



# Tillæg nr. 17

Grøn byudvikling og  
golfbane ved Bredballe i  
Vejle Kommune



# Indhold

Forord.....	3
Oversigtskort.....	4
Retningslinie .....	5
Helhedsplanen .....	5
Forudsætninger.....	5
Redegørelse .....	6
Den særlige planlægningsmæssige begrundelse .....	6
Samlede turistpolitiske overvejelser.....	6
Området .....	6
Boligområder og golfbanens bygningsanlæg.....	6
Værdifulde landskaber, naturområder og kulturmiljø.....	6
Fredning.....	7
Drikkevand .....	7
Støj.....	7
Trafik og veje .....	7
Landbrugsinteresser.....	7
Friluftslivet .....	8
Plejeplan .....	8
Miljøvurdering .....	9
Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen .....	13
Figur 2 og 3 .....	14
Figur 4 og 5 .....	15
Indkomne bemærkninger i 2. offentlighedsfase.....	16
Skov- og Naturstyrelsens godkendelsesbrev.....	22

Dette regionplantillæg har baggrund i, at Vejle Kommune, i forarbejdet til Regionplan 2005, foreslog at der planlægges for en integreret byudvikling med golfbane og rekreative naturområder ved Bredballe. Regionplanen udstikker rammer for kommunernes planlægning på en lang række områder, og er samtidig Amtets bidrag til at fremme en ønskværdig udvikling. Amtsrådet vurderer, at en sådan planlægning kan bidrage væsentligt og positivt til udviklingen af byen og til at fremme regionplanens målsætninger:

- Byernes udvikling skal ske efter nøje planlægning og præges af høj kvalitet.
- Grænsen mellem by og land skal planlægges nøje, så mødet mellem by og land er præget af høj kvalitet.
- Integration og helhedstækning skal præge udviklingen af byernes funktioner og fysiske kvaliteter – boliger, erhverv, service, transport, grønne og rekreative områder.
- Naturværdierne i det åbne land skal forbedres, arealer til natur udvides og befolkningens adgang til naturområderne skal øges.
- Mulighederne for at fremme byturisme og indlandsturisme skal fremmes, kvantitativt som kvalitativt.
- De specialiserede idræts- og friluftssider skal gives gode udfoldelsesmuligheder.
- Befolkningens adgang til natur- og friluftsområderne skal sikres og forbedres, særligt vigtigt er det tæt på, hvor folk bor og holder ferie.

Miljøministeren udsendte i januar 2006 publikationen ”Lokalisering af golfbaner” hvorfra følgende anbefalinger kan nævnes:

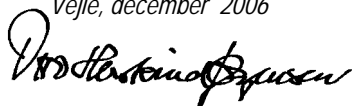
- Nye golfbaner skal placeres efter en helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser, herunder landbrugsinteresser og rekreative anvendelser, skovrejsning og vandindvinding.
- Beskyttelsesområder – herunder naturbeskyttelsesinteresser, lavbundsarealer og kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier skal sikres i planlægningen.
- Der kan placeres golfbaner i kystnærhedszonen, hvis de ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet, og de bør som hovedregel samtidig placeres bynært.
- Det er en målsætning, at kommunerne igennem planlægningen sikrer, at golfbaner udlægges og indrettes, så der bliver offentlig adgang og mulighed for flersidig arealanvendelse.

Et forslaget til regionplantillæg har været udsendt i offentlig høring i perioden 22. august – 18. oktober 2006. I den offentlige høringsperiode indkom i alt 11 skriftlige henvendelser med forslag og indsigelser til planlægningen. Afsnittet ”Indkomne bemærkninger i høringsfasen” indeholder et resume af de 11 henvendelser sammen med Amtsrådets stillingtagen.

2006 er et overgangsår i forbindelse med strukturreformen, hvor Amtsrådet ikke har mulighed for at foretage ændringer i regionplanen. I 2006 kan Miljøministeriet igangsætte planlægning, som ændrer eller supplerer regionplanen, idet Amtet bistår med at tilvejebringe sådanne tillæg til regionplanen. Miljøministeriet har tidligere meddelt Amtet, at dette regionplantillæg udarbejdes, og godkendt at forslaget til regionplantillæg blev udsendt i offentlig høring.

Amtsrådet behandlede regionplantillægget på sit møde d. 24. november 2006, hvor det blev besluttet at fremsende regionplantillægget til Miljøministeriet, idet det anbefales Ministeriet at godkende regionplantillægget. Ministeriet har den 4 december 2006 godkendt tillægget til regionplanen.

Vejle, december 2006



Otto Herskind Jørgensen  
Amtsborgmester



Kai Evan Jensen  
Amtsdirektør



# Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe

## Retningslinie og redegørelse

### Retningslinie

Med dette regionplantillæg fastsættes følgende ny retningslinie i Vejle Amts Regionplan 2005

#### Retningslinie for grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe

Der kan indarbejdes et byudviklingsområde med golfbane på ca. 380 ha nordøst for Bredballe i kommuneplanen. Ca 40% af området kan anvendes til boliger og offentlige institutioner som skole etc. Der skal som grundlag for kommuneplanen udarbejdes en helhedsplan som bl. a. redegør for beskyttelsen og udviklingen i kystlandskabet og kulturmiljøet, samt sikrer, at der etableres en økologisk forbindelse fra Tirsbæk skovene til Horsensvej.

Planlægningsområdet fremgår af figur 1 og bekyttelsesinteresserne er vist på figur 2 og 3.

### Helhedsplanen

Den nærmere afgrænsning mellem boligområder, golfbane, natur og andre rekreative områder sker i helhedsplanen som grundlag for kommuneplanen.

Kravet om en helhedsplan forud for kommuneplanen skal ikke være til hinder for, at Vejle Kommune vedtager et foreløbigt kommuneplantillæg, der inddrager området i sin helhed til byudvikling, golfbane, andre rekreative formål og natur, forudsat at tillægget ikke nærmere afgrænser boligområder, golfbane, natur og andre rekreative områder.

Endelige kommuneplanrammer og lokalplaner kan først godkendes når helhedsplanen er optaget i kommuneplanen.

### Forudsætninger

Det forudsættes, at den videre kommune- og lokalplanlægning sker på baggrund af en helhedsplan, der sikrer:

- at boligområder og golfbane med tilhørende faciliteter ved sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet.
- at boligområderne og golfbanen placeres og indrettes så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab, der omfatter Tirsbæk ejerlav.
- at naturområder og vandløb kan udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder.
- at der sker en forbedring af offentlighedens adgang til området og til eksisterende stier til Vejle Fjord.
- at oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej ikke forringes ved etablering af støjvolde.
- at arealanvendelsen er i overensstemmelse med indsatsplanen for drikkevand.
- at der foreligger en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen.
- at antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej ikke forøges.
- at der som udgangspunkt ikke tilsluttes flere vej til Horsensvej.
- at det ved eventuelle nye vejtilslutninger eller ændring af de eksisterende dokumenteres at fremkommeligheden og

trafiksikkerheden er tilgodeset.

- at kommende planlægning for en golfbane i området skal være i overensstemmelse med anbefalinger og intentioner i rapporten "Lokalisering af golfbaner". Heri hedder det bl.a.: "Golfbaner kan som udgangspunkt ikke placeres inden for strandbeskyttelseslinjen eller i fredede områder".
- at golfbanen planlægges til flersidig anvendelse, og så offentligheden får adgang til golfområdet
- at golfanlægget tilpasses landskabet.
- at de mindre ændringer i landskabet ved etablering af golfbanen minimeres og holdes indenfor +/- 0,5 m.
- at terrænændringer i kulturmiljøområdet kun sker ved tee-steder og greens.
- at etablering af veje og stier, og af tee-steder og greens sker i god og sikker afstand fra naturområderne, så der opstår en bufferzone mellem naturområderne og de nye anlæg.
- at golfbanens bygningsanlæg placeres i tilknytning til anden bebyggelse.
- at Vejle Kommune sikrer, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.

Områderne skal optages i kommuneplanen for Vejle Kommune som henholdsvis boligområder, offentlige formål og større ferie- og fritidsanlæg. Arealer til natur og landbrug skal i kommuneplanen fremgå som sådanne områder.

Udnyttelse af det fredede område til golfbane mv. forudsætter fredningsmyndighedernes godkendelse.

## Redegørelse

Etablering af et nyt byområde med en golfbane ved Bredballe skal ske som en integreret udvikling i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Amtsrådet stiller krav om en helhedsplan fordi regionplantillægget omfatter et stort område, med væsentlige beskyttelsesinteresser.

Amtsrådet lægger derfor stor vægt på, at der sker en samlet planlægning, der alt i alt løser de konflikter, der er til stede på en måde så alle arealinteresser varetages og vinder derved.

### Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for nyudlæg i kystzonen

Vejle bys udviklingsmuligheder i kystzonen i Regionplanen i dag er så godt som udnyttet. Nyudlægget i kystzonen knytter sig til Vejle by og baserer sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptable afstande fra centrum. Området ligger i en afstand af 1,2 – 3,5 km fra kysten.

Med byudviklingen fortsættes den eksisterende bystruktur som en fortsat boligudbygning bag eksisterende by og i retning væk fra kysten.

Med en placering af golfbanen i direkte tilknytning til byen skabes der en situation, hvor udviklingen af turisme og friluftsliv sker i synergi med udviklingen af byområdet.

Samtidig medvirker det samlede udlæg til at fastholde beskyttelsen af det kulturhistoriske landskab omkring Tirsbæk Gods, og giver offentligheden forbedrede

muligheder for at udnytte og opleve landskabet, naturen og kulturhistorien i området.

