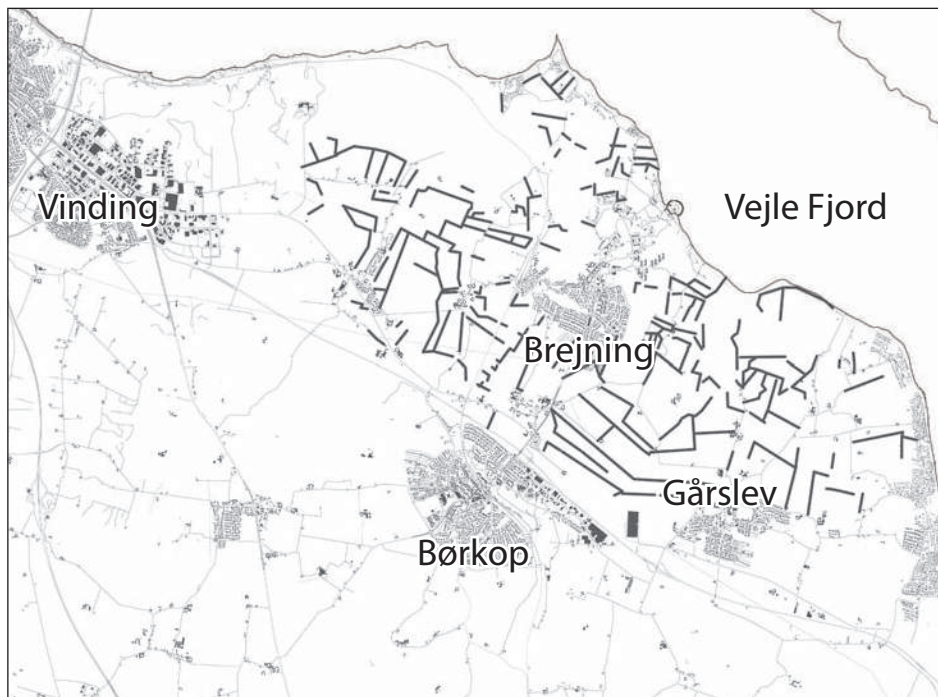
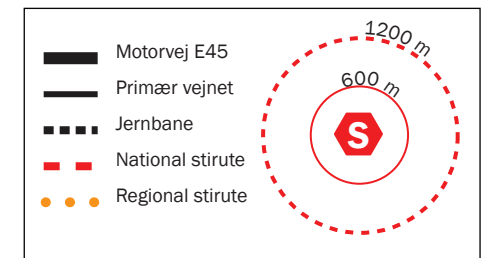


KIRKEOMGIVELSER & -BYGGELINJER

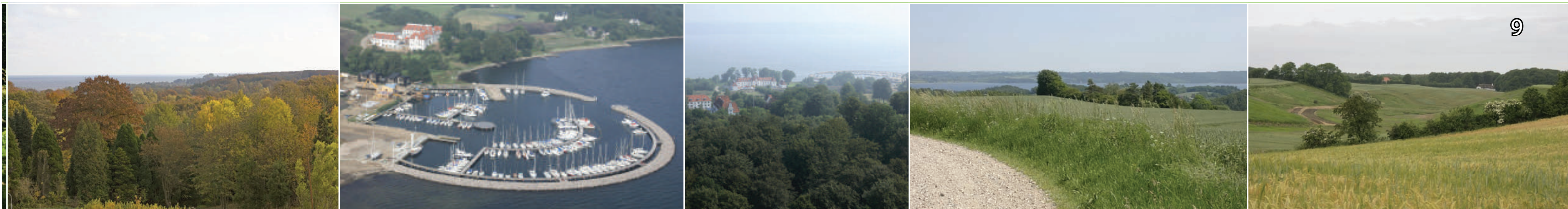
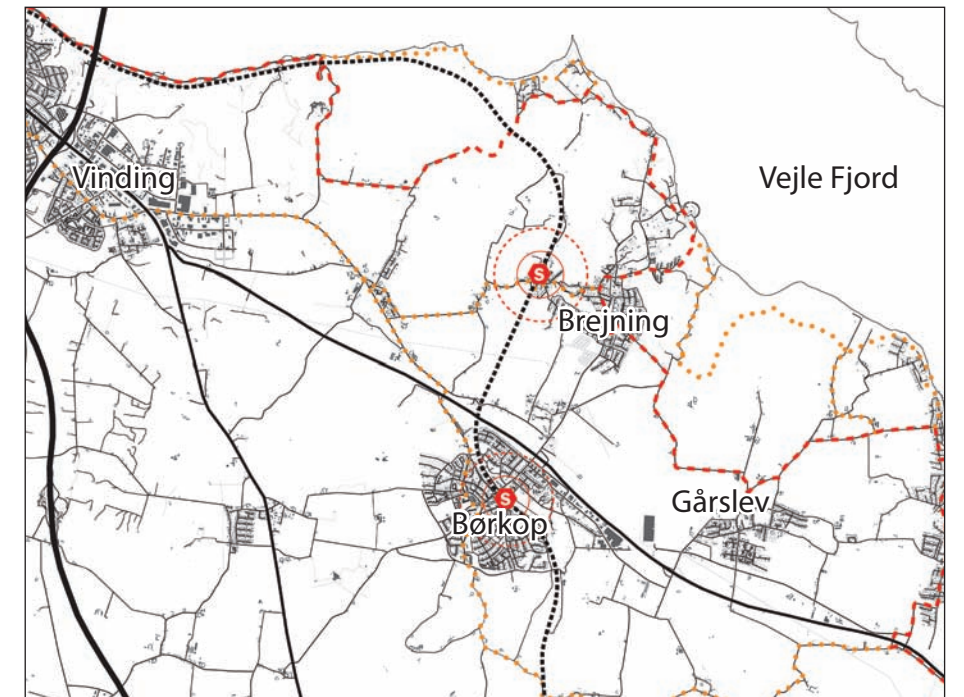
## INFRASTRUKTUR

Jernbanen løber gennem området med station i Børkop og et trinbræt i Brejning.

Motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia er den største trafikåre i området. På kortet ses det overordnede trafiknet, hvor vejen mellem Børkop og Kellers Park og veje mellem Vinding og Gårslev er betegnet som primære kommuneveje.



BESKYTTEDE JORD- & STENDIGER





## OMRÅDEANALYSE

Området har et enestående potentiale i forhold til at udvikle et rekreativt byudviklingsområde med aktiviteter og faciliteter til forskellige målgrupper såvel internationalt som lokalt.

Det er landskabsmæssigt et unikt område, der ligger i et nationalt vækstområde med en stærk infrastruktur og nærhed til Vejle, der har en attraktiv bymidte. I området ligger allerede hoteller og aktiviteter, der henvender sig til målgrupper ud over både kommunens og landets grænser. Området kan således i dag tilbyde faciliteter, som der er stor efterspørgsel på.

De mindre byer i området er velfungerende lokalsamfund med gode skoler, varieret butiksudbud, fritidsaktiviteter osv., som er nødvendige for at tiltrække og fastholde borgere. Der er et bredt udbud af boligtyper indenfor området: eksklusive boliger med udsigt til fjorden i bl.a. Kellers park, forskellige boligtyper i stationsbyerne Børkop og Brejning og endelig boliger i landsbyerne og det åbne land.

Dermed er det muligt at finde næsten en hvilken som helst type bolig, der passer i disse bysamfund indenfor området.

### Område 1

Skovområderne langs fjorden er unikke med de karakteristiske skrænter og slugter.

Der er steder, hvor der ikke er særlig god tilgængelighed for besøgende, der går eller cykler. Dette skyldes både at terrænet nogle steder er uvejsomt, men også at en stor del af skovene er privatejet, hvor det indtil videre ikke har været muligt at planlægge sammenhængende stisystemer.

### Indsatsområde:

At skabe et internt stisystem, der kobler sig på det overordnede stinet. Stinettet skal udformes og placeres, så det tager hensyn til dyre- og plantelivet. I forbindelse med stinettet bør der etableres aktiviteter, som er naturprægede og passer nænsomt ind i landskabet.





## Område 2

Området er bl.a. karakteriseret ved bevaringsværdige kulturmiljøer, et varieret landskab med mange levende hegn og et lettere kuperet terræn.

Landsbyen Andkær ligger centralt i området.

I den vestlige ende er der etableret en større golfbane. I området er der nogle store landbrugsejendomme med husdyrhold, hvor der er en afstandszone i forhold til udlægning af nye arealer til byudvikling.

### Indsatsområder

I forbindelse med udviklingen af området kan der vælges forskellige strategier for bosætning.

1. En udbygning af Andkærs landsbystruktur eksempelvis ved forlængelse af byen, eller ved at udvide byen med en forgrening af den eksisterende landsbystruktur.
2. En udvikling af et sammenhængende bolig- og golfområde mellem Andkær og Vinding, hvor boliger og golfbaner ligger i en større sammenhæng.
3. Et nyt byområde mellem Brejning, Sellerup og Andkær, som kan få adgang til togforbindelser ved trinbrættet i Brejning.

## Område 3

Brejning bymidte er ikke blevet fornyet i mange år og bymidten trænger til et løft, hvor hovedgaden, dens bygninger og tilstødende arealer får en fysisk forskønnelse, der kan bidrage til at skabe en værdig indgang til områderne ved Kellers Park, marinaen og Hotel Comwell Kellers Park.

### Indsatsområder:

At skabe en mere attraktiv bymidte, der kvalitetsmæssigt harmonerer med Kellers Park og marinaen.

Vejstrækningen bør forskønnes med nye belægnings, belysning, beplantning og inventar med henblik på at skabe helhed og sammenhæng.

Vejstrækningen kan deles op i følgende overordnede områder:

Byporte: indkørsler til byen markeres med en byport f.eks. i form af en træække og belægningskift.

Centre: Området ved henholdsvis Brejningcentret og bageren er centrale steder i byen. Det bør markeres ved belægningskift og evt. som hævede flader.

Øvrige vejstrækninger: Bør bearbejdes med nogle af de samme elementer der indgår i forskønnelse af ovennævnte steder.

### Muligheder for områdefornyelse:

Der bør undersøges om Brejning midtby fra centret op til bageren kunne opnå midler fra staten til områdefornyelse. En del af byen kunne på disse steder omdannes og moderniseres og der kunne skabes rammer for nye byrelaterede funktioner.

## Område 4

Et større sammenhængende naturområde med landskabelige værdier, hvor der er § 3 beskyttede områder osv..

### Indsatsområde

Omfanget af området kan i den fremtidige planlægning udvides til at omfatte nogle af de tilstødende arealer i Andkær og evt. på sigt skabe bedre sammenhæng og forbindelser til skovområderne mod nord.

Frilægning af mindre vandløb kan indgå i projektet, ligesom der kan skabes bedre stiforbindelser.

## Område 5

Området er karakteriseret ved store sammenhængende landbrugsarealer og golfbaner uden karakteristiske beplantninger.

### Indsatsområder

At skabe et mere interessant landskab med beplantninger, hvori der indgår byudvikling og forskellige aktivitetsmuligheder. Samtidig bør der arbejdes med at gøre

afgrænsningen mod det åbne land smukkere, som det f.eks. er tilfældet i den nordøstlige del af Brejning.

Det er endvidere vigtigt at etablere nogle gode stiforbindelser, der binder Brejning, Gårslev og skovene sammen.

## Område 6

### Børkop Midtby

Bymidten fremstår, som Brejning midtby, nedslidt og trænger til en fornyelse. Der er sideløbende med udviklingsplanen udarbejdet en særskilt plan for Børkop Bymidte. Planen er beskrevet i et afsnit længere fremme i hæftet.









## DET REKREATIVE NETVÆRK

### Strategi for udviklingsplan

Udviklingsplanen for området, der strækker sig fra Vinding - over Børkop/Brejning - ud til Gårslev, har til hensigt at styrke sammenhængen mellem de mange kvaliteter og tilbud, der i forvejen er i området. Derudover vil der blive tilføjet nye funktioner, der kan bidrage til en landskabs- og byudvikling, hvor landskabet og naturen vægtes højt.

### Det grønne bånd - et rekreativt netværk

I planen arbejdes der med at skabe et sammenhængende by- og landskabsområde med rige muligheder for oplevelses- og aktivitetsmuligheder.

Der arbejdes med en langsigtet plan, hvor rammerne for udvikling af området formuleres. Der peges på både kortsigtede og langsigtede byudviklingsmuligheder i området, ligesom der angives muligheder for etablering af konkrete aktivitetsmuligheder.

Planen viser, hvordan det er muligt at koble alle disse lag sammen, så de skaber grundlaget for udviklingen af et rekreativt netværk, der binder alle områdets nuværende og fremtidige aktiviteter sammen med byudvikling. Dermed skabes et enestående bymæssigt og rekreativt netværk til gavn for både beboere og besøgende i området.





## UDVIKLING AF DET REKREATIVE NETVÆRK

Det grønne bånd tager udgangspunkt i områdets naturmæssige og landskabelige herlighedsværdier samt i de faciliteter, oplevelses- og aktivitetsmuligheder, der findes i området.

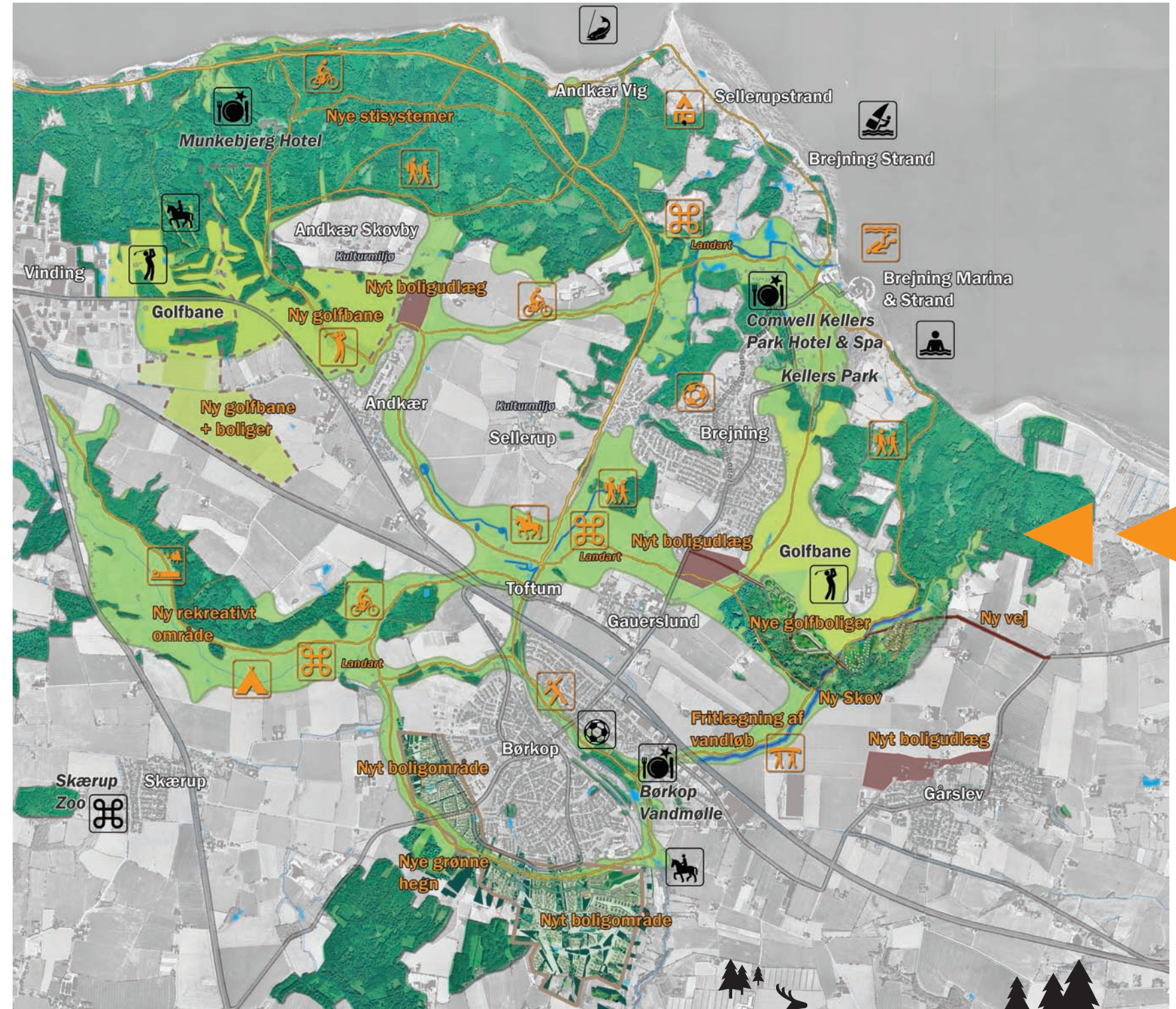
Formålet er at skabe et sammenhængende oplevelses- og naturområde, til gavn for de lokale beboere, borgerne i Vejle samt besøgende udefra. Det er således intentionen, at besøgende skal opfatte området som ét stort sammenhængende område med et rigt udbud af oplevelser til mange forskellige målgrupper.

Da der i forvejen er et stort udbud af attraktioner i området, der tiltrækker forskellige målgrupper af besøgende, er der et solidt grundlag for at udvikle nye oplevelser og attraktioner.

Et af målene med det grønne bånd er bl.a. at forbinde Vejle Golfklub og Munkebjerg Hotel med området ved Kellers Park og Hotel Comwell Kellers Park Golfklub ved Brejning, så der skabes en sammenhæng mellem de forskellige væsentlige aktivitetssteder og bysamfund i området.

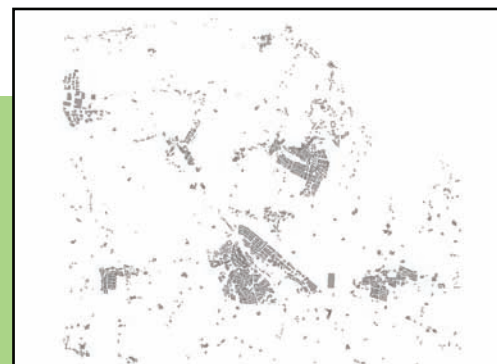
Det foreslås konkret at udvide omfanget af de nuværende skov- og naturområder, så de hænger sammen i en større struktur; det grønne bånd. I og omkring det grønne bånd kan forskellige aktiviteter og attraktioner udvikle sig og koble sig på. Udvidelsen af naturområder foregår bl.a. i forbindelse med både eksisterende vandløb og dræned vandløb, der frilægges.

Det grønne bånd skaber de overordnede rammer for udvikling af området og kan både rumme naturoplevelser og mere aktivitetsprægede oplevelser.



Principper for det grønne netværk

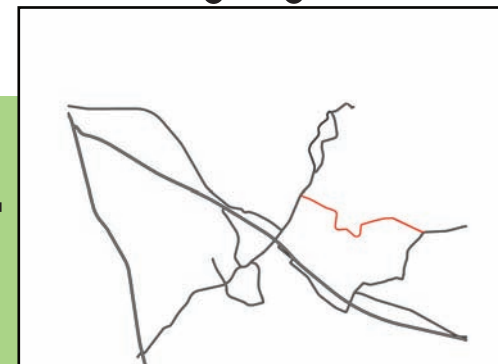
14



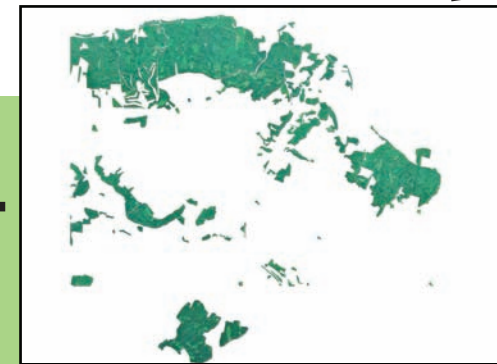
Bebyggelse



Nye byudviklingsområder



Eksisterende og nye veje



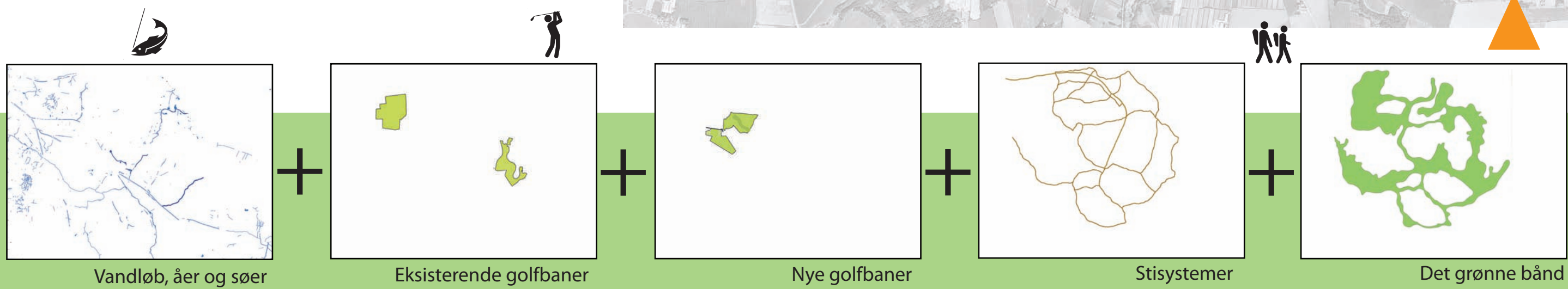
Eksisterende skov



Ny skov











#### VANDLØB, ÅER, SØER ETC.

Det foreslås at frilægge drænede vandløb i området, hvor det er muligt. Konkret peges der bl.a. på frilægning af vandløbet, der løber fra Børkop (nord for motortrafikvejen) mod skovene ved fjorden.

Det foreslås ligeledes udlagt en bræmme på 50-100 m natur- og rekreativt areal omkring nogle af vandløbene, f.eks. vandløbet mellem Andkær og Gauerslund samt ovennævnte. På den måde indgår vandløbene naturligt i det grønne bånd.

#### NY SKOV

Det foreslås at udvide skovområdet mod syd og øst, så den eksisterende golfbane omgives af skov på tre sider. I lommer i skoven etableres der boliger med nærhed til både golfbane og skov.



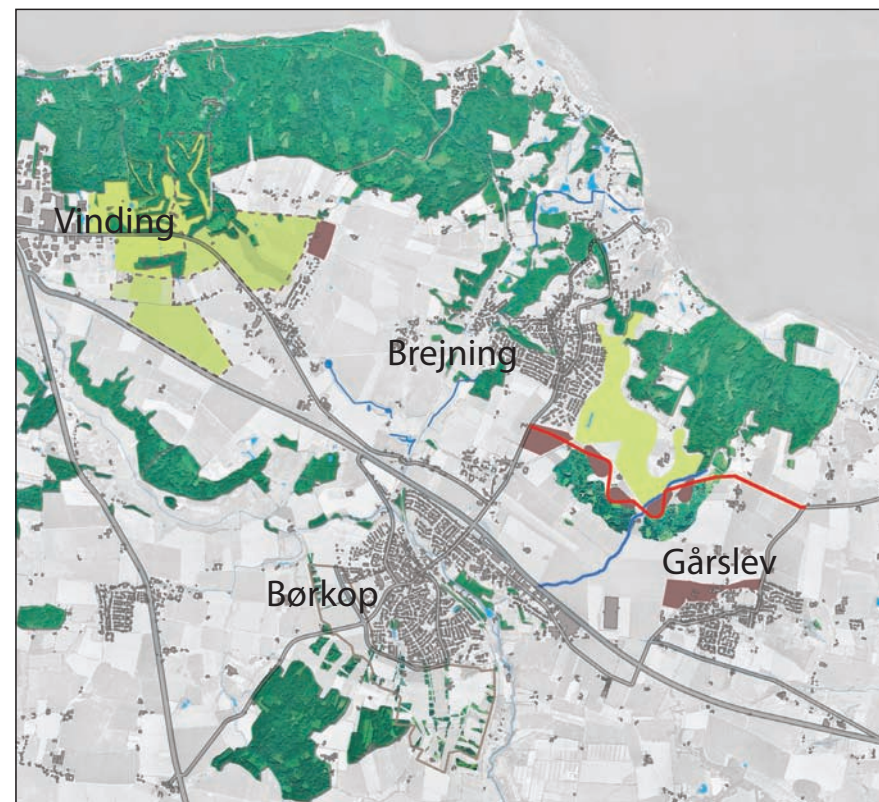
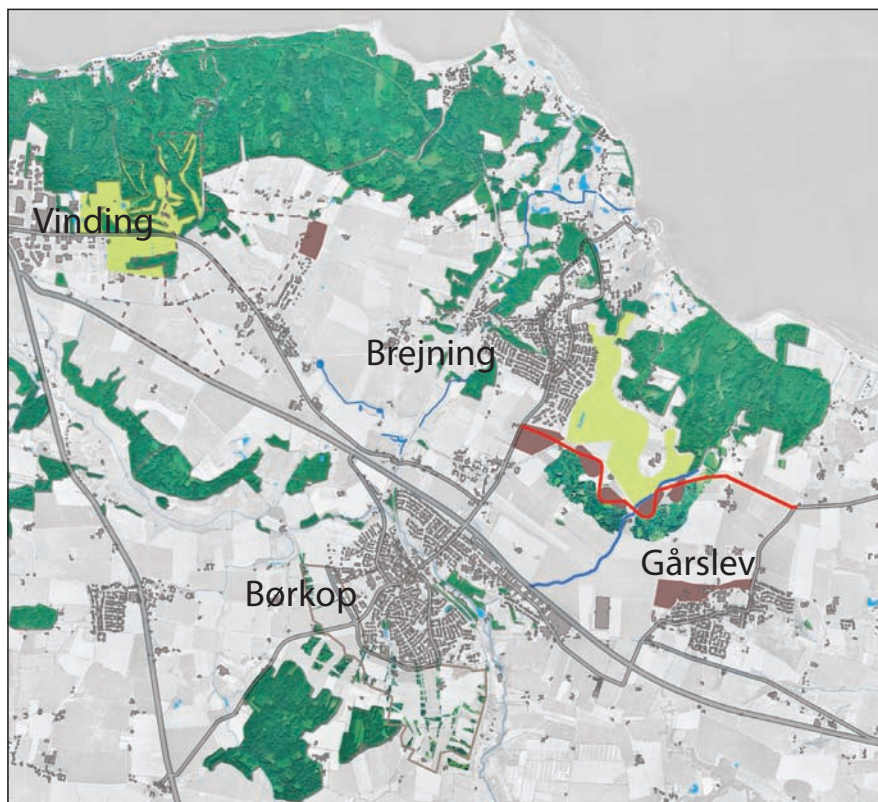




### EKSISTERENDE- OG NYE VEJE

Der er generelt gode infrastrukturelle muligheder i området, men der er dog et behov for at trafiksanere og forskønne visse vejstrækninger.

I forbindelse med udviklingen af boliger langs golfbanen foreslås det at der etableres en vej, der forbinder de forskellige boligområder. Vejen skal løbe gennem alle boligområderne, så den besøgende får mulighed for at opleve de forskellige boligenklaver.