### Samlede turistpolitiske overvejelser

Placeringen af en golfbane i Bredballe giver gode muligheder for at støtte regionplanens mål om udvikling af turismen idet

- projektet bidrager til udviklingen af egnscenteret i Vejle
- mulighederne for byturisme forbedres
- lokalbefolkningens muligheder for at opleve særligt værdifulde natur- og kulturmiljøer forbedres
- den rekreative udnyttelse af landskabet i området vil ske samtidigt med at hensyn til lokalbefolkning, natur og miljø tilgodeses.

### Området

Området er mod nordøst og -vest afgrænset af overordnede veje, Horsensvej og Juelsmindevej. Mod sydøst afgrænses området ca. 100 meter nord for jernbanen ved skovarealer. Banen er en del af den jyske længdebane fra Fredericia – Frederikshavn. Mod vest ligger Bredballe, som først og fremmest er en boligby. Fra syd strækker naturområder omkring Tirsbækken med dens tilløb sig i forgreninger ind i området.

Et golfanlæg med plads til en 27 hullers golfbane med driving range, klubhus, servicebygninger og parkering samt en par 3 bane med op til 9 huller kan placeres efter en samlet helhedsplan, fortrinsvis i områdets østlige del. Det samlede arealforbrug forventes at udgøre omkring 40% af området. Andre ca. 40% af området forventes anvendt til

boligområde med omkring 1000 boliger samt offentlige institutioner. Disse områder planlægges, så der sker en naturlig og sammenhængende fortsættelse af de eksisterende byområder i Bredballe. De resterende ca. 20% af området forventes udviklet til natur og / eller anvendt til andre rekreative formål. Der forventes ikke støjende fritidsaktiviteter i området.

### Boligområder og golfbanens bygningsanlæg

Hensynet til de landskabelige værdier i det kystnære landskab stiller særlige krav til udformning og placering af bebyggelse.

En del af den kommende bebyggelse vil formentlig ligge meget højt i landskabet, og være synligt vidt omkring. Det er derfor vigtigt, at bebyggelsen fremtræder som en samlet enhed samtidig med at der skabes kvalitet i det nære boligmiljø.

Helhedsplanen skal medvirke til at fastholde kvaliteten i kystlandskabet, og at byggeri sker i respekt for, og medvirker til at understrege det kulturhistoriske miljø. Placering af boligområder bør derfor ske med udgangspunkt i det natur- og kultur geografiske grundlag som er vist på figur 2-5.

### Værdifulde landskaber, naturområder og kulturmiljø

Landskabet omkring Tirsbæk er udpeget som værdifuldt landskab som en del af et større område ved Vejle Fjord. Det er et bølget kystlandskab. Store, åbne markflader står i kontrast til områder med smålandbrug. Sluttes med vandløb binder landbrugsområderne sammen

med store sammenhængende skovområder nærmest fjorden.

Naturområder findes som skov og slugter med vandløb og mose samt småbiotoper med mose og vandhuller. I området omkring Tirsbækken er hovedparten af naturområderne også udpeget som særlig værdifuld natur.

I regionplanen er der udlagt områder til ny natur omkring flere mindre moser og vandhuller med det formål at binde naturelementerne sammen i et sammenhængende naturområde. Der er udpeget en ny økologisk forbindelseslinie med den hensigt at skabe forbindelse mellem naturområderne på nordsiden af Vejle Fjord og naturområder omkring Grejsdalen og Vejle Å.

20 mindre vandhuller, 4 mindre moseområder og Tirsbækken med tilløb er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

De resterende naturelementer af stor værdi som biotoper og økologiske forbindelseslinjer er 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 tilløb er der enkelte steder lavbundsarealer og okkerpotentielle områder, og særligt omkring Tirsbækkens tilløb er der flere steder erosionstruede arealer.

De kulturhistoriske interesser er særligt knyttet til Tirsbæk ejerlav. En del af dette område er udpeget

som værdifuldt kulturmiljø og omfattet af fredning. Diger er beskyttet efter Museumslovens § 29a.

Julianebjerg er udstykket fra Tirsbæk i 1802, og ligger med tilhørende jorder endnu meget oprindeligt. Julianebjerg vurderes at være en væsentlig del af Tirsbækområdet samlede historie, og udgør sammen med kulturmiljøområdet en væsentlig brik i den samlede oplevelse af det åbne herregårdslandskab.

Den oprindelige vejstruktur mellem Assendrup By og Tirsbæk, hvor ejendommene som blokudskiftede matrikler fortsat ligger langs vejen er et oprindeligt karakteristisk træk, som vurderes at være beskyttelsesværdigt. Her vil det være interessant, at bevare den oprindelige vejstruktur og de eksisterende ejendomme i tilknytning til vejen.

### **Fredning**

Tirsbæk ejerlav med undtagelse af Julianebjerg er fredet.

Formålet med fredningen er at sikre og bevare Tirsbæk Gods som landbrugs- og skovejendom, og herunder at bevare ejendommens særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov.

Der åbnes dog mulighed for at anvende arealer til åben og lav bebyggelse i den nordlige del af fredningen.

I den videre planlægning skal det afklares, i hvilket omfang det vil være muligt at opføre boliger og anlægge golfbane i det fredede område.

### **Drikkevand**

Indvindingsoplandet til Lysholt vandværk strækker sig netop ind i planlægningsområdet.

Kildepladsen for Lysholt Vandværk skal på sigt nedlægges, men kildepladsens levetid søges forlænget gennem indsatser beskrevet i indsatsplan. Det betyder bl. a. at området ikke må anvendes til boligområde, eller på anden vis bebygges før grundvandsforsyningen til vandværket er langtidssikret.

### **Støj**

Områderne langs de overordnede veje, og jernbanen er omfattet af regionplanens fælles planlægningszone for støj. Områderne ved Juelsmindevej er mindre støjbelastede end omkring Horsensvej. Oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej er af stor kvalitet. Derfor skal den videre planlægning af området indrettes, så forringelser af oplevelsen imødegås bl. a. ved at området planlægges uden etablering af støjvolde.

### **Trafik og veje**

Horsensvej og Juelsmindevej er en del af det overordnede vejnet. For at sikre fremkommeligheden og fremme trafiksikkerheden skal helhedsplanen omfatte en samlet plan for områdets vejbetjening, som bl. a. sikrer at antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej ikke forøges, og at der som udgangspunkt ikke etableres flere vejtilslutninger til Horsensvej. Ved evt. nye vejtilslutninger eller ændring af vejtilslutninger skal det dokumenteres at fremkommeligheden og trafiksikkerheden er tilgodeset. Tirsbækvej mellem Bredballe og Assendrup har stor rekreativ værdi og yderligere belastning med trafik bør begrænses mest muligt.

## Landbrugsinteresser

95% af planlægningsområdet er landbrugsjord, mens 5% er skov og natur. Der er 25 – 30 ejendomme i området. Ca. halvdelen af området tilhører Tirsbæk Gods og Julianebjerg. Ved Horsensvej ejer Vejle Kommune ca. 55 ha. De resterende ca. 100 ha - ca. 25% af området - er fordelt på 20 – 25 mindre ejendomme.

I 2003 var der dyrehold på 2 ejendomme i området med et samlet dyrehold på ca. 85 dyreenheder, mest kvæg.

Vejle Amt vurderer, at landbrugsinteresserne bør vige for de øvrige interesser i området, og at der ved en realisering af planforslaget tilføjes nogle kvaliteter i form af boligområder, turist- og friluftsmæssige faciliteter, et øget naturindhold og en mindre miljøbelastning, der samlet set gør området mere attraktivt for befolkningen og giver en bedre naturbeskyttelse.

## Friluftslivet

Golf som fritidsbeskæftigelse og rekreation er i rivende udvikling. Klubberne ved de ”gamle” golfbaner er næsten alle fuldttegnet med medlemmer, og har ventelister for medlemskab. Selv Hedensted Golfklub, som kun har eksisteret i få år er næsten fuldttegnet.

Det er ikke kun golfbaner der bliver flere af, det er også golfspillere. De sidste 10 år er antallet af golfspillere ca. fordoblet, mens antallet af klubber er steget med ca. 30%. I de sidste 3 år er antallet af golfspillere steget med ca. 10.000 personer årligt.

På den baggrund finder amtet, at der er behov for at finde nye

områder til golfbaner, og at det bedst sker tæt ved byerne.

Der er store friluftsmæssige interesser knyttet til de mere kystnære områder syd for planlægningsområdet.

Forbedringer for friluftslivet bør først og fremmest sikre bedre adgang fra gamle og nye boligområder til de mere kystnære områder

Offentlig tilgængelighed kan også forbedres ved adgang til selve golfbanen, og ved at udnytte golfbanen til forskellige formål.

## Plejeplan

En plejeplan skal sikre, at miljø- og naturhensyn indarbejdes i driften af golfbanen, f.eks. optimering af vanding og gødskning, naturgenopretning og vedligeholdelse af naturområder, levende hegn mv.

Plejeplanen skal endvidere sikre en lokal udmøntning af den pesticidaftale, der er indgået mellem Miljøministeriet, Dansk Golf Union og som Kommunernes Landsforening har tilsluttet sig.



# Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle Kommune

## Miljøvurdering

Vejle Amt har foretaget en vurdering af regionplantillæggets betydning for miljøet. Det er vurderet, at planforslagets mulige betydning for miljøet indebærer, at der skal foretages en miljøvurdering af planforslaget.

Vejle Kommune, Skov- og Naturstyrelsen og Fredningsnævnet for Vejle Amt er hørt i forarbejdet til miljøvurderingen. Ingen af parterne har fremsendt forslag til miljøvurderingens indhold.