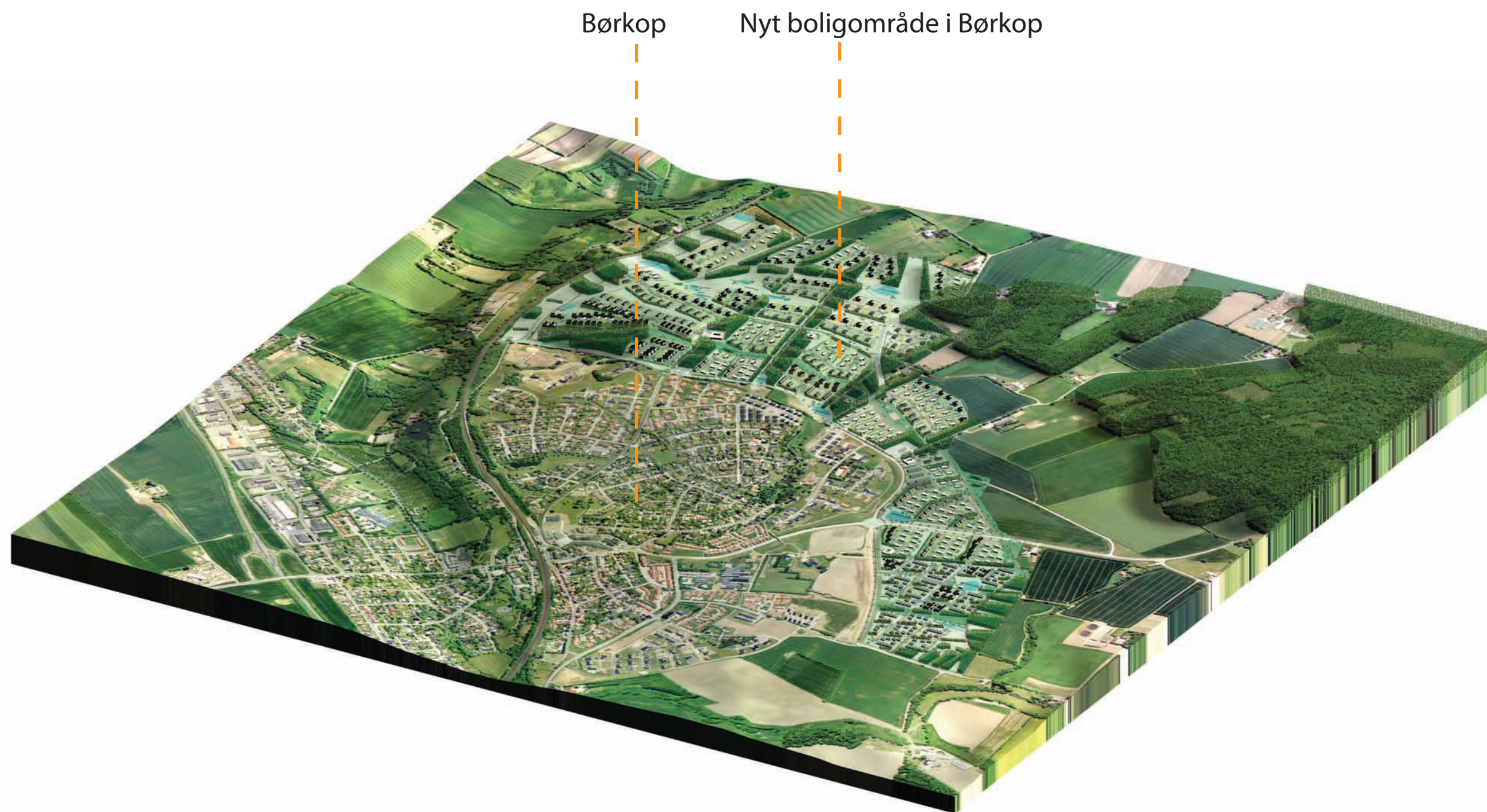
### EKSISTERENDE- OG NYE GOLFBANER

I planen er det vist, hvordan fremtidige udvidelser af golfbanen ved Vinding kan koble sig på det grønne bånd og blive en naturlig del af det rekreative netværk.

På sigt kan der ligeledes etableres boliger i lighed med området øst for Brejning.







Børkop

Nyt boligområde i Børkop

Fra Masterplanen for Børkop 2005



## NYE BYUDVIKLINGS- & PERSPEKTIVOMRÅDER

Planen giver mulighed for byudvikling indenfor følgende områder:

### 1. Syd for Børkop

Byudviklingsmulighederne omkring Børkop er ved at være udtømte og derfor blev der i 2005 iværksat en masterplan for byen. Det er besluttet at arbejde videre på en samlet plan for området omkring byens sydlige kant, et areal på ca. 123 ha. Masterplanen skal danne grundlag for bebyggelsesplaner og lokalplaner for de enkelte delområder.

### 2. Nord for Andkær

Helhedsplanen indeholder forslag til en begrænset byudvikling nord for Andkær på ca. 8 ha, der svarer til ca. 54 boliger.

### 3. Området sydvest for Brejning

Helhedsplanen angiver et muligt areal til opførelse af boliger i tilknytning til Golfbanen på ca. 53 ha, der svarer til ca. 100 boliger, samt en andet areal ved Brejning på 11 ha. (ca. 60 boliger). Med en udvidelse af skovområderne, etablering af vandhuller osv. kunne der skabes et større sammenhængende by- og skovområde, der samlet set vil gøre området meget mere interessant at opleve og færdes i.

### 4. Gårslev

Helhedsplanen indeholder forslag til en begrænset byudvikling nord for Gårslev på ca. 15ha, der svarer til ca. 114 boliger.

#### A. Perspektivområder

Området mellem Vinding og Andkær

Helhedsplanen anviser en langsigtet mulighed for udvikling af et bolig- og erhvervsområde mellem Vinding og Andkær samt udvidelse af Golfbanen ved Munkebjerg.

#### B. Visionsområde vest for Brejning

På den vestlige side af jernbanen foreslås det på lang sigt at etablere en ny bydel til boligformål med arealer til børnehaver, ældrecenter, kulturhus/ forsamlingshus, lokale idrætsfaciliteter samt mindre erhverv. I et fremtidsperspektiv gives der ligeledes mulighed for etablering af dagligvareforretning til lokal forsyning.

Som udgangspunkt kunne der på lang sigt disponeres med et areal på mellem 50-60 ha til boliger. Inden for dette areal vil der være mulighed for at etablere mellem 1000 – 1400 boliger svarende til 2000-2500 indbyggere.





## GOLFBOLIGER

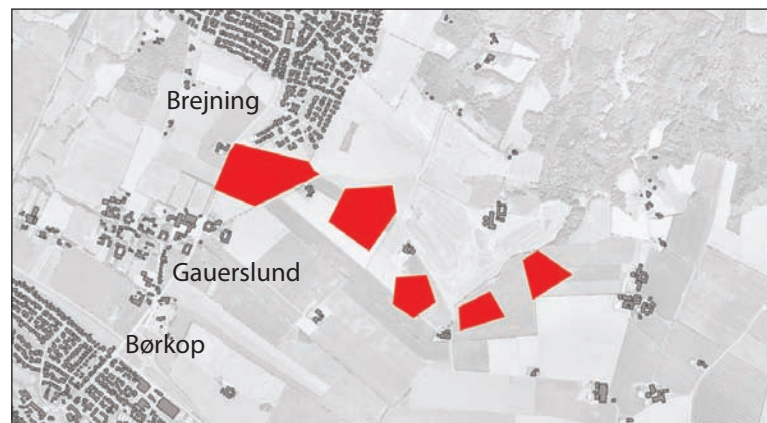
Omkring Gauerlund, Brejning og golfbanen fremstår større områder i dag som forholdsvis flade landsbrugsarealer. En grøn skovkile der trækkes ind fra Gauerlund Skov, mod Gauerlund og Brejning kunne medvirke til at forskønne området og markere golfbanens. I denne grønne kile integreres 5 nye boligudstykninger hvoraf det foreslås, at 4 af dem udstykkes til golfboliger.

De nye golfboliger forbindes via en vejtilslutning ved Fælleshåbsvej der slynger sig gennem landskabet til de 4 små "landsbyer", der alle har forskellige temaer og arkitektur. Som ved de gamle slyngede vejbyer samler bebyggelserne sig omkring vejen og giver forbigående forskellige landskabelige og arkitektoniske oplevelser.

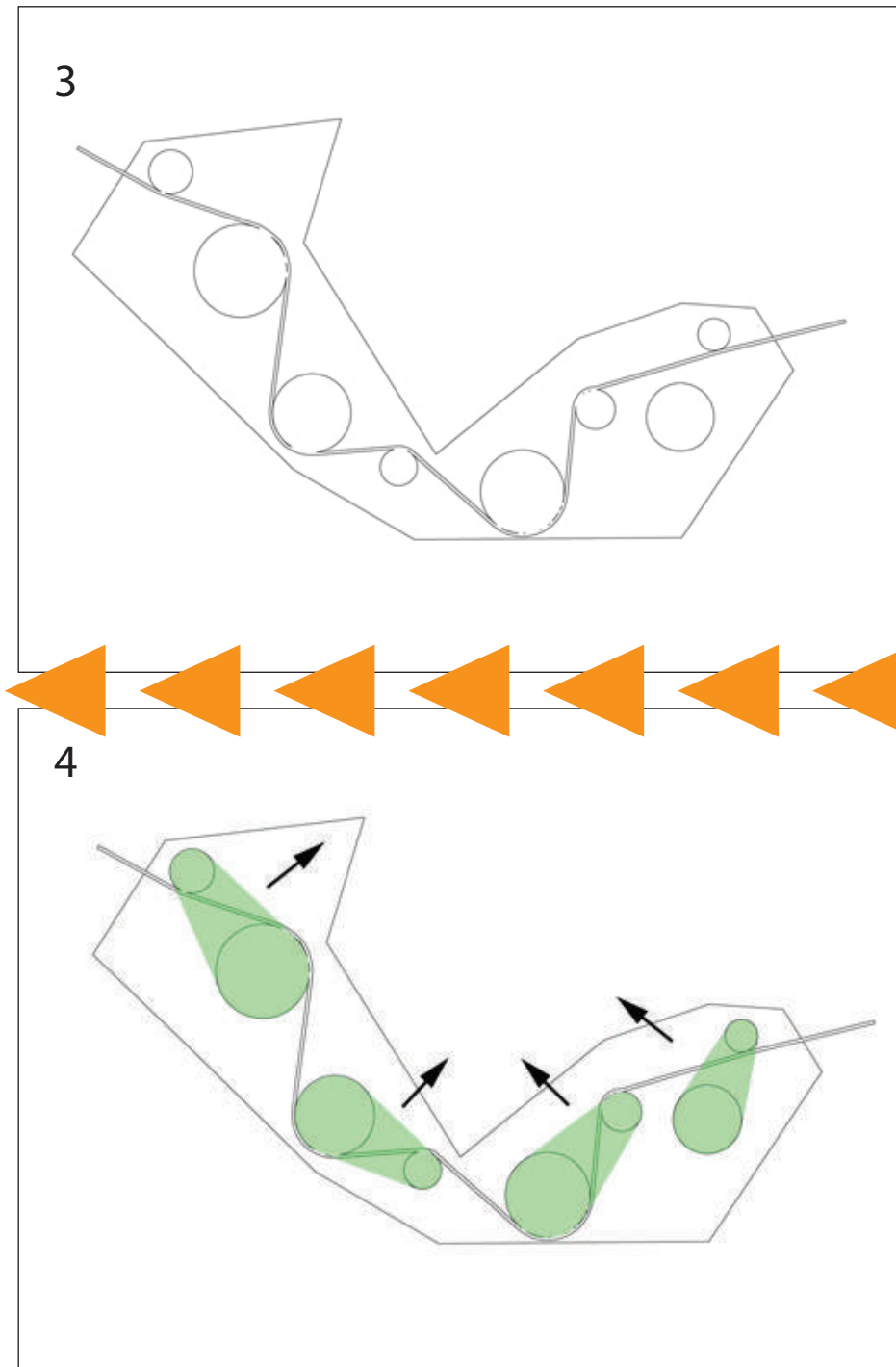
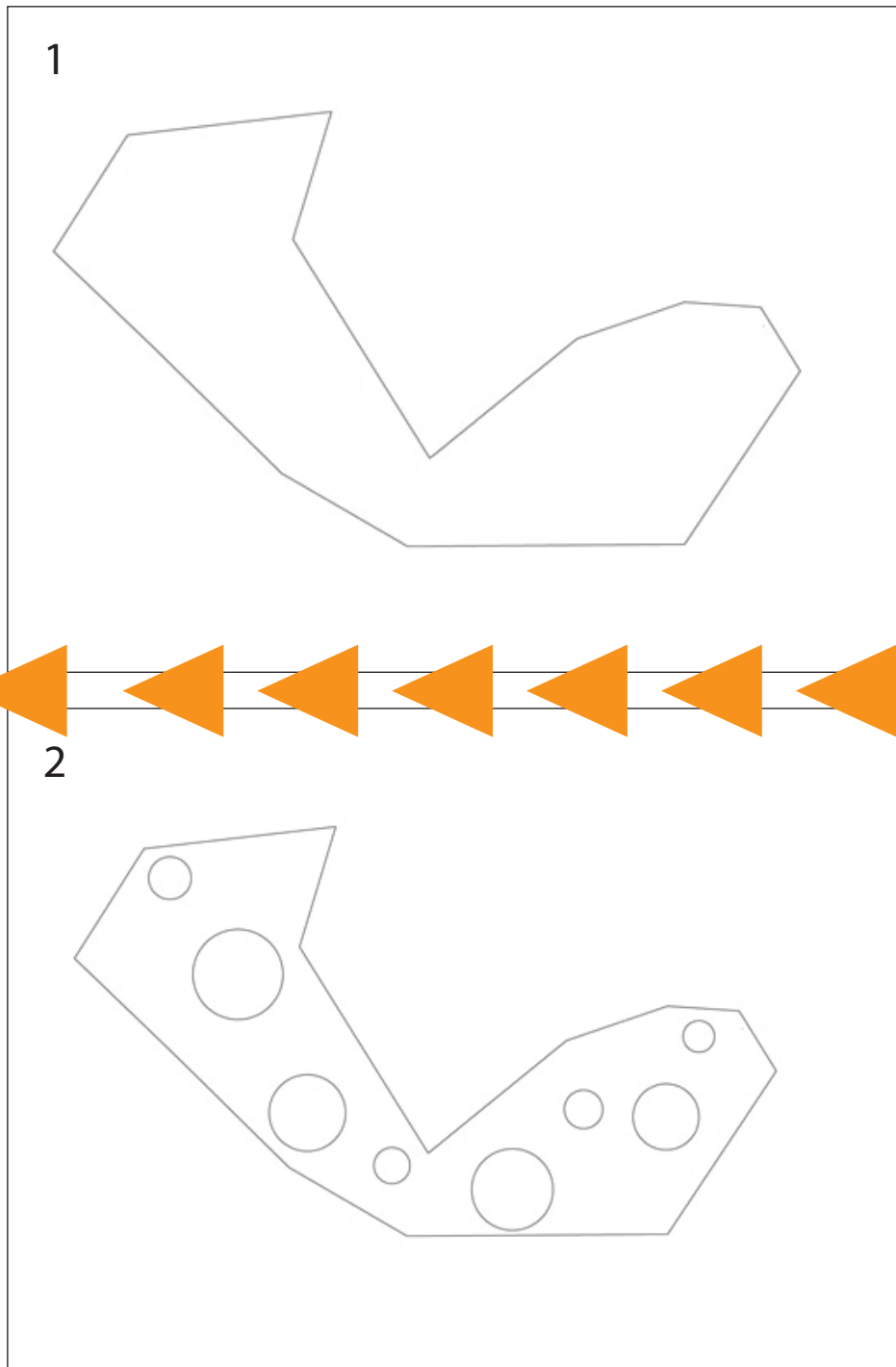
I passende afstand af golfboligerne, vil skoven med årene rejse sig og boligerne anlægges med udsigt til golfområdet.

De 4 boligområder kan have temaer som: "Landsbyen", "Engen", "Skovbrynet" og "Skovhusene" og i hvert boligområde anlægges mindre "greens", sandbunkere etc. til golf-træning. Arkitektonisk adskilles de 4 områder ved eksempelvis: "klyngehuse", 2-etagers punkthuse, "tæt-lav"-bebyggelse og "skovhuse" i træ.

For både landskab og bebyggelse ville en bæredygtig tilgang være en naturlig del af dette nye attraktive beboelsesområde.







### 1 Området

Området er klart defineret ud fra skel til lodsejere, landskabelige grænser og adgangen til golfbanerne mod nord. Netop en så stor som mulig visuel og fysisk kontakt med golfbanerne er vigtig for områdets udformning.

### 2 Bebyggelse

Langs det udstykkede område placeres større og mindre boligfelter, der er udgangspunkt for infrastruktur og beboelse. Der skabes små og tætte boligklynger, alle med udgangspunkt i bæredygtig tilpasning.

### 3 Veje

En vej etableres med tilslutning til Fælleshåbsvej mellem Gauerlund og Brejning. Referencen er den klassiske bugtede vejby hvor husene lægger sig tæt ved vejen, og hvor der er variation mellem tæt bebyggelse og grønne områder.

### 4 Grønne områder

Boligerne samles i fire forskellige områder med hvert sit arkitektoniske og landskabelige særkende. Eksempelvis kan et områdes særkende være tætplantede birketræer, hvor imellem skovhuse ligger spredt, et andet område kan have karakter af eng. Landskabelige kiler adskiller hvert boligområde og indkig til golfbanerne holdes frit i alle boligkvarterer.









## "LANDART"

I det grønne netværk kunne der etableres forskellige projekter for landart, hvor det naturligt passer ind, eller hvor der ønskes en spænding i oplevelsen mellem installation og landskab.

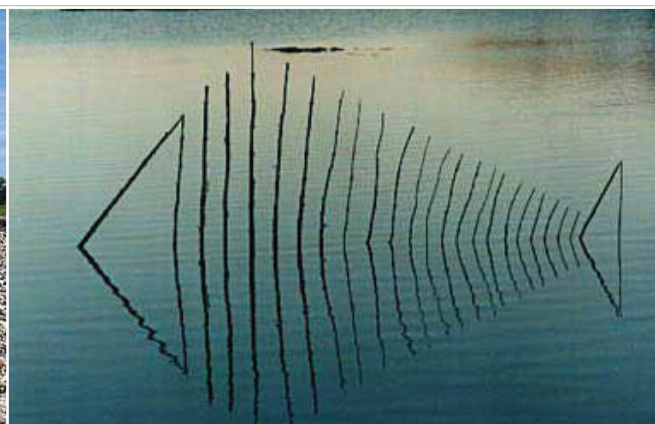
Disse "landart"-installationer etableres langs en sti/cykelrute fra Børkop via Gauerlund til Brejning, for så at ende ud ved en amfiscene i den nordlige del af området. Denne rute kunne dermed blive et slags "kulturspor" i et større sammenhængende stisystem.

## AMFISCENE VED BREJNING

Amfiscenen kunne etableres nordøst for Brejning og blive områdets nye udendørs samlingspunkt.

Stedet kan eksempelvis benyttes til koncerter, større grundlovsarrangementer, Sct. Hans fester og til årlige festspil etc.

Amfiscenen placeres nænsomt i landskabet og indgår som et kunstnerisk element i det skrånende terræn.







### MUNKEBJERG HOTEL

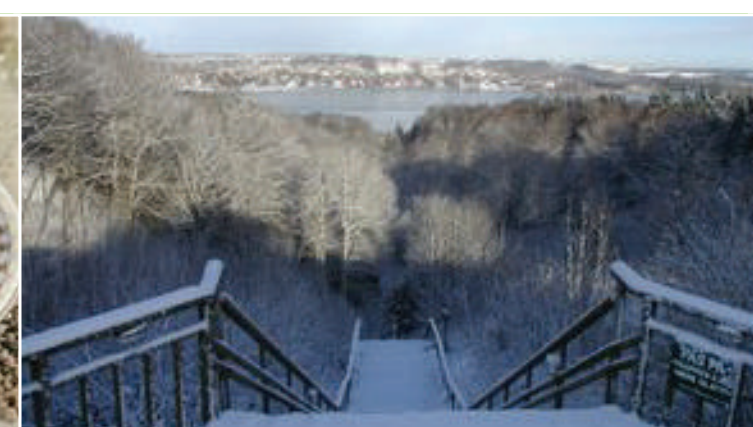
Midt i Munkebjergskoven med pragtfuld udsigt over Vejle Fjord ligger Munkebjerg Hotel med 158 værelser, 3 restauranter, konference- og selskabslokaler, terrasse, café, nightclub, casino, Danmarks Golfmuseum, swimmingpool, tennisbane, legeplads, sauna, motionsrum, solarium og billard.

Ved hotellet findes også Munkebjergtrappen, som har skiftet udseende gennem tiderne. I dag er det en almindelig trappe af træ. For enden af trappen er der en fantastisk udsigt 93 meter over havet.

Munkebjerg Skov er kendt som den skov i Danmark, hvor bøgen springer først ud.

Den del af skoven, der ligger omkring hotellet og ned ad bakken og mod øst er omfattet af en international fredning kaldet et Natura 2000 område, på grund af den specielle flora der findes her.

Som en del af skoven ligger Vejle Golfklubs baner og danner kunstige, grønne lysninger, der slanger sig i landskabet. Vejle Golf Klub råder over 27 huller.





## KELLERS PARK

Kellers Park er en del af det kuperede, dramatiske landskab omkring Vejle Fjord. Her ved den ydre fjord vokser gammel bøgeskov helt ned til stranden. En del af Brejning skov tilhører Kellers Park og blander sig i smuk vekselvirkning med selve parken.

Bygninger og haveanlæg i Kellers Park blev hovedsageligt tegnet af en enkelt arkitekt og udgør derfor et harmonisk hele. Samspillet mellem natur, park og bygninger gør det til et unikt og bevaringsværdigt område. Landskabet kan deles op i tre dele, hvoraf den første er det vilde landskab med naturskov og de lysninger, der er opstået af sig selv. Anden del er mere plejet natur med dyrehave, og her græsser heste og får. Den sidste del er parkarealerne omkring bygningerne med store plæner og solitære træer. Visse hegn langs vejene er fjernet, ligesom skovkiler ned til fjorden er tyndet ud – alt sammen for at give et friere udsyn over bakkerne til vandet.

I dag er nogle af bygningerne lavet til moderne lejligheder og Kellers Park Hotelbyg/Comwell har ombygget flere af de tidligere forsorgsbygninger til et eksklusivt, femstjernet spa- og konferencehotel.

## BREJNING MARINA & STRAND

Området omfatter også en ny golfbane; Comwell Kellers Park Golfklub, der råder over 27 huller.

Kun 600m fra Chr. Kellers Park ligger den nye Brejning Lystbådehavn, der i vinteren 2005/06 gennemgik en betydelig udvidelse, således at der nu er 200 pladser i havnen. Omkring havnen er der opført en række maritime, sorte træhuse, som indeholder bolig og erhverv.

Hele området omkring lystbådehavnen er et oplagt udflugtssted for familien til gåture, jogging eller afslapning. Her er nye servicefaciliteter, restaurant og café samt strand, der i de kommende år forventes udvidet med nye faciliteter til både sommer- og vinterbadning.





# Børkop Bymidte - Udviklingsplan



26



# Børkop Bymidte - Vision

Udviklingsplanen er en vision for Børkop bymidte om at udvikle centeret til et attraktivt serviceområde, der kan leve op til de krav som nutidens borgerne stiller til et moderne center. Børkop-Brejning området er under stor udbygning og det betyder, at der kommer mange nye borgere, der vil bruge centret til daglige indkøb og andre serviceydelser.

Planen skal gøre bymidten til et stærkt center, der kan tilbyde service for lokalområdet og danne rammen for gode oplevelser i form af byliv og smuk arkitektur. Det skal være rart at komme i centret og der skal være opholdspladser og mulighed for aktiviteter, som gør det spændende at komme i bymidten.

Visionen er at lave en fortætning med mange udvidede byggemuligheder, så der kan bygges flere butikker, flere kontorer og boliger. Facader skal åbnes, hvor det er muligt, og der skal arbejdes på en forskønnelse af hele området, hver gang der bliver lavet nye projekter.

Udviklingsplanen forudsætter både private og offentlige investeringer, og det er nødvendigt, at ejerne i området vil investere i bygninger mv.





# Eksisterende Bymidte

Børkop bymidte opleves i dag som mindre attraktiv. De lukkede bagfacader, som centret vender ud mod byen, virker noget afvisende. Parkeringsarealer og torve er ikke klart definerede, og Søndergade har et noget rodet udtryk og opleves ikke som hørende sammen med centret. Bygninger ved Søndertorv er lukkede ud mod torvet, som derfor ikke er et attraktivt opholdsted. Facaderne er meget forskellige, og nogle er dårligt vedligeholdte. Veje, fortove og stræder har ikke et ensartet udtryk, der binder bymidten sammen. Så helt generelt opleves centret som noget slidt.



Lukkede facader



Gennemgangsareal



Gadeforløb i centret



Det store torv





# Børkop Bymidte i fremtiden

Bymidten skal summe af liv og aktivitet og ved en fortætning i de centrale dele af byen, vil denne klart opleves som et befolket centrum, hvor handelslivet er i centrum.