Det er vurderet, at planforslaget kan få betydning for kystlandskabet, kulturlandskabet med fredningen, naturen og vandløbene, sjældne og truede arter, drikkevand, trafikikkerhed, belastningen med pesticider og næringsstoffer samt mulighederne for friluftslivet i området. Det er derfor disse elementer, der indgår i miljøvurderingen.

Beskyttelsesinteresserne er vist på fig. 2 og 3 side 14.

I det følgende er der taget udgangspunkt i regionplanens målsætninger for de enkelte interesseområder.

### Planforslaget

Området er i store træk afgrænset af overordnede veje, jernbane, Bredballe boligby og naturområder ved Tirsbækken og dens tilløb.

Planforslaget indebærer, at et golfanlæg kan placeres i det åbne land, fortrinsvis i den østlige del af området med et samlet arealforbrug på ca. 40% af området. Andre ca. 40% af området kan anvendes til boligområde til omkring 1000 boliger, og ca. 20% af området til natur og / eller til andre rekreative formål.

Planforslaget forudsætter, at den mere detaljerede anvendelse skal ske på baggrund af en helhedsplan, der sikrer en hensigtsmæssig udvikling af natur- og miljøinteresserne på baggrund af regionplanens mål og retningslinier.

### Kystlandskabet

Det er målet, at udvikling i kystnærhedszonen sker på baggrund af helhedsplanlægning, der sikrer afvejningen mellem beskyttelse og benyttelse og fremmer befolkningens adgang til og brug af de rekreative værdifulde kystlandskaber.

Stort set hele planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen.

De største kvaliteter i kystlandskabet knytter sig til hovedgårdslandskabet i Tirsbæk ejerlav og til muligheden for udsigt til sammenhængende kystområder.

Planen forudsætter, at boligområder og golfbane med tilhørende faciliteter ved sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet, at der sker en forbedring af offentlighedens adgang til området og til Vejle Fjord og at oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej ikke forringes ved etablering af støjvolde.

Boligområderne skal planlægges, så der sker en naturlig og sammenhængende fortsættelse af de eksisterende byområder, og golfbanens klubhus forudsættes placeret i tilknytning til anden bebyggelse.

Det vurderes på den baggrund, at kystlandskabets væsentligste kvaliteter ikke forringes.

I det videre kommune- og lokalplanarbejde vil der blive foretaget en nøjere visualisering, der sikrer at kystlandskabets kvalitet fastholdes.

### Kulturlandskabet.

Det er målet, at regionens kulturarv beskyttes og kendskabet til den udbredes.

Kulturlandskabet er beskrevet i redegørelsen på side 6 og 7.

Tirsbæk Gods er udpeget som kulturhistorisk interesseområde, hvor der skal tages særlige hensyn i forbindelse med byggeri, herunder ombygninger, terrænændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg.

Området er sårbart over for ændringer i bebyggelsesstruktur, arkitektur, beplantning, hegn, diger, veje og omgivelser i øvrigt.

Ejendommen Julianebjerg udgør sammen med kulturmiljøområdet en væsentlig brik i den samlede oplevelse af det åbne herregårdslandskab, og den oprindelige vejstruktur mellem Assendrup og Tirsbæk, hvor ejendommene fortsat ligger langs vejen er et karakteristisk træk fra udskiftningstiden i kontrast til herregårdslandskabet.

Der er forholdsvis mange diger i området. En stor del af digerne ligger i ejerlavsskel, og er rester af gamle ejerlavsdiger. Nogle diger er stendiger, hvilket ikke er særligt udbredt i Vejle Amt.

Der er opstillet forudsætninger om at boligområderne og golfbanen placeres og indrettes så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab og om at ændringer i kulturmiljøområdets

terræn kun sker ved golfbanens tee-steder og greens.

Det forventes, at kommunen lader tilsvarende bestemmelser gælde for det samlede hovedgårdslandskab, som omfatter hele ejerlavet Tirsbæk Hovedgård.

Forudsætningerne kan f. eks. udmøntes ved, at udarbejde en samlet beplantningsplan, der bl. a. friholder hovedgårdslandskabet for beplantning, bortset fra helt enkelte solitærtræer og evt. ny bevoksning langs de ledelinier (slugter med vandløb enge og skov), der fremgår af Sognekort fra ca. 1850, jf. figur 4.

Det kan også ske ved at bevare digerne, sikre deres synlighed og øge deres fortælle-værdi ved at lade digeforløbene indgå som en af grundlaget for placering boligområderne og golfbanen og områdernes funktioner.

Det vurderes derfor, at forslaget til regionplantillæg i tilstrækkelig grad sikrer kulturlandskabet.

## Fredning

Det kulturhistoriske interesseområde er samtidig fredet ved Fredningsnævnets kendelse af 15. august 1977. Fredningens formål er at bevare Tirsbæk Gods som landbrugs- og skovejendom og dermed samtidig at bevare de særlige landskabelige og kulturelle værdier i samspillet mellem slot, avlsbygninger, agerjord og skov – alt i nær kontakt med Vejle Fjord.

Fredningen indskrænker udnyttelsen af ejendommen:

- nyt boligbyggeri er ikke tilladt
- terrænændringer er ikke tilladt

- alleer, frie trægrupper, enkeltstående træer og levende hegn må ikke fældes
- stendiger og stengærder må ikke fjernes eller gennembrydes

Fredningsnævnet kan dispensere fra bestemmelserne, såfremt vægtige grunde herfor skønnes at foreligge.

De økonomiske vilkår for at drive landbrug ændrer sig, hvilket også medfører, at landbrugsdriften ved Tirsbæk tilpasser sig tidens krav og økonomiske muligheder.

Det kunne tænkes, at der på sigt opstod et pres for at udnytte det meget smukke landskab til byudvikling, hvilket fredningen åbner mulighed for på et areal i den nordlige del af fredningen.

Med den nuværende vækst i behovet for fritidstilbud, og herunder golfsportens rivende udvikling, kan det økonomiske grundlag også skabes af driften af et golfbaneanlæg.

Der kunne tænkes andre udviklingsmuligheder og det er givet, at de samfundsøkonomiske vilkår dikterer, at der vil ske forandringer.

Beskyttelsen af kulturlandskabet sikres derfor bedst ved at planlægge en tidssvarende og økonomisk rentabel udvikling, som samtidigt rummer muligheden for beskyttelsen af kulturlandskabet.

Arealanvendelsen skal være i overensstemmelse med fredningens formål. Planlægning for en golfbane vil således kræve en ny fredning eller en dispensation fra den nuværende fredning.

## Natur mv

Det er målet, at forbedre naturværdierne i det åbne land, at udvide arealer til natur og øge befolkningens adgang til naturområderne. Levevilkårene for plante- og dyrelivet i landbrugslandet skal forbedres ved at oprette ny natur i nær tilknytning til de udpegede naturområder og skabe netværk af natur i økologiske forbindelser, der forbedrer sammenhængen i det åbne lands natur. Vandløbene skal sikres et naturligt og varieret dyre- og planteliv, der kun er svagt påvirket af menneskelig aktivitet.

Naturværdierne er beskrevet i planforslaget side 6 og 7. Det er først og fremmest skov og slugter med vandløb og mose samt småbiotoper med mose og vandhuller. I området omkring Tirsbækken er hovedparten af naturområderne særlig værdifuld.

Af vandløbene har det vestlige tilløb til Tirsbækken en optimal fysisk tilstand med en særdeles god biologisk vandløbskvalitet. Assendrup grøft har en acceptabel fysisk tilstand og en god biologisk vandløbskvalitet.

Omkring Tirsbækken og dens tilløb er der nogle steder lavbund og okkerpotentielle områder, og særligt omkring Tirsbækkens tilløb er der flere steder erosionstruede arealer.

Særligt de arealer der har erosionsklasse 7 og 8 bør planlægningen sikre et permanent plantedække, f. eks. ved at udlægge arealerne til ny natur. De erosionstruede arealer er vist på figur 5.

Det er vigtigt, at planlægningen af området sikrer, at der ikke sker en tiltning af jernforbindelserne i

jorden. Det gøres bedst ved at opretholde en høj vandstand i lavbundsarealerne, eller ved at genskabe denne tilstand gennem naturgenopretning.

Det er i planforslaget forudsat, at der etableres en økologisk forbindelse fra Tirsbæk skovene til Horsensvej, at naturområder og vandløb kan udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder, at etablering af veje og stier, og af tee-steder og greens sker så der opstår en bufferzone mellem naturområder og de nye anlæg og at Vejle Kommune sikrer, at der udarbejdes en plejeplan for golfbanen.

Helhedsplanen forudsætter, at Vejle Kommune styrker naturindholdet og forbedrer kvaliteten af den natur der allerede er i området. Det kan bl.a. ske ved at undgå sænkning af grundvandsspejlet, ved at skabe sammenhæng mellem de eksisterende enklaver af natur, ved at åbne de rørlagte strækninger af vandløbene, og ved at restaurere og genoprette vandløbsstrækninger. Sidstnævnte er særligt aktuelt for Assendrup Grøft.

Den helt overordnede betingelse for naturområder af god kvalitet i området er en tilstrækkeligt høj grundvandsstand og en jævn tilførsel af vand til vandløbene. De forventede konsekvenser af klimaændringer i årene fremover peger på lavere nedbør i sommerperioden og højere nedbør i vinterhalvåret. For at undgå sommerudtørring af vandhuller og vandløb anbefales det at overfladevand først og fremmest nedsives. Selv om hovedparten af overfladevandet nedsives kan nedsivning af

overfladevand fra bebyggelse og befæstede arealer næppe ske i tilstrækkeligt omfang til at følge med afstrømningen, og der må påregnes en vis øget afstrømning til recipienterne. Vandløbene bør derfor indrettes, så de kan tåle store mængder vand i vinterhalvåret uden at det medfører erosion i vandløbet.