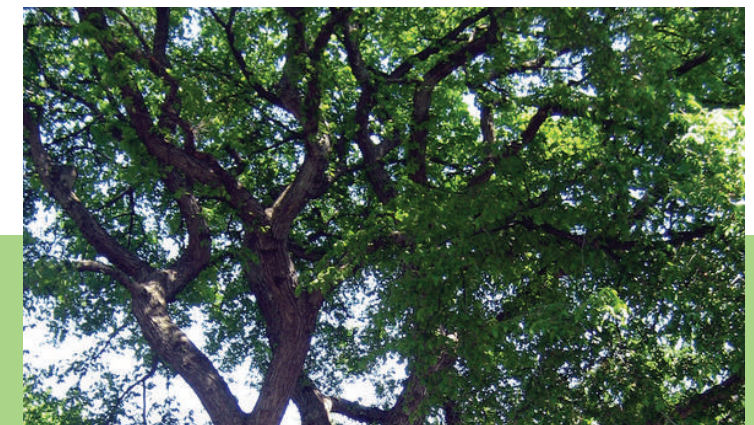
Renovering



Transparens og åbenhed



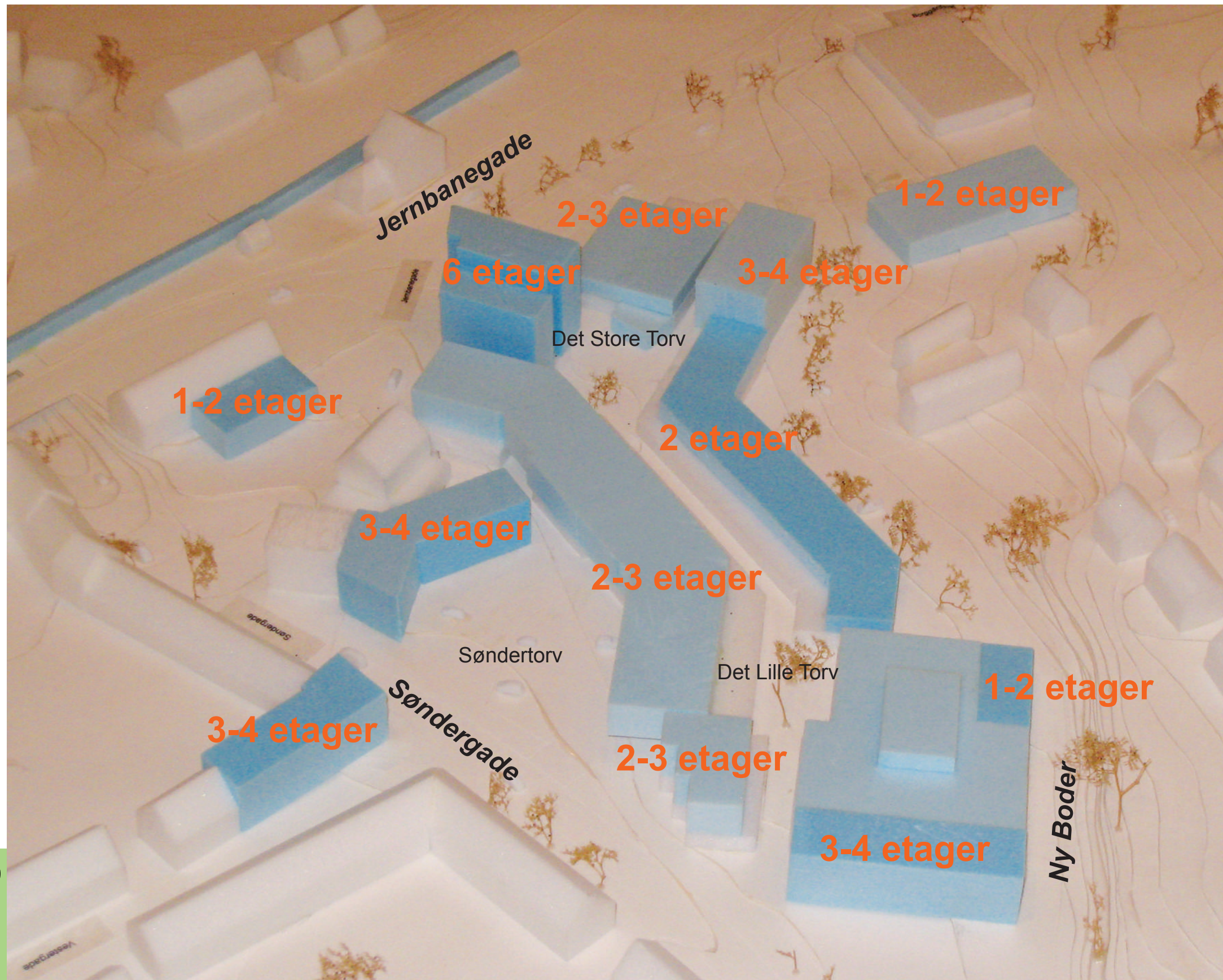
Liv og aktivitet



Grønt



# Helhedsplan og fremtidig bebyggelse



## Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen lægger op til en fortætning af byen. Der udlægges byggefelter og generelt giver dette mulighed for at bygge i 2-3 etager med en enkelt mulighed for at bygge i op til 5-6 etager. Der skal skabes bedre visuel kontakt mellem gågaderne/Nyboder og Søndertorv ved åbning af facaderne på begge sider af centret.

Mod syd foreslås en ny beklædning på bygningerne i forbindelse med ny bebyggelse over stueetagen. Nye bebyggelser skal udføres med åbne facader i stueplan, så man kan se butikkerne bag facaderne og visuelt orientere sig i området. I de øvre planer kan der indrettes liberale erhverv og boliger med altaner ud mod gader, torve og stræder. Hvis der ikke bygges ovenpå, renoveres de eksisterende facader.



# Byggemuligheder



Eksisterende bebyggelse



Ny bebyggelse ovenpå eksisterende



Ny bebyggelse i 1 og 2 plan



Ny bebyggelse i 3 og 4 plan



Ny bebyggelse i 6 plan



Samlet ny bebyggelse

## Detailhandelsanalyse

I detailhandelsanalysen for Vejle Kommune fra 2008 vurderes det, at omsætningen vil stige meget fremover i Børkop både for dagligvarer og udvalgsvarer, og at der er grundlag for udbygning af bymidten. I anbefalingen for udbygning hedder det, "at man så vidt mulig med fremtidig udlæg til detailhandel skal søge at styrke koncentrationen af butikkerne omkring Ny Boder, da det er en af de væsentligste årsager til den relativt stærke detailhandel, der er i byen i dag". "Det kan blive mere attraktivt for kunderne at skabe større synlighed omkring butiksområdet. Det kan bl.a. ske gennem renovering af butikkerne og ved at åbne facaderne op mod Søndergade og Ny Boder. Samtidig skal der være mulighed for, at der kan etableres flere nye butikker og boliger, så der bliver mere liv og flere aktiviteter - også om aftenen".

Udviklingsplanen giver mulighed for at arbejde efter detailhandelsanalysens anbefalinger. I kommuneplanen er der en ramme på 4.000 m<sup>2</sup> nyt areal til butikker. Der er 10.200 m<sup>2</sup> i dag.



# Torve og pladser



## Formål

Udviklingsplanens formål er at skabe en tydelig markering af bymidten, så den adskiller sig fra resten af byen og binder bymidtens elementer: veje, fortove, pladser og stræder sammen i et harmonisk hele.

## Hovedstruktur

I planens hovedstruktur indgår torvene, der bindes sammen vha. gågaden/Ny Boder, samt fortove og stræder. Torvene skal indeholde forskellige aktiviteter, og de skal have et mere ensartet udtryk med belægninger, belysning og et mere grønt udseende, der som et gennemgående træk breder sig i hele bymidten. Parkeringsarealer får en grønnere profil, og der skelnes tydeligt mellem parkeringsområder og gåzoner. Byparken syd for bymidten bibeholdes og bliver byens grønne åndehul, som kan bruges til rekreative formål.

## Idéforslag til gader og pladser

Skravering og farve på planerne er udtryk for en ønsket sammenhæng mellem de enkelte områder, og skal ikke tages som udtryk for udstrækning af belægninger eller en bestemt belægningstype. De konkrete løsninger vil blive fastlagt, når/hvis der bliver økonomisk mulighed for at gennemføre anlæggene.



# Forbindelser og åbninger



## Torve og pladsdannelser

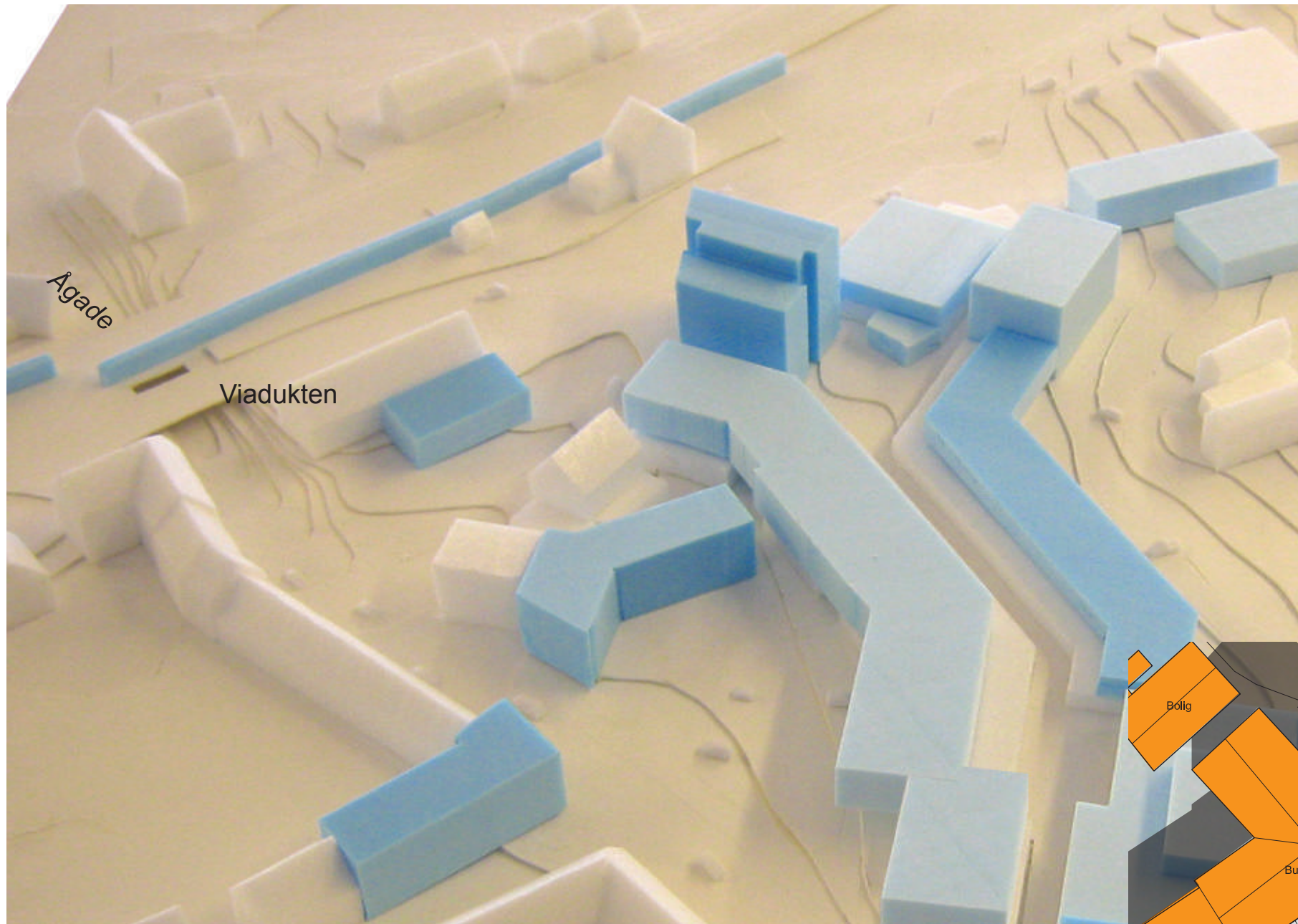
Torvene er markante pejlemærker i bymidten, der bindes sammen af stræder og gader. Dette træk skal forstærkes og synliggøres.

## Strategi for facadeåbninger

Facaderne i stueplan skal åbnes op, så der opnåes visuel kontakt mellem stræder og torve. Butiksfacader ligger ud mod de centrale torve og gader.



# Ågade og viadukten



## Ågade

Vejen indgår som en del af et fremtidigt samlet projekt for vejforløbet fra Børkop via Brejning til Kellers Park. Vejen udformes som en del af en fremtidig designmanual for hele strækningen med ny belægning, ny belysning og andet byudstyr, og grønne zoner på udvalgte steder langs vejen. Generelt skal de grønne træk forstærkes, så vejen får karakter af en allé til centrum, der leder folk ind til bymidten.

## Viadukten i Ågade

Broen kan renoveres i samarbejde med Bane Danmark, så den fremtræder som en "byport" til Børkop centrum. Dette kan f.eks. udføres med inddækninger af viaduktens vægge, evt. med plader, hvor belysning kan indbygges bagved. Der skal laves en samlet løsning for belysning, så viadukten også i vinter måneder og om natten fremtræder som et markant og velkomende pejlemærke for ankomsten fra øst. Bymidten og 30 km zone begynder her.

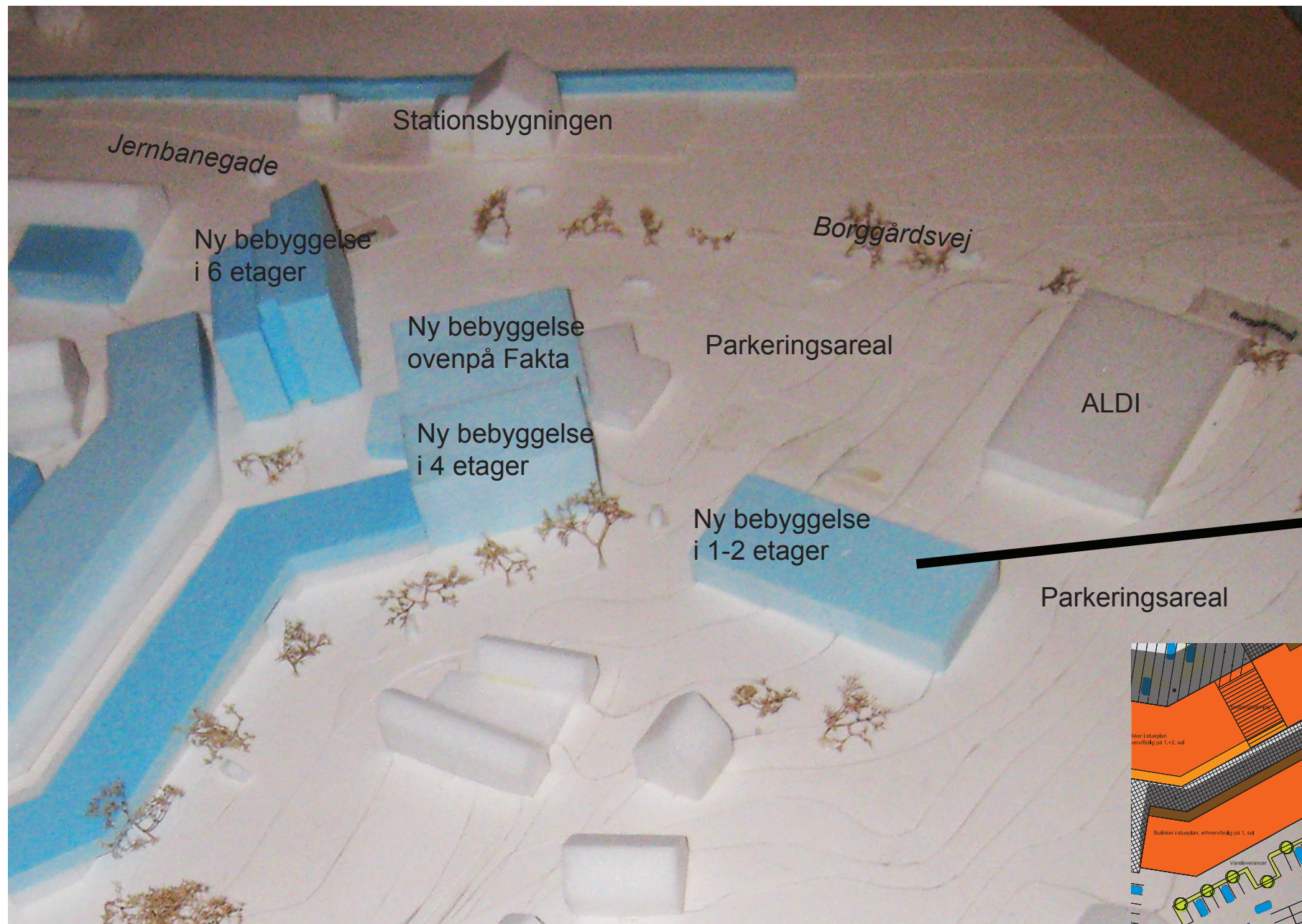








# Området ved ALDI



## Nye byggemuligheder ved Fakta

Syd for Fakta kan der etableres en ny 4 etagers bebyggelse med erhverv i stueplan og erhverv/boliger i 1. til 3. sal, med altaner mod syd.

## Nye byggemuligheder ved ALDI

Her kan der opføres en stor bebyggelse til erhverv på 1.000 kvadratmeter i den vestlige del.

Som afslutning på gangstrøget dannes også her et mindre torv.

Der udlægges et nyt adgangs- og parkeringsareal syd for Aldi. Det betyder, at det grønne område reduceres.



## Stationsbygningen

Stationsbygningen kan føres tilbage til sit oprindelige udseende. Pavillonen ved bygningen fjernes, så stationsbygningen fremstår mere oprindeligt.

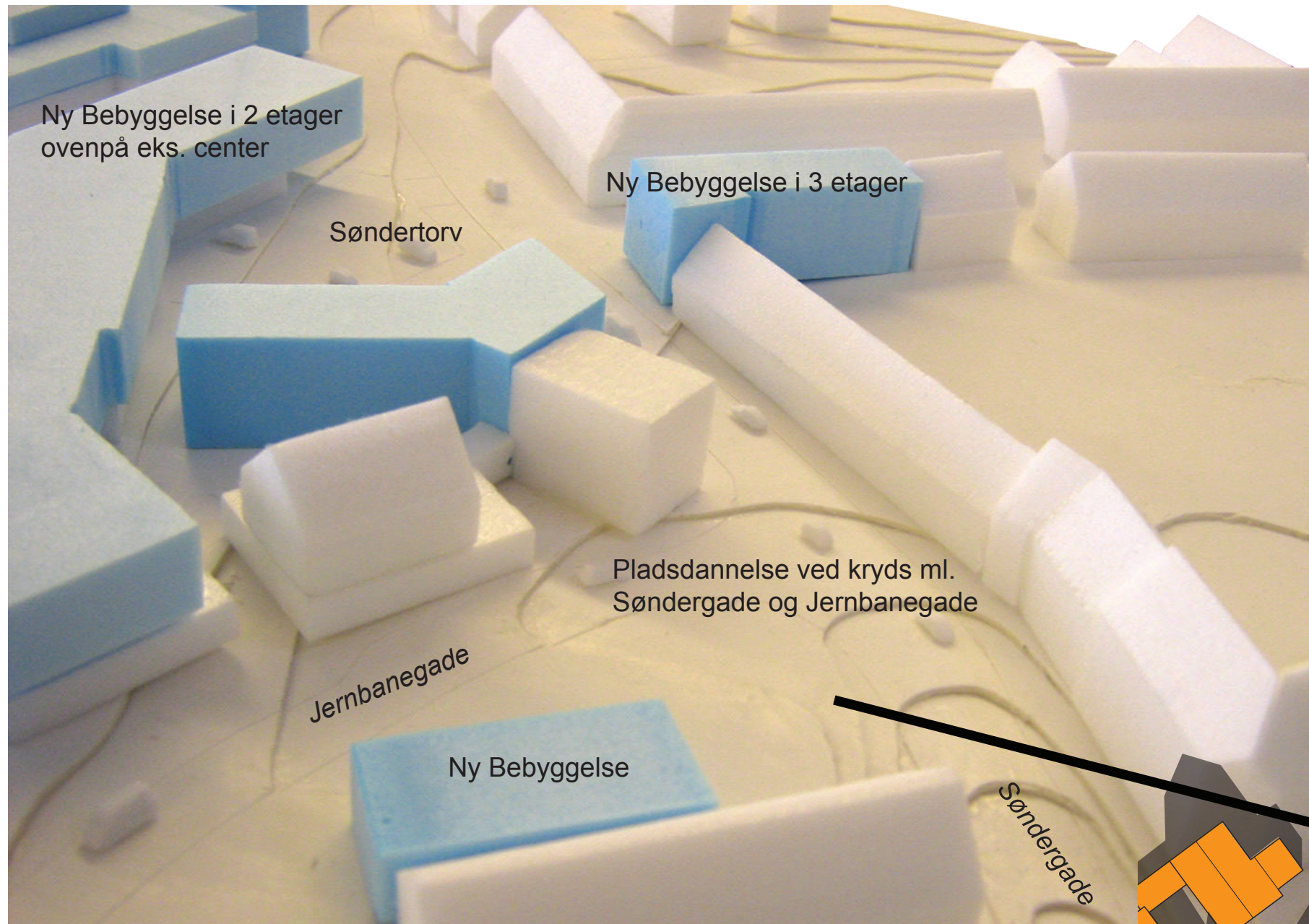
Belægningen vest for stationen bindes sammen med Det Store Torv ved evt. at lade belægningen føre over gaden.

## 36 Byparken og Borggårdsvej

Byparken udlægges som et grønt åndehul midt i byen. Den begrønnes yderligere med træer og beplantninger. Man kan med fordel arbejde med at integrere aktiviteter i form af legepladser mm. Ved Borggårdsvej trækkes belægningen over vejen, som definerer den sydlige ankomst til bymidten.



# Krydset ml. Søndergade og Jernbanegade



## Nye byggemuligheder ved Jernbanegade

Bygningen med fladt tag, der rummer Imerco kan med fordel nedrives. Der kan bygges nyt langs med den eksisterende bygning i nord/sydgående retning. Bygningen kan udføres i et let og luftigt udtryk, i kontrast til den massive tunge hvide bygning.

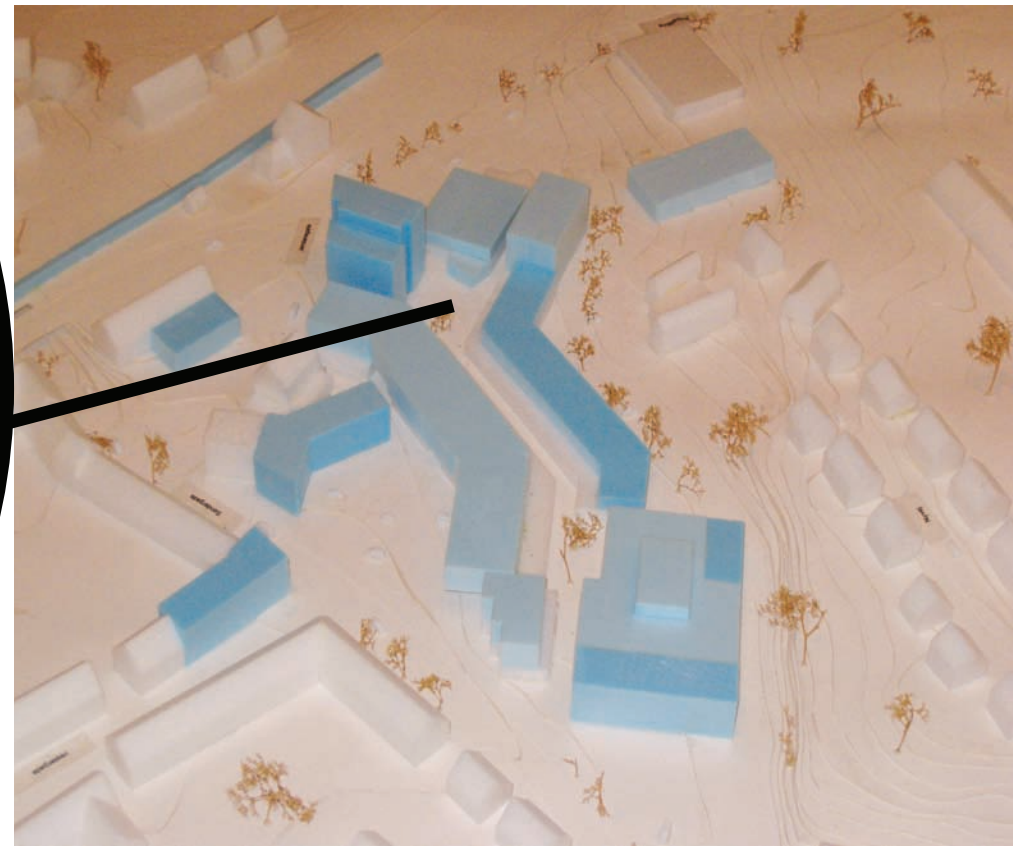
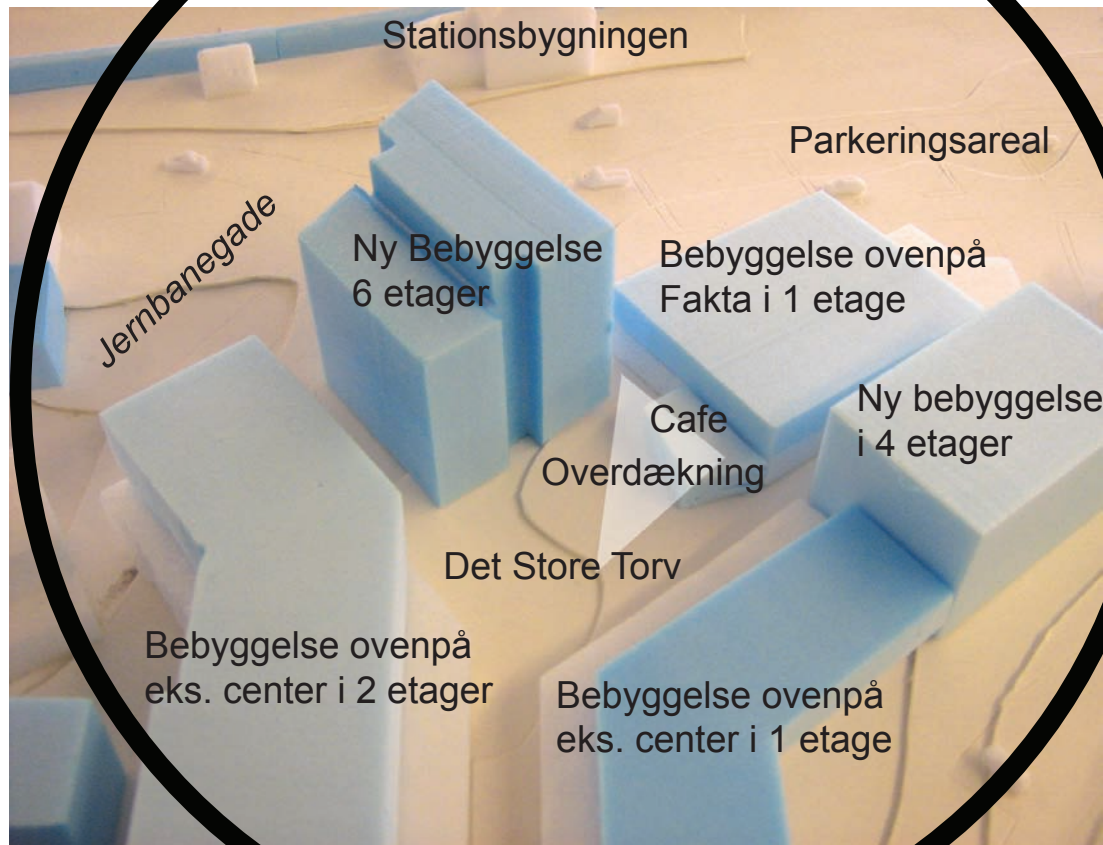


## Krydset mellem Jernbanegade og Søndergade

Krydset bindes sammen ved at noget af belægningen føres over vejen ved krydset. Rummet omkring krydset kan defineres bedre ved at fjerne eksisterende bebyggelse, samt parkering ved Imerco. Området skal fremstå som et område præget af butikker omkring pladsen. Der kan tænkes udeservering i forbindelse med bagerbutikken eller evt. kommende cafeer/restauranter mm. Området indeholder ny beplantning med træer, og belysning.



# Det store torv



## Det Store Torv

Den eksisterende Danske Bank kan på sigt nedrives. Det giver mulighed for at opføre en ny bygning i den nordlige del af torvet med adgang til butiksareal fra pladsen. Bygningen kan opføres i 5-6 etager og udgøre et pejlemærke for hele bymidten med erhverv i stueplan og mindre erhverv/boliger i de øverste etager.