I forbindelse med et golfanlæg vil der være gode muligheder for at forbedre naturværdien af skovbrynene. Det kan ske ved en "slåningsstrategi", der sikrer, at der bliver en bevoksning af flerårige urter umiddelbart udenfor skovbrynene. Dette vil kunne skabe en flora, som tiltrækker et rigt insekt og fugleliv.

En "slåningsstrategi" vil være en naturlig del af den plejeplan, som regionplantillægget forudsætter, at der udarbejdes for golfanlægget. Det vurderes, at forudsætningerne i planforslaget medvirker til at forbedre naturforholdene.

### **Sjældne og truede plantearter**

Omkring tilløbet til Tirsbækken fra Julianebjerg er der fundet bl. a. Hjertegræs og Majjøgært.

Forslaget til regionplantillæg forudsætter, at naturområder og vandløb kan udvikle sig mod større naturrigdom og mangfoldighed.

Det vurderes, at levevilkårene for de sjældne og truede plantearter ikke forringes af planlægningen. Der er ikke kendskab til forekomst af arter omfattet af EU's habitatdirektiv, bilag 4 i området.

### **Pesticider/ næringsstoffbelastning**

Planlægningsområdet drives i dag som landbrugsarealer (primært dyrkning af korn) og er derfor i et vist omfang belastet af tilførsel af pesticider og næringsstoffer.

Etablering af et golfanlæg vil betyde et fald i behovet for tilførsel af pesticider og næringsstoffer på min. 80 % for golfbanens areal.

Regionplantillægget forudsætter, at der udarbejdes en plejeplan for driften af golfanlægget. Plejeplanen vil blive et vigtigt redskab til at reducere brugen af pesticider og næringsstoffer til det mindst mulige.

### **Drikkevand**

En mindre del af indvindingsoplandet til Lysholt vandværk strækker sig ind i planlægningsområdet, og en ca. 700 meter bred bræmme øst for Horsensvej er i regionplanen udlagt som drikkevandsområde. Kildepladsen for Lysholt Vandværk skal på sigt nedlægges, men kildepladsens levetid søges forlænget gennem indsatser beskrevet i indsatsplan. I drikkevandsområder skal indgå en konkret vurdering af om arealanvendelsen vil medføre en særlig risiko for grundvandet.

Grundlaget for en sådan vurdering er i dette område helt nyt, idet Vejle Amt netop har færdiggjort kortlægning af grundvandsinteresserne og udarbejdet en indsatsplan for drikkevandet i området.

I regionplanforslaget forudsættes det, at planerne for området bliver i overensstemmelse med indsatsplanen. Planforslaget vurderes derfor ikke at medføre

foringelser for drikkevandet eller for grundvandsressourcen.

### **Trafiksikkerhed**

Samfundets behov for transport skal dækkes samtidig med, at miljøgenerne ved transport mindskes. Derfor bør nye vejtilslutninger undgås langs eksisterende overordnede veje.

Horsensvej og Juelsmindevej er en del af det overordnede vejnet. Det forudsættes i planforslaget, at der foreligger en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen, at antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej ikke forøges, at der som udgangspunkt ikke tilsluttes flere vej til Horsensvej og endelig at det ved eventuelle nye vejtilslutninger eller ændring af de eksisterende dokumenteres at fremkommeligheden og trafikikkerheden er tilgodeset.

Det vurderes, at forudsætningerne i planforslaget medvirker til at forebygge trafikuheld.

### **Friluftslivet**

Målet er, at friluftsmulighederne forbedres kvantitativt og kvalitativt. Befolkningens adgang til natur- og friluftsområderne skal sikres og forbedres, særligt vigtigt er det tæt på, hvor folk bor og holder ferie. Nye naturområder, skove og søer, skal etableres tæt på byer og feriesteder, så de også bidrager til områdernes rekreative værdier. De specialiserede idræts- og friluftsanser skal gives gode udfoldelsesmuligheder, og den rekreative brug af det åbne land skal ske under hensyntagen til natur, miljø og lokalbefolkning.

En forudsætning for den videre planlægning er, at offentlighedens adgang til området og til Vejle

Fjord forbedres, og at golfbanen planlægges til flersidig anvendelse, og så offentligheden får adgang til golfområdet.

Det forudsættes ligeledes, at en del af området udlægges som natur og / eller rekreativt område.

Det vurderes, at forudsætningerne repræsenterer forbedringer for det organiserede friluftsliv og samtidig mulige forbedringer for det almene friluftsliv og af lokalbefolkningens levevilkår.

### **0-alternativet**

0-alternativet indebærer, at der ikke planlægges integreret for boliger og for en golfbane, og at golfbanen derfor ikke kan etableres.

Det vil umiddelbart medføre at det åbne landbrugsland bevares som det er i dag, og vil derfor på kort sigt være en optimal beskyttelse af det kulturhistoriske landskab og kystlandskabet.

0-alternativet vil dog også medføre, at forbruget af pesticider og næringsstoffer fortsat vil have det omfang som landbrugsdriften kræver. Der opnås ikke den reduktion i forbruget, som golfanlægget ville indebære.

Forbedringer for friluftslivet, i form af gode adgangsforhold i kystlandskabet, og med god sammenhæng mellem skov- og naturområderne nærmest fjorden kystzonens bagland, vil ikke være en forudsætning for 0-alternativet.

Den samfundsøkonomiske udvikling betyder antagelig at 0-alternativet ikke er en realistisk mulighed på ret lang sigt.

Vejle ligger i den østjyske bykorridor mellem Randers og

Kolding. Bykorridoren udgør et af Danmarks væsentligste vækstpunkter, og Vejle by har fortsat behov for at udvikle sig med nye boligområder mv. Byen er med sin placering ved fjord og ådal med meget store landskabs- og naturkvaliteter eftertragtet for bosætning. De fysiske strukturer og infrastrukturen gør i sammenhæng med landskabs- og naturværdierne at nertop Bredballe området er et af de mest tilgængelige områder for ny byudvikling.

Ud fra en miljømæssig vurdering kan planforslaget anbefales.

# Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle Kommune

## Sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen

I det følgende er der redegjort for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i regionplantillægget
- Hvordan miljøvurderingen og den offentlige høring er taget i betragtning.
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt frem for alternativer.
- Opfølgningen/overvågning i forhold til de væsentligste miljøpåvirkninger, som planerne vil afstedkomme.

### Hvordan er miljøhensyn taget i betragtning og integreret i regionplantillægget ?

Planforslaget sikrer en integreret udvikling af området, hvor beskyttelsesinteresserne varetages på lige fod med udviklingsinteresserne.

Den mere detaljerede anvendelse skal ske på baggrund af en helhedsplan, der sikrer en hensigtsmæssig udvikling af de brede natur- og miljøinteresser på baggrund af regionplanens mål og retningslinier.

Den mulige negative miljøpåvirkning er derudover søgt minimeret med de vilkår og forudsætninger for at varetage beskyttelsesinteresserne, der er indarbejdet i regionplantillægget.

Derudover sikres en udvikling hvor de økonomiske samfundsvilkår og beskyttelsen af kultur- og kystlandskabet kombineres på en god måde.

### Hvordan er den offentlige høring taget i betragtning?

Regionplantillægget er strammet op ved forudsætningerne for at etablere en golfbane indenfor fredningen ved Tirsbæk, således

at regionplantillægget bringes i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten - "Lokalisering af golfbaner".

Endvidere er der indarbejdet et forslag om at udarbejde en samlet beplantningsplan samt tilføjet et afsnit om behovet for nye golfbaner.

### Hvorfor er planen valgt frem for alternative muligheder ?

Planen medfører at der sker naturforbedringer i området, f.eks. realisering af en økologisk forbindelseslinie, og golfbanlægget vil reducere belastningen med næringsstoffer og pesticider.

Byudvikling i kystlandskabet bremses, og der sker forbedringer for friluftslivet.

Derudover sikres en udvikling hvor de økonomiske samfundsvilkår og beskyttelsen af kultur- og kystlandskabet kombineres på en god måde.

Den samfundsøkonomiske udvikling betyder antagelig at 0-alternativet ikke er en realistisk mulighed på ret lang sigt, idet Vejle ligger i den østjyske bykorridor mellem Randers og Kolding. Bykorridoren udgør et af Danmarks væsentligste vækstpunkter, og Vejle by har fortsat behov for at udvikle sig med nye boligområder mv. Bredballe området er et af de mest tilgængelige områder for ny byudvikling.