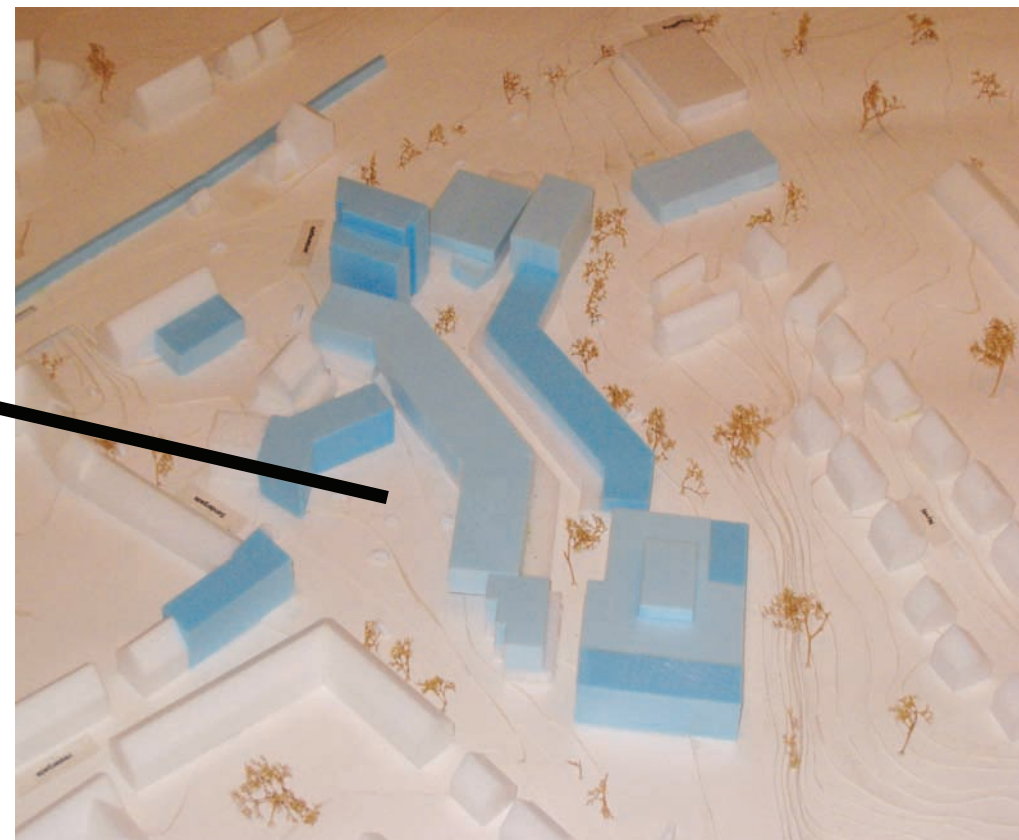
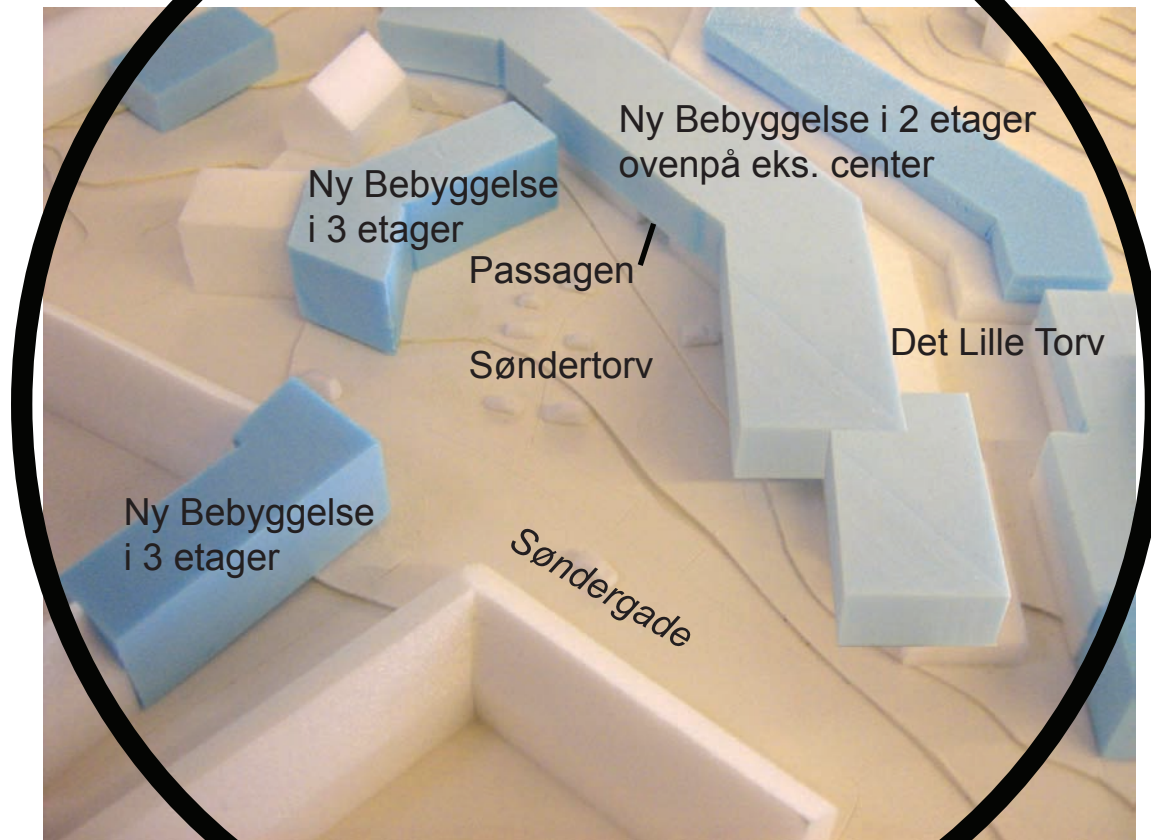
Niveauforskellene på torvet skal udlignes så torvet får en mere ensartet plan flade. Der etableres et samlingspunkt på torvet. I den sydlige del op mod Fakta kan der etableres en pavillon med et overdækket areal foran, udført med lette og enkle konstruktioner som en permanent eller flytbar plexiglas- eller sejl-dugs-overdækning. Torvet skal være byens samlingspunkt og skal aktiveres mere ved at der etableres cafe- og udstillingsmiljøer på pladsen.

Oven på Fakta kan der bygges i 1 etage og modsat Fakta laves et byggefelt, hvor man kan bygge i 4 etager. Belysning kan være lystandere og enkeltstående projektører, der kan oplyse hele pladsen.





# Søndertorv



## Søndertorv

Torvet skal fremtræde som en veldefineret plads omkranset af bebyggelse i 3 etager. Dette skabes ved, at der bygges nyt i hele den sydlige del af pladsen. Pladsen kan få en mere ensartet og sammenhængende belægning. Søndergade passerer i den nordlige del af pladsen, og trafikken vil her sive over pladsen. Belysningen vil strække sig ud over hele rummet og bestå af den samme lampe som på de andre pladser og gader, samt enkelte større lysmaster, der vha. projektører kan oplyse hele pladsen ved større arrangementer mm. Pladsen udlægges med parkeringsarealer, der ved særlige lejligheder, som høst- og byfester mm., kan inddrages, så man kan bruge hele pladsen som byens samlingstorv. I kanten af torvet, langs butiksfacaderne er det muligt at færdes som fodgænger. Facaderne ud til torvet fra centeret og den nye bebyggelse åbnes op med glaspartier, der visuelt binder torvet sammen med Ny Boder syd for torvet.



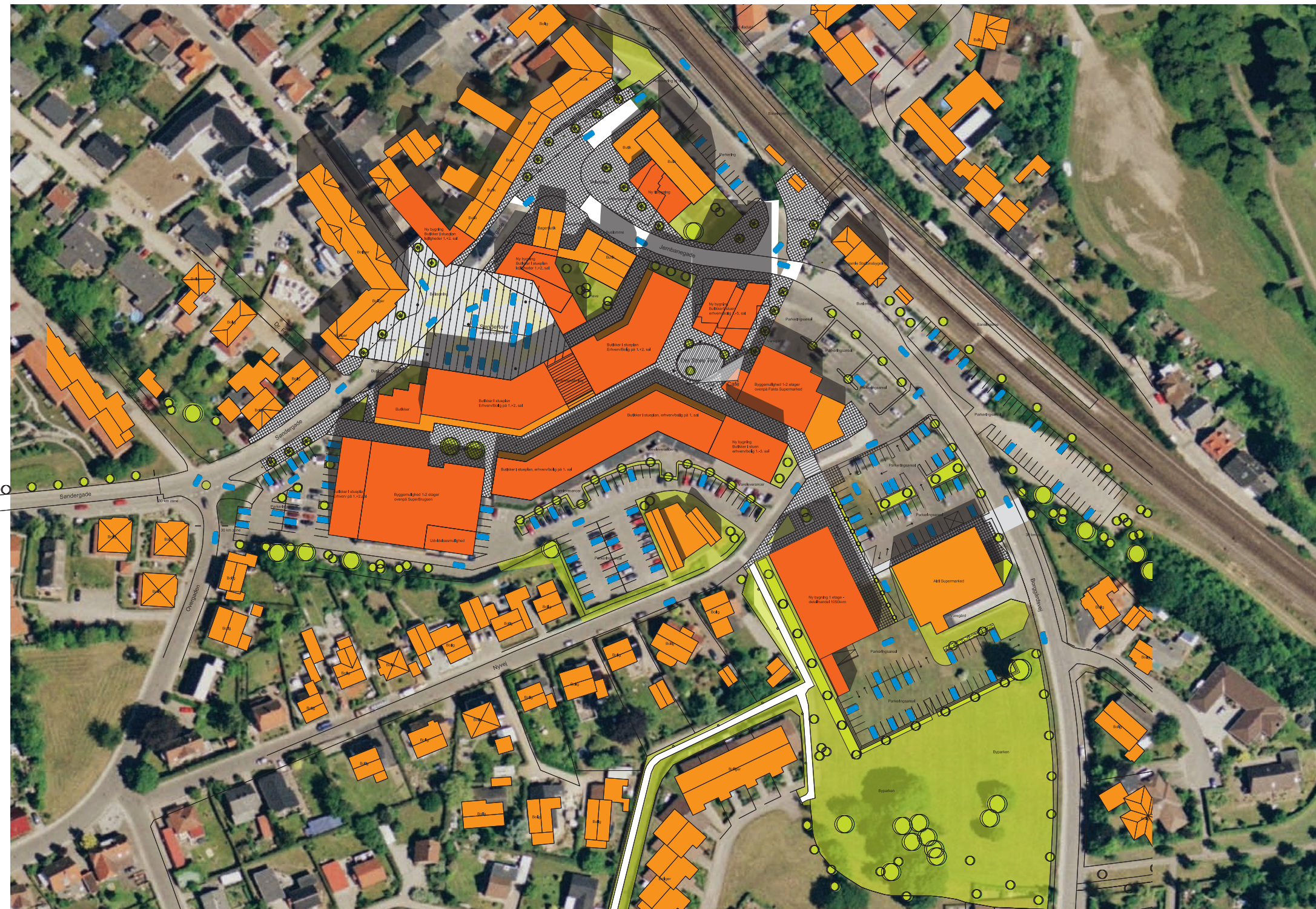


# Gennemførelse af Planen





# Gennemførelse af Planen



## Lokalplan

Der udarbejdes en lokalplan som giver mulighed for at gennemføre det indhold, der er i beskrevet i udviklingsplanen for Børkop Bymidte. Der kan dog ske mindre justeringer. Lokalplanen forventes vedtaget af byrådet i 2009.

## Gennemførelse af planen.

Planen forudsætter både private og kommunale investeringer, og det må forventes, at gennemførelsen vil ske over en årrække.

Alle bygningsmæssige forhold – både nybyggeri og renovering – skal ske ved private investeringer, og pladser og veje kan ske i et samarbejde.

De konkrete projekter på gader og pladser vil blive udført i takt med, at der er økonomisk mulighed for at lave anlægsprojekter. Der er ikke pt. nogen tidsplan for kommunale investeringer.

De byggefelter, der ligger på kommunens ejendomme, vil blive udbudt til privat byggeri, når der er lavet en lokalplan.





## FORSKØNNELSE AF FORBINDELSEN MELLEM BØRKOP OG KELLERS PARK

Strækningen fungerer som adgangsvej til Comwell, marinaen og Kellers Park.

Det flotteste vejforløb til området er lige gennem Brejning by, fordi det er den oprindelige hovedgade og dermed den logiske vej gennem byen. Det foreslås at fastholde dette og bearbejde strækningen, så hastigheden dæmpes, samtidig med at strækningen forskønnes. Dermed vil det blive en værdig adgangsvej til ovennævnte områder.

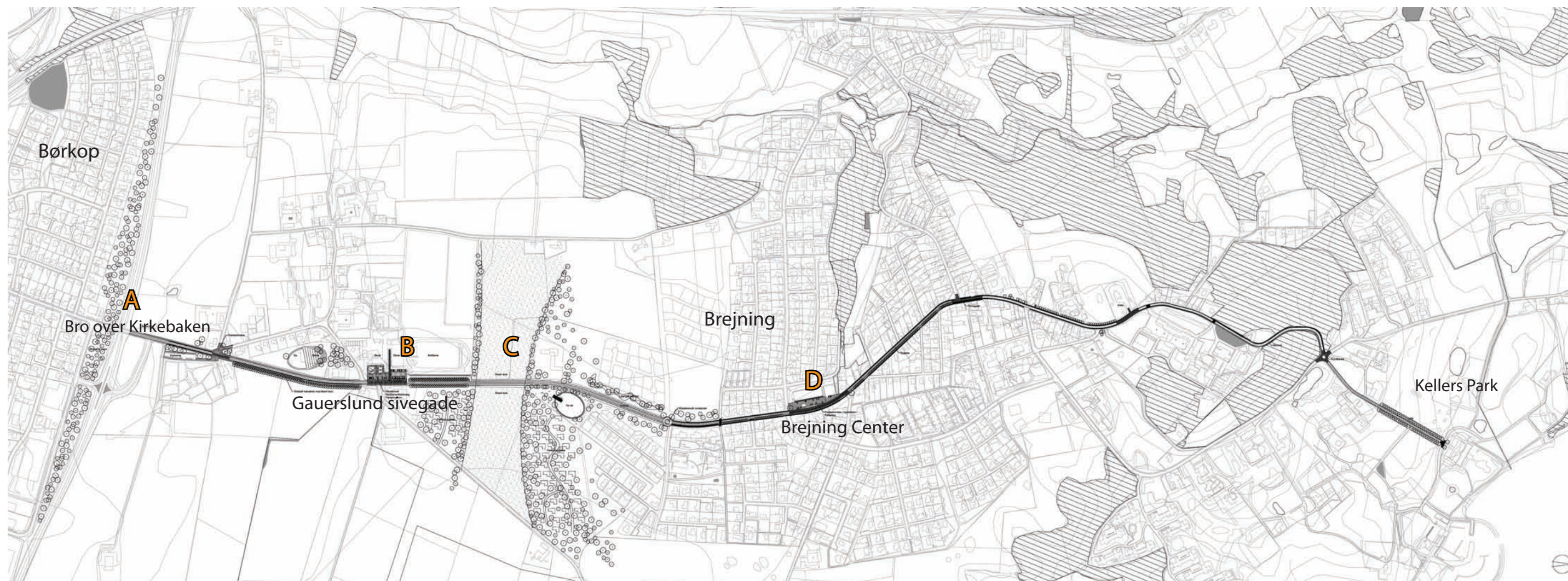
I dag ledes man via Buen (boligkvarter) og H.O. Wildenskovsvej til de nævnte områder.