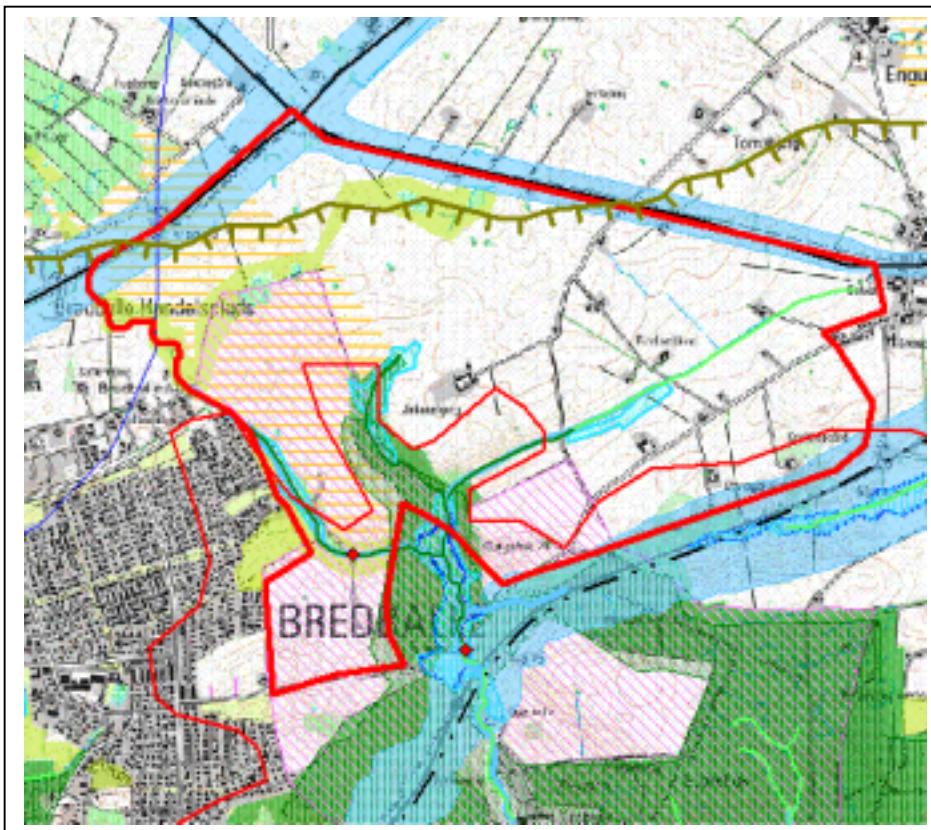
### Overvågning af planen

Vejle Amt vil i forbindelse med helhedsplanen og høringen om kommuneplantillæg og lokalplanforslag have fokus på at

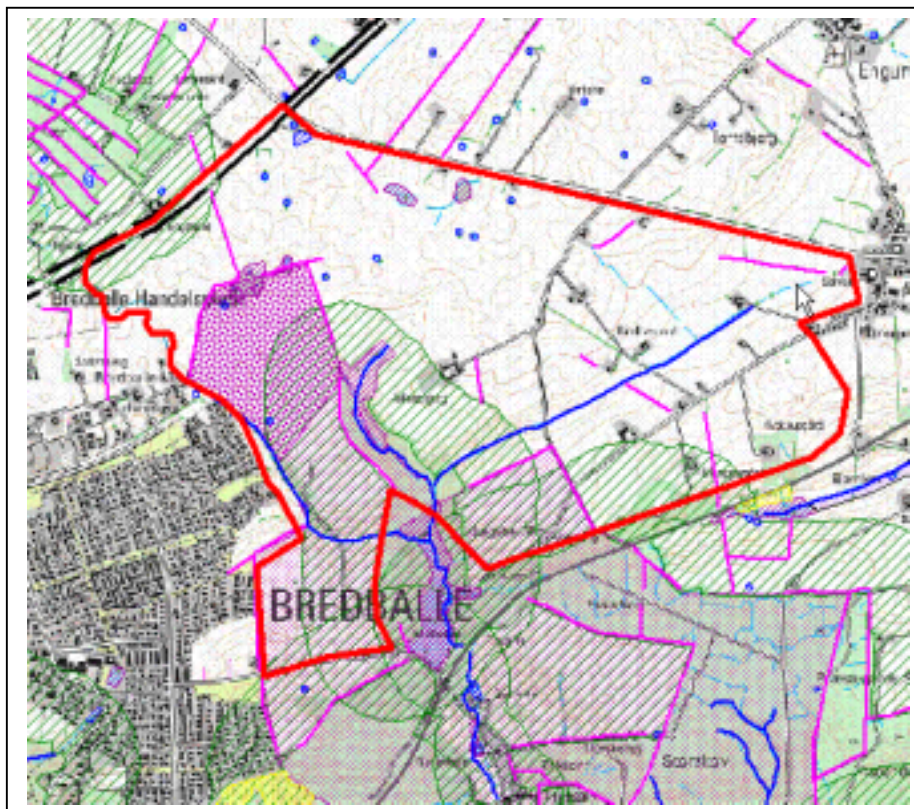
forudsætningerne i regionplantillægget følges.

Den 1. januar 2007 nedlægges Amtet, og Miljøministeren overtager kompetencen. Det forventes at Miljøministeren vil have samme fokus.

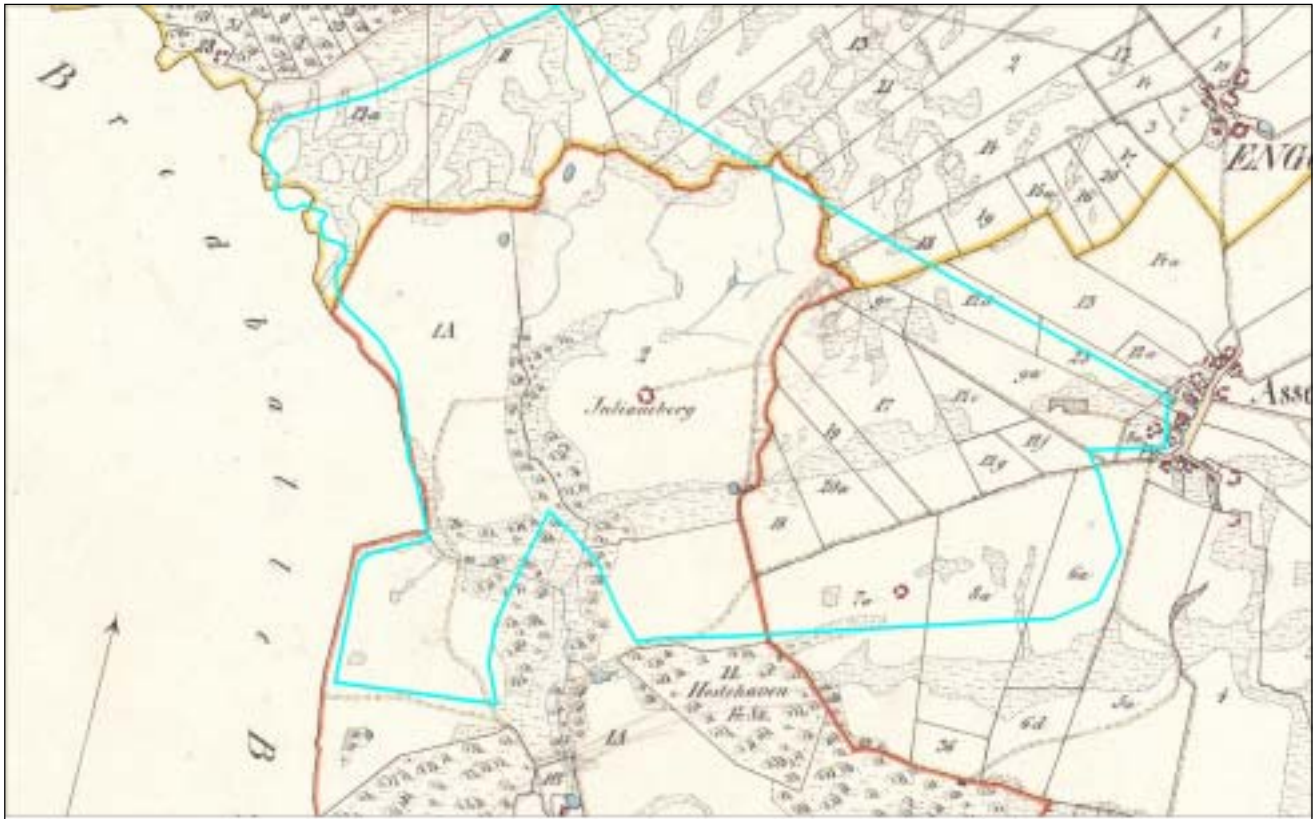
Overvågning af regionplanens retningslinie vil herefter foregå i forbindelse med forarbejdet til udarbejdelse af kommuneplan for "ny" Vejle Kommune og efterfølgende i forbindelse med revisionerne af kommuneplanen.



Figur 2, Regionplanens beskyttelsesinteresser



Figur 3, Andre beskyttelsesinteresser



Figur 4. Sognekort fra omkring 1850, der viser ejerlav og oprindelige udskiftningsmatrikler samt efterfølgende udstyknings

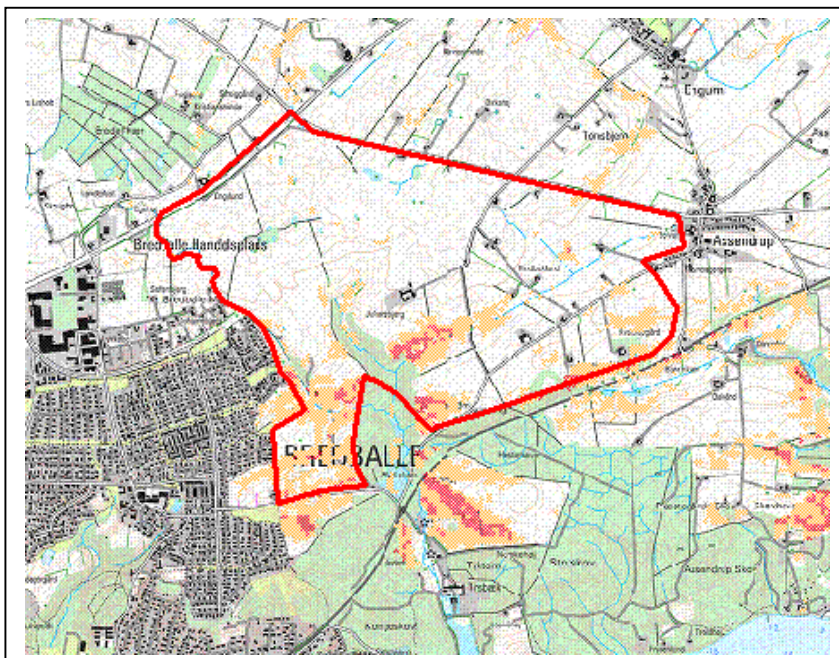


Fig. 5 Erosionsklasser

# Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle Kommune

## Indkomne bemærkninger i 2. offentlighedsfase

Vejle Amt har gennemført en offentlig høring om forslaget til regionplantillæg (anden offentlighedsfase) i perioden 22. august – 18. oktober 2006.

I den offentlige høringsperiode indkom i alt 11 skriftlige henvendelser med ideer, forslag og indsigelser til planlægningen. Nedenfor er de 11 indkomne henvendelser resumeret og amtets stillingtagen til de enkelte henvendelser fremgår.

### **1. Allan Skov og Rikke Jørgensen, Tirsbækvej 46, 7120 Vejle Ø. (engumvej@os.dk)**

Allan Skov og Rikke Jørgensen blev overrasket over ordvalget i Amtets referat af deres ideer og bemærkninger i høringsforslaget. De mener, at deres brev er omskrevet til et mere positivt svar end det var ment, og pointerer på det kraftigste, at de IKKE er positive over for en evt. golfbane. De er glade for at bo i det åbne land, nyder naturen som den er i dag, og ønsker som udgangspunkt ikke at der skal laves golfbane og bebyggelse i området. De har følgende bemærkninger:

Når naturværdierne i det åbne land skal forbedres, arealer til natur udvides og befolkningens adgang til naturområderne skal øges må man sætte spørgsmålstegn ved hvordan man kan kombinere det med 40% bebyggelse (1000 nye byggegrunde), 40% golfbane (27 huller, med driving range, en par 3 bane med op til 9 huller, klubhus, parkering osv.) og kun 20% natur, ELLER anvendes til andre rekreative formål !!! Hvor er naturen så...???

Hvordan vil man håndtere trafikken til området når man ikke vil forøge antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej, når der som udgangspunkt ikke tilsluttes flere veje til Horsensvej og når trafik på Tirsbækvej bør begrænses mest muligt.

Hvordan vil man placere 1000 nye byggegrunde i området når (vi forventer at et evt. boligområde ligger i det Nord Vestlige del af planlægningsområdet) det fremgår at Vejle bys udviklingsområde i kystzonen i Regionplanen i dag er så godt som udnyttet; når der er 11 beskyttede søer og moser i det område og når der skal være plads til en ny økologisk forbindelseslinje der skal forbinde naturområderne på nordsiden af Vejle fjord med naturområder omkring Grejsdalen og Vejle Å

Allan Skov og Rikke Jørgensen syntes det er fint at så mange som muligt får adgang til naturen, men det bør også tages i betragtning, at det kan være en belastning i sig selv, at så mange mennesker vil komme til at færdes i området. Det foreslås, at bebyggelsesprocenten for området nedsættes væsentligt, så der ikke kommer 1000 nye byggegrunde, og at de eventuelle nye byggegrunde vil blive udstykket fra Bredballe og ud langs Horsensvej, så man derved holder sig i udkanten af kystzonen. Det foreslås endvidere, at man som udgangspunkt skal holde det rekreative område, med evt. golfbane, Nord Vest for Julianebjergvej og derved holde området syd øst for Julianebjergvej fri, for derved at bevare de landskaber og det miljø, der er der, med de mange små gårde og husmandssteder og landsbymiljøet omkring Assendrup.

### **Stillingtagen**

Amtsrådet beklager ordvalget i Amtets referat af Allan Skov og Rikke Jørgensens ideer og bemærkninger til høringsforslaget. Det har ikke været hensigten, at fremstille brevet anderledes end det var ment.

Amtsrådet finder, at fordelingen 40-40-20 for boliger, golfbane og natur/rekreation er en god rettesnor for det kommende arbejde med en helhedsplan, så der sikres en rimelig intensiv udnyttelse af landbrugsarealer ved inddragelse til anden anvendelse, og samtidig mulighed for en åben planudnyttelse af området, hvor udvikling af forskellige interesser kan kombineres. Amtsrådet finder således ikke anledning til at nedsætte forventningerne til bebyggelsesprocenten i området. Det er netop i arbejdet med den kommende helhedsplan, der skal findes svar på hvordan naturværdierne i det åbne land kan forbedres, arealer til natur udvides og befolkningens adgang til naturområderne øges under de forudsætninger tillægget til regionplan opstiller. Tilsvarende gælder for spørgsmålene om hvordan man vil håndtere trafikken til området, og hvordan et nyt boligområde placeres og indrettes.

Det er i planforslaget forudsat, at den nærmere planlægning sker i henhold til regionplanens mål og retningslinier. Heraf fremgår det bl. a., at byudvikling skal ske inde fra byen og ud. Herudover er det i plantillægget forudsat, at nye boligområder mv. skal placeres som en naturlig og sammenhængende fortsættelse af de eksisterende byområder i Bredballe. Det fremgår tillige af regionplantillæggets redegørelse, at den oprindelige vejstruktur mellem Assendrup og



Tirsbæk, hvor ejendommene fortsat ligger langs vejen, er et oprindeligt karakteristisk træk, som vurderes at være beskyttelsesværdig, og at det vil være interessant at bevare den oprindelige vejstruktur og de eksisterende ejendomme i tilknytning til vejen. Det falder i god tråd med Allan Skov og Rikke Jørgensens mere detaljerede forslag, hvorfor det ikke giver anledning til justeringer i plantillægget.

## **2. Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteen for Vejle, Junker Stranges Vej 19, 7100 Vejle (vk@rosborg-gym.dk)**

Lokalkomiteen finder det betænkeligt, at forslaget opererer med en udnyttelsesgrad af området på 40 % til boliger mm. - og derudover en 27 + 9 hullers golfbane, når hovedparten af planlægningsområdet ligger inden for kystbeskyttelseszonen, og væsentlige dele overskrider regionplanens beskyttelsesinteresser for "Værdifuldt landskab", "Kulturmiljø", "Særlig værdifuld natur", "Ny natur", "Ny økologisk forbindelseslinje" og inden for skovbyggelinjen. Og ikke mindst bliver Tirsbæk-fredningen anfægtet i den sydvestligste del.

Lokalkomiteen finder at forslaget overspringer flere anbefalinger fra Miljøministeriets "*Lokalisering af golfbaner*", bl. a. den væsentlige: "Golfbaner kan som udgangspunkt ikke placeres inden for strandbeskyttelseslinien eller i fredede områder" (DNs understregning). Og Miljøministeriet uddyber: "Golfbaner kan umiddelbart kun placeres i fredede områder i de relativt få tilfælde, hvor den pågældende fredning giver tilladelse hertil. I alle andre tilfælde vil etablering af en golfbane i et fredet område enten kræve dispensation fra Fredningsnævnet eller en ændring af fredningen ved gennemførelse af en ny fredningssag. – Dispensation til anlæg af en golfbane i et fredet område kan kun meddeles, såfremt det er i overensstemmelse med fredningens formål. ... Som udgangspunkt vil ophævelse eller ændring af en fredning kun ske, når tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det påkrævet". (*Lokalisering af golfbaner* s. 17). Det er for DN åbenbart, at ingen af disse kriterier er opfyldt i denne sag. Det gjorde lokalkomiteen også opmærksom på i vores bemærkning til 1. offentlighedsfase, hvilket Vejle amt beklageligvis har bortredigeret i forslagets referat af indkomne bemærkninger.

Lokalkomiteen gør opmærksom på, at Miljøministeriets udmelding endvidere kræver (s. 11), at kommuneplanens (regionplanens) beskyttelsesområder skal sikres, når nye arealer udlægges til golfbane – det gælder således de ovenfor nævnte, herunder "Værdifuldt landskab" og "Kulturmiljø", og at en forudsætning for, at golfbaner kan placeres inden for kystnærhedszonen, er, at baneanlægget ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet, og at andre placeringsmuligheder er undersøgt og vurderet ikke at være egnede (s. 10). Det fremgår ikke af forslaget, om ønsket er baseret på en behovsanalyse, og det fremgår heller ikke, om andre placeringsmuligheder reelt er undersøgt og vurderet.

Lokalkomiteen finder det stærkt betænkeligt, at forslaget giver mulighed for en udnyttelse af planområdet, som overskrider de udpegede grænser for "Værdifuldt landskab", ligesom DN ikke kan acceptere, at arealer under Tirsbæk-fredningen inddrages. Et af målene for fredningen er eksplicit, at byudvikling i det fredede område skal hindres – eneste undtagelse er den nordligste del.

Endvidere finder DN, at hele grundlaget for at placere en golfbane i området mangler en nøjere behovsanalyse, der tager udgangspunkt i regionale interesser og ikke blot lokale. I denne sammenhæng mener vi ikke, at forslaget opfylder de krav, der stilles af Miljøministeriets udmelding.

### **Stillingtagen**

Det fremgår af planforslaget, at den nærmere afgrænsning mellem boligområder, golfbane, natur og andre rekreative områder sker i en helhedsplan, så alle arealinteresser varetages og vinder derved. Det gælder også varetagelsen af de landskabelige interesser. Amtsrådet finder, at fordelingen 40-40-20 for boliger, golfbane og natur/rekreation er en god rettesnor for helhedsplanen, så der sikres en rimelig intensiv udnyttelse af landbrugsarealer ved inddragelse til anden anvendelse, og samtidig mulighed for en åben planudnyttelse af området, hvor udvikling af forskellige interesser kan kombineres.

Det er Amtsrådets holdning, at det fredede område ved Tirsbæk skal indgå i den kommende helhedsplanlægning. Hvorvidt det fredede område kan /skal udnyttes til andre formål i fremtiden, må bero på den nærmere planlægning – og

på Fredningsnævnets eventuelle vurdering af om der til formålet kan dispenseres fredningen, eller gennemføres en ændring af fredningen ved en ny fredningssag.