I planen foreslås strækningen bearbejdet på følgende niveauer:

1. Renovering af vejtracéet i et system, der udformes ud fra vejtypologier: landevej, byvej, boligvej, hvor der skal være sammenhæng i forhold til beplantning, belysning, belægning osv. En cykelsti med særlig signatur foreslås som et gennemgående designelement på hele strækningen.

2. Udvalgte punkter på forbindelsen, hvor der skabes særlige oplevelser.

3. Almindelig oprydning, fældning af buskadser osv. Som gennemgående designelement arbejdes der med lys og transparens som temaer og elementer, der vil gå igen forskellige steder.



42

Landskabsnit



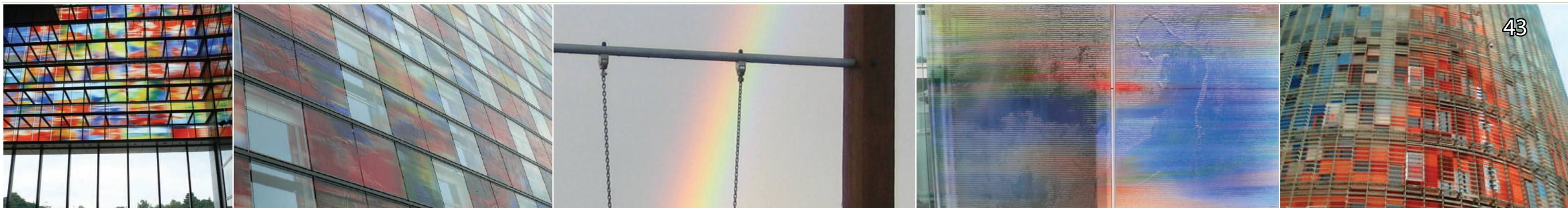




## BROEN VED MOTORTRAFIKVEJEN/KIRKEBAKKEN

For at skabe opmærksomhed på dette krydsningspunkt og indkørslen til Kellers Park og Brejning, etableres et blikfang ved, at broen beklædes med transparente glasplader i forskellige farver og mønstre, der giver en visuel oplevelse både i lys og mørke.

Valget af farver tager udgangspunkt i regnbuens farver. I glaspladerne indgraves relieffer af markante oplevelsespunkter i området.





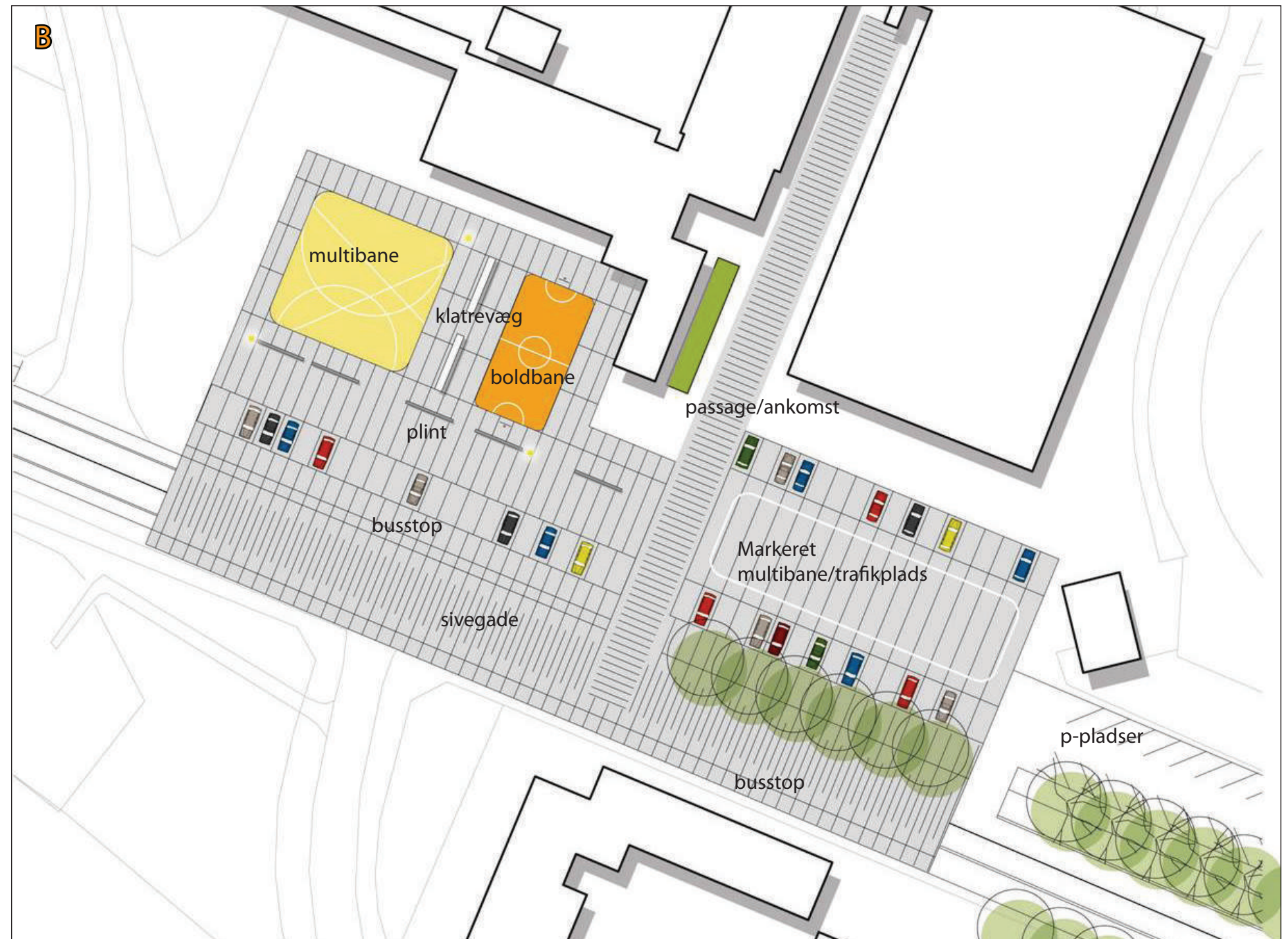
## GAUERSLUND SIVEGADE Området ved Gauerslund skole

Skolen er en central og aktiv skole og indeholder samtidig funktioner i form af forsamlingslokaler og idrætsfaciliteter til gavn for hele lokalområdet.

I forslaget ønskes skolens funktion som et aktivt borgerhus fremhævet, så det fremstråler liv både i og uden for åbningstid. Det foreslås at etablere en sivegade med hævede flader, så vejudformningen sikrer en hastighed på maks. 30 km/t.

Der etableres en sammenhængende flade henover vejen op mod skolen, der binder vej og skole sammen og dermed markerer Gauerslunds centrum. Fladen udformes, så den giver mulighed for forskellige aktiviteter døgnet rundt. Ved en nuanceret afstribning i forskellige farver sikres der både visuelle oplevelser, plads til leg, parkering osv.

Pladsen udformes så der skabes aktiviteter fortrinsvis til større børn i form af skaterramper multibane osv. Der sikres ligeledes en forsvarlig hegning af området i forhold til trafik. Området beplantes med en række af træer og bunddække ud mod vejen.



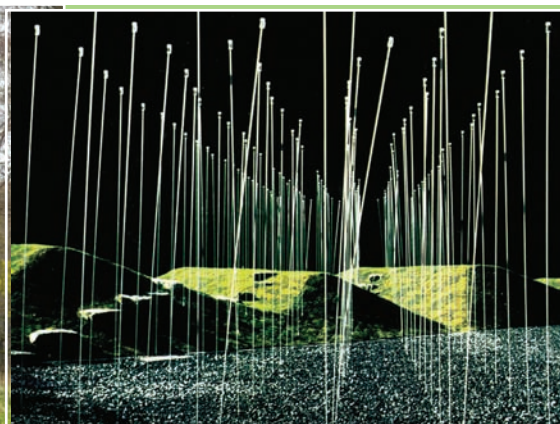


## "LANDART" MELLEM GAUERSLUND OG BREJNING

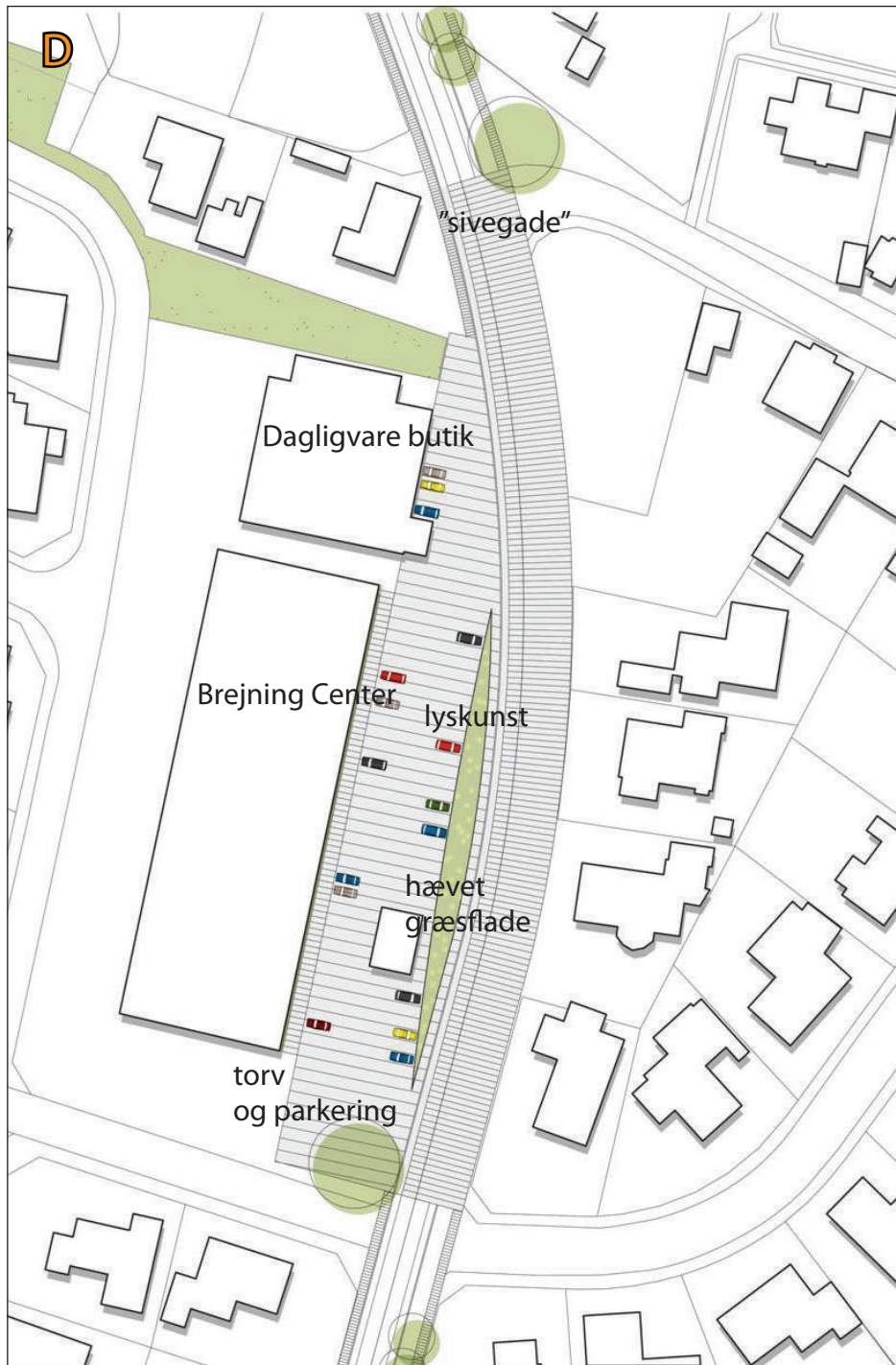
Et oplagt sted er området mellem Gauerslund og Brejning på vejen til Kellers Park, hvor der kunne etableres en international udstilling for landartkunst. Udstillingen kunne blive en spændende indgang for de gæster, der besøger området ved Kellers Park.

For at undgå en sammenbygning af de to bysamfund og dermed fastholde deres identitet som to selvstændige bysamfund, friholdes området imellem for bebyggelse.

Der påtænkes udlagt et større areal til udførelse af internationale landart-installationer, som supplerer det grønne bånd.







## BREJNING CENTER

Området foreslås renoveret med ny belægning, beplantning, belysning samt inventar.

Det foreslås endvidere at forskønne Brejningcenterbygningen, der indeholder butikker og boliger. Den forskønnes med nye facader og evt. med opførelse af en ny penthouse-etage. Bygningens facader foreslås begrønnet både i form af vækster og grønne transparente glasplader.

Belægningen etableres som en sammenhængende flade fra det østlige fortov over til centret. Vejen udformes som en sivegade med en maksimal hastighed på 30 km/t.

Mellem centret og vejen etableres en hævet græsflade, hvor der indgår en udsmykning med skulpturel belysning med lysende pinde placeret i forskellige hældninger og med forskellige farver i belysningen.

Den hævede græsflade kantes med corténstål, som definerer afgrænsningen mellem parkeringsarealerne og fortovet.