Amtsrådet finder, at besvarelsen af Lokalkomiteens bemærkninger til 1. offentlighedsfase er fyldestgørende. Lokalkomiteens holdninger er refereret loyalt, og væsentlige passager citeret. Amtsrådet beklager, at Lokalkomiteen ikke finder sig korrekt refereret.

Selvom kravet om en behovsvurdering umiddelbart er knyttet til kommuneplanen, er det Amtsrådets opfattelse, at regionplantillæggets afsnit om forholdet til de rekreative mål med fordel kan suppleres med den ønskede vurdering af behovet for golfbaner. Et sådant afsnit er tilføjet i planen.

### **3. Haderslev Stift, Postboks 295, Ribe Landevej 35-37, 6100 Haderslev (kmhad@km.dk)**

Stiftsøvrigheden finder ikke anledning til at gøre indsigelse mod plantillægget, da forslaget ikke berører kirkelige interesser.

#### **Stillingtagen**

Bemærkningen er noteret.

### **4. Energi Danmark, T3 Netservice A/S, Bjerrevej 139, 8700 Horsens**

T3 Netservice oplyser, at der gennem planområdet er etableret en 60kV luftledning. Luftledningen er tinglyst på de enkelte matrikler, hvorfor den nuværende placering må accepteres i det udsendte forslag. T3 Netservice forventer at luftledningen tilgodeses i det videre planarbejde.

#### **Stillingtagen**

Bemærkningen er noteret, og luftledningen vil blive vurderet i den nærmere planlægning af området

### **5. Vejle Museum, flegborg 13, 1. tv, 7100 Vejle. (vkh@vejle.dk)**

Vejle Museum har foretaget en arkivarisk kontrol, og oplyser at der er 3 registrerede fortidsminder inden for planområdet, en urnegravplads, en boplads med kulturlag fra ældre romersk jernalder samt en boplads fra yngre stenalder. Derudover er der registreret mange rige fund med både guldringe, smykker en høvdingegrav og våbenofferfund tæt på grænsen til planområdet. Det er derfor meget sandsynligt, at der findes mange uregistrerede fortidsminder på det udpegede areal.

#### **Stillingtagen**

Oplysningerne om registreringerne er noteret og vil blive vurderet i den nærmere planlægning af området.

### **6. Grundejerforeningen Slotsager ved Kristian Knudsen, Slotsager 60, 7120 Vejle Ø.**

Grundejerforeningen anmoder om, at Plangruppen vurderer følgende bemærkninger til den nærmere planlægning af området:

- at der etableres en sti fra Slotsager langs Tirsbækvej til Tirsbæk skoven og stranden – en forbindelse som ikke blot skal forbinde 2 geografiske punkter, men samtidig tilbyde en sikker og smuk sti.
- at der indføres hastighedsbegrænsning på hele strækningen af Tirsbækvej fra Juelsmindevej til Storager, idet trafikken på Tirsbækvej forventes yderligere forøget, når en renoveret barokhave på Tirsbæk åbnes i 2008.
- At golfbanens bygningsanlæg placeres i tilknytning til, eller i forbindelse med de nuværende bygninger i området, hvilket foreningen anser for vigtigt for at fastholde et resultat som bedst indpasse harmonisk i landskabet.

#### **Stillingtagen**

Forslagene er noteret og vil blive vurderet i den nærmere planlægning af området.

## **7. Ministeriet for fødevarer, Landbrug og fiskeri, Direktoratet for FødevareErhverv, Nyrupsgade 30, 1780 København V (dffe@dffe.dk)**

Direktoratet mener,

- at der ikke er foretaget en tilstrækkelig god helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser i området.
- at arealet dels er uforholdsmæssigt stort. En almindelig golfbane med 18 huller er normalt på ca. 60 ha. eller 3,4 ha pr hul, og henviser til Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner" side 14. I dette tilfælde bruges der 150 ha til 36 huller, hvilket svare til 4,2 ha pr. hul. Det relative store arealforbrug bør beskrives.
- at behovet for golfbanen ikke er beskrevet godt nok. Der er allerede mulighed for at etablere golfbaner ifølge den eksisterende regionplan, og der er planer for at etablere en ny golfbane i samme størrelsesorden ved Drejens, dvs. inden for en afstand af ca. 20-25 km. Det bør beskrives, hvorfor der er behov for 2 ekstra golfbaner med hele 36 huller inden for den korte afstand, på bekostning af store landbrugsarealer og landbrug med dyrehold. Direktoratet henviser til Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner" side 4, 6, 8 og 9.
- at selvom landbrugsinteresserne i området er beskrevet, at de alternative placeringer for landbrugene bør beskrives bedre, herunder mulighederne for jordfordeling. Direktoratet henviser til Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner" side 6 og 9. Landbrugsarealer er en begrænset ressource. Derfor er det vigtigt, at arealer til ny byvækst og rekreative områder udlægges med omtanke. Så bliver forbruget af landbrugsjord ikke større end nødvendigt. Direktoratet henviser til cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region- kommune- og lokalplanlægningen m.v.
- Direktoratet går ud fra, at der i forbindelse med det nye boligområde er foretaget en vurdering af behovet, jf. direktoratets korrespondance med Vejle Amt i forbindelse med vores bemærkninger til Regionplanen 2005 for Vejle Amt.

### **Stillingtagen**

Amtsrådet finder, at der er foretaget en god og helstøbt helhedsvurdering i forhold til nationale og regionale målsætninger og interesser i området, herunder at de landbrugsmæssige interesser er beskrevet på et relevant niveau i forhold til planlægningens stade, hvilket fremgår af planforslagets redegørelse og miljøvurdering.

Det fremgår af Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner" side 14, at "Ved udlæg af nye golfbaner bør bruttoarealet i forhold til antallet af golfhuller overvejes nøje. Offentlig adgang, flersidig arealanvendelse, stier, sikkerhedsbælter, opholdssteder og områder til andre aktiviteter kræver plads. For at landskabet skal være attraktivt for andre interesser end golfspillere, kan det være nødvendigt, at golfbanen har et større areal, således at der i området indgår store arealer uberørt af golfbaneanlægget, f.eks. som naturområder, der skal beskyttes. Golfbaner har i dag en gennemsnitlig størrelse på ca. 60 ha for en 18hullers bane svarende til 3,4 ha pr. golfhul. Der er måske i fremtiden brug for et noget større areal, for at golfbanerne kan få den nødvendige kvalitet både for golfspillerne og for den øvrige befolkning." Det er Amtsrådets opfattelse, at Miljøministeriets vejledning er fulgt.

Det fremgår af Miljøministeriets "Lokalisering af golfbaner" side 9, bl. a. at "Kommunernes retningslinier i kommuneplanen for arealer til fritidsformål, herunder golfbaner, skal fastlægges på baggrund af en realistisk vurdering af behovet for nye golfbaner og i sammenhæng med målsætninger for fritidsområdet". Selvom kravet om behovsvurderingen umiddelbart er knyttet til kommuneplanen, er det Amtsrådets opfattelse, at regionplantillægs afsnit om forholdet til de rekreative mål med fordel kan suppleres med den ønskede vurdering af behovet for golfbaner. Et sådant afsnit er tilføjet i planen.

Dette forslag til regionplantillæg har baggrund i, at en regionplanretningslinie for integreret byudvikling ved Bredballe indgik i forslag til Regionplan 2005, som blev udsendt i offentlig høring medio 2005. Miljøministeren gjorde indsigelse mod forslaget, hvorfor det udgik af regionplanen ved den endelige vedtagelse ultimo 2005. Ministerens indsigelse var begrundet i en generel indsigelse mod regionplanforslagets forslag til retningslinier for golfbaner i kystnærhedszonen. Der er således foretaget en vurdering af behovet i forbindelse med Regionplan 2005 for Vejle Amt.

## **8. Jens Aarup, Grønsager 22, 7120 Vejle Øst (jens\_aarup@yahoo.dk)**

Tirsbækvej mellem Bredballe og Assendrup har stor rekreativ værdi. Øget trafik på Tirsbækvej vil også give øget trafik ind igennem det eksisterende Bredballe med trafikale og støjmæssige gener til følge. Mange biler fortsætter fra Tirsbækvej videre ad Bredballe Byevej og ned ad Kirkebakken for at komme ind til Vejle. En øget trafikmængde på

Kirkebakken vil være uacceptabelt, da det er en skolevej, og fordi vejen ikke engang er udlagt til den trafikbyrde den allerede bærer i dag. Derfor bør al trafik fra det nye område føres nordpå til Juelsmindevej og Horsensvej evt. delvist via Juulsbjergvej. Adgang til Tirsbækvej fra det nye område bør kun være muligt via cykel- og gangstier.

### **Stillingtagen**

Regionplantillægget giver mulighed for at vejbetjene området til Horsensvej og til Juelsmindevej, f. eks. via Julianebjergvej, og det anbefales at yderligere belastning af Tirsbækvej med trafik begrænses mest muligt. Forslaget er noteret og vil blive vurderet i den nærmere planlægning af området.

## **9. Vejle Kommune, kloakafdelingen, Kirketorvet 22, 7100 Vejle (tekniskforvaltning@vejle.dk)**

Området er ikke pt. omfattet af kommunens spildevandsplan, og der skal således udarbejdes en konkret kloakdisponering og reserveres de nødvendige arealer til regnvandsbassiner. En konkret placering af bassiner skal vurderes nøje, enten i de enkelte områder hvor bebyggelsen sker, eller også på bekostning af eksisterende (evt. beskyttede) lavninger nærmere ved recipienten. Det kan således ikke på nuværende tidspunkt sikres, at der kun sker meget små terrænændringer, idet der formentlig skal ske udgravning til bassinerne. Det foreslås, at den forudsatte helhedsplan også sikrer at boligområder, områder til offentlige formål og golfbaner placeres således i terrænet, at spildevands- og regnvandsafledning med tilhørende regnvandsbassiner kan sikres placeret og udgravet i terrænet, i henhold til en samlet kloakdisponeringsplan.

Vejle Kommune anfører til miljøvurderingen, at nedsivning af overfladevand fra bebyggelse og befæstede arealer næppe kan ske i tilstrækkeligt omfang til at følge med afstrømningen, og at der må påregnes en vis øget afstrømning til recipienterne.

### **Stillingtagen**

Amtsrådet er enig i kommunens betragtning om det hensigtsmæssige i at inddrage spørgsmålet om spildevands- og regnvandsafledning med tilhørende regnvandsbassiner allerede i helhedsplanen, men finder ikke anledning til at opstille dette som et særskilt krav til den videre planlægning. Betragtningen om en vis øget overfladeafstrømning medtages i miljøvurderingen.

## **10. Liselotte Nielsen, Ny Grejsdalsvej 8, 7100 Vejle.**

Det foreslås, at afgrænsningen for planområdet udvides med et nærmere angivet område mod Bredballe, og at området ikke bebygges. Derudover findes det uhensigtsmæssigt at der evt. kan bygges boliger helt ud til Assendrup. Også her bør der efterlades et stykke åbent land, så landsbyen Assendrup bevarer sit landsbypræg.

Liselotte Nielsen undrer sig over at regionplantillægget vil sikre, at der ikke sker flere udkørsler til Horsensvej og Juelsmindevej. Umiddelbart ville en udeladelse af disse begrænsninger omkring udkørslerne give større frihed til at etablere de for trafikafviklingen mest fordelagtige vejnet. Det kunne evt. være rundkørsler på Juelsmindevej, så trafikken mod nord kunne ledes helt derud.

Det foreslås, at udelade forudsætningen om at der ikke placeres støjvolde for at sikre oplevelsen af kystlandskabet. Støjvolde kan jo i visse tilfælde betyde, at man er mere fri til at placere bebyggelsen tæt på støjilden, og derved kunne der blive mere plads til åbent land andetsteds, hvor det rekreativt og landskabeligt har større betydning.

Liselotte Nielsen foreslår, at der stilles krav om en samlet beplantningsplan med en beplantningsstruktur for områderne med boliger, samt de områder der grænser op til boligområder og veje. I den forbindelse foreslås også, at "hovedlandskabet", hvor beplantning bør undgås, defineres nøjere.

### **Stillingtagen**

Det foreslåede område til udvidelse af planområdet er allerede i byzone. Afgrænsningen af området ved Assendrup giver mulighed for at inddrage spørgsmålet om en fremtidig hensigtsmæssig afgrænsning af landsbyen i helhedsplanen. Det vurderes i miljøvurderingen, at forudsætningerne for vejbetjeningen af området medvirker til at forebygge trafikuheld. Dertil kommer, at forudsætningerne medvirker til at sikre fremkommeligheden på det overordnede vejnet.

Forudsætningerne vedrørende støjvolde langs Juelsmindevej har til formål, at sikre oplevelsen af kystlandskabet, og landskabet omkring det overordnede vejnet. Forslagene medfører ingen ændringer i plantillægget.

Der indføres i Regionplantillægget en opfordring til at udarbejde en samlet beplantningsplan for planområdet. I redegørelsen defineres "hovedgårdslandskabet" tydeligere som "Tirsbæk ejerlav".

### **11. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, København Ø (sns@sns.dk)**

Styrelsen finder, at planforslaget på nogle punkter ikke er i overensstemmelse med de anbefalinger, der er fremkommet i golfarbejdsgruppens rapport. Styrelsen tager således forbehold for så vidt angår det fredede areal, og styrelsen kan ikke på det foreliggende grundlag anbefale, at der sker ændringer af fredningen.

### **Stillingtagen**

Tillægget til regionplan ændres således:

Der indsættes flg. tekst i redegørelsen: "I den videre planlægning skal det afklares, i hvilket omfang det vil være muligt at opføre boliger og anlægge golfbane i det fredede område", og under afsnittet "forudsætninger" erstattes høringsforslagets tekst om golfbanerapporten med følgende: "Kommende planlægning for en golfbane i området skal være i overensstemmelse med anbefalinger og intentioner i rapporten "Lokalisering af golfbaner". Heri hedder det bl.a.: Golfbaner kan som udgangspunkt ikke placeres inden for strandbeskyttelseslinjen eller i fredede områder"

# Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle Kommune

## Skov- og Naturstyrelsens godkendelsesbrev

MILJØMINISTERIET

Skov- og Naturstyrelsen

Vejle amt  
Teknik og Miljø  
Damhaven 12  
7100 Vejle

Modtaget  
- 6 DEC. 2006  
Vejle amtsråd

Direktionen  
J.nr. sng-1432-00240  
Ref. FTH  
Den 4-12-2006

**Vedtagelse af følgende tillæg til Vejle Amts regionplan 2005: nr. 12 om mere skov i Vejle Amt, tillæg nr. 14 og 19 om golfbaner ved Stensballe og Drejens, tillæg nr. 16 om vindmølleområde ved Endelave samt tillæg nr. 17 om grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle kommune.**

Som led i udmøntning af kommunalreformen er det i § 2, stk. 2 i lov nr. 571 af 24. juli 2005 om ændring af lov om planlægning bestemt, at visse bestemmelser i planloven allerede træder i kraft den 1. januar 2006, og i § 3, stk. 7 er det bestemt, at miljøministeren fx kan ændre eller tilføje tillæg til regionplanretningslinier. Senest ved bekendtgørelse nr. 853 af 14. juli 2006 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Skov- og Naturstyrelsen er ministerens kompetence henført til styrelsen.

Vejle Amtsråd har på sit møde den 24. november 2006 indstillet til miljøministeriet, at ovennævnte forslag til tillæg nr. 12, 14, 16, 17 og 19 til regionplan 2005 endeligt vedtages af ministeriet, jfr. e-mail af 24. november 2006 vedlagt brev fra Vejle Amtsråd.

Skov- og Naturstyrelsen skal på denne baggrund vedtage følgende retningslinier som tillæg til regionplan 2005:

Nr. 12 om mere skov i Vejle Amt: Retningslinie – skovrejsning. Skovrejsningsområder skal beskyttes mod arealafvendelse og anlæg, der kan virke hindrende for skovplantning. Der er på kort "skovrejsning" udpeget skovrejsningsområder og områder, hvor skovplantning er uønsket.

8.51.6-122

Nr. 14 for golfbane ved Stensballe: Retningslinie for golfbane ved Stensballe. Der kan indarbejdes en golfbane på ca. 135 ha ved Stensballe ved Horsens i kommuneplanen. Den nærmere afgrænsning af golfbanen sker i kommuneplanen. Placeringen af golfbanen er angivet på kort.

8.51.6-49

Nr. 16 for vindmølleområde ved Endelave: Retningslinie om vindmøller. Der udlægges de på kort viste områder til opstilling af vindmøller. I områderne kan der opstilles møller med en totalhøjde op til 120 meter under forudsætning af, at en række nærmere angivne krav kan opfyldes, jvntfor retningslinie om krav til opstilling af vindmøller inden for udpegede områder.

8.51.6-118

Områdernes endelige afgrænsning og det maksimale antal vindmøller i hvert område fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen for området. Områderne skal optages i kommuneplanerne. Der henvises i øvrigt til, at en lokalplan for området skal iagttage bestemmelserne i Regionplan 2005's retningslinie om nærmere betingelser for opstilling af møller.

Nr. 17 for grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i Vejle Kommune: Retningslinie for grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe. Der kan indarbejdes et byudviklingsområde med en golfbane på ca. 380 ha nordøst for Bredballe i kommuneplanen.

8.51.6-124

nen. Ca. 40 % af området kan anvendes til boliger og offentlige institutioner som skole etc. Der skal som grundlag for kommuneplanen udarbejdes en helhedsplan som bl.a. redegør for beskyttelsen og udviklingen i kystlandskabet og kulturmiljøet, samt sikrer, at der etableres en økologisk forbindelse fra Tirsbæk skovene til Horsensvej.

MB

Nr. 19 for golfcenter på Drejens. Retningslinie for golfbane på Drejens-halvøen. På et areal øst for Nr. Bjert mellem Eltang og Drejensvej kan der planlægges for et golfanlæg. Etableringen af anlægget skal ske i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier, herunder retningslinier om beskyttelse af værdifulde landskaber, naturområder og kulturhistoriske interesseområder. Etablering af anlægget skal ske under iagttagelse af de forudsætninger, som er beskrevet i redegørelsen.

8.516-74

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 3, stk. 7 i ændringsloven til planloven, jfr. § 2 i ovennævnte bekendtgørelse.

Afgørelse kan ikke klages til anden administrativ myndighed, jfr. § 3 i ovennævnte bekendtgørelse.

Til læggene bedes herefter – inkl. denne afgørelse - offentliggjort mv. af amtet på den måde, som amtet gør og hidtil har gjort i forbindelse med vedtagelse og offentliggørelse mv. af regionplantillæg efter planloven.

  
Anne-Marie Rasmussen /   
Peder Pouplier







Kolofon:

Overskrift: Regionplantillæg nr. 17

Titel: Grøn byudvikling og golfbane ved Bredballe i  
Vejle Kommune

Dato: Decemberber 2006

Udgiver: Vejle Amt, Damhaven 12, 7100 Vejle

ISBN: 87-7058-003-0

J. nr. 8.51.6-124

Kontaktperson: Niels Rauff

Layout: Niels Rauff

Foto: Vejle Amt, Niels Rauff.

Kortmaterialet er bearbejdet af Vejle Amt og fremstillet  
med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse