

12.09.2019

# HELHEDSPLAN GRUNDET SKOVBY



Fra opdyrket landbrugsjord  
til levende grøn landskabsby

# I N D H O L D

## BAGGRUND

<b>01. FORMÅL</b>		
Baggrund for helhedsplanen		6-7
<b>02. INTRO</b>		
Befolkningsudvikling i Vejle		8-9
Bydelen Nørremarken		10-11
Trafik i Vejle Kommune		12
Trafikken i nærområdet		13
Beskrivelse af helhedsplanens område		14-15
<b>03. OMRÅDET FØR OG NU</b>		
Historie		16-17
Landskab, natur og kulturværdier		18-20
Erhverv		21
Veje		22
Vand		23
Tekniske anlæg		

## HELHEDSPLANEN

<b>04. HOVEDGREB</b>		
Vision		26-27
Koncept		28-29
<b>05. NATUR OG MILJØ</b>		
De blå bånd		32-33
Den grønne nerve		34-35
Landskabsrum		36-37
Skove og volde		38-39
<b>06. HENSYN</b>		
Kirkehensyn		40-47
Erhverv, veje og forsyningsveje		48-49
<b>07. INFRASTRUKTUR/BEBYGGELSER</b>		
Byens vækst		50-51
Bil- og bustrafik		54
Stier		55
Boligområderne		56-59
Fællesfunktioner og institutioner		60-61
<b>08. UDVIKLING</b>		
Etapedeling		62-68







## 01. FORMÅL

### BAGGRUND FOR HELHEDSPLANEN

88 ha. landbrugsjord nord for St. Grundet Hovedgård og syd for Hornstrup Kirkeby er på vej til at blive en ny bydel i Vejle.

Bydelen har navnet Grundet Skovby – **Grundet** fordi bydelen bliver en ny bydel i det “samlede Grundet”, og **Skovby** fordi bydelen indrammes af Grejsdal Skov.

Området for Grundet Skovby blev udpeget til boligområde i Regionplan 2005.

I kommuneplan 2009 blev området reduceret, og anvendelsen blev ændret til offentlige formål i form af travbane med mulighed for boliger.

I kommuneplan 2017 ændrede kommunen igen anvendelsen, således at området alene skulle anvendes til boligområde, som en videreførelse af boligområderne i Store Grundet

Arealafgrænsningen af rammeområdet er i

helhedsplanen justeret, således at den rekreative ramme langs områdets vestlige del reduceres, og arealet til boliger er reduceret tilsvarende i den nordøstlige del.

I Kommuneplan 2017-29 er det fastlagt, at udviklingen og udbygningen af området, skal ske efter en samlet helhedsplan, hvor landskabelige og kulturmiljømæssige forhold indarbejdes.

Således skal der i planlægningsarbejdet tages hensyn til beliggenheden nær Hornstrup Kirke, hvor landskab samt ind- og udsigt til kirken ønskes indarbejdet i den samlede planløsning.

Yderligere skal der tages hensyn til erhvervsområderne øst for Viborgvej og syd for St. Grundet Allé, hvor der stilles krav til afstanden mellem boliger og erhvervsområder.

Rammeområdets samlede areal på 87,5 ha. vil kunne bebygges med 450-600 boliger.





## 02. INTRO

### BEFOLKNINGSRUDVIKLING I VEJLE

Med en årlig vækst på 1000 indbyggere pr. år, er Vejle en af de byer i Danmark som procentvis er hurtigst voksende.

Der er stor efterspørgsel efter flere boliger i Vejle, og forstærket af tendensen med, at folk ønsker at bosætte sig i Vejle by, har kommunen brug for bynære arealer til boligformål.

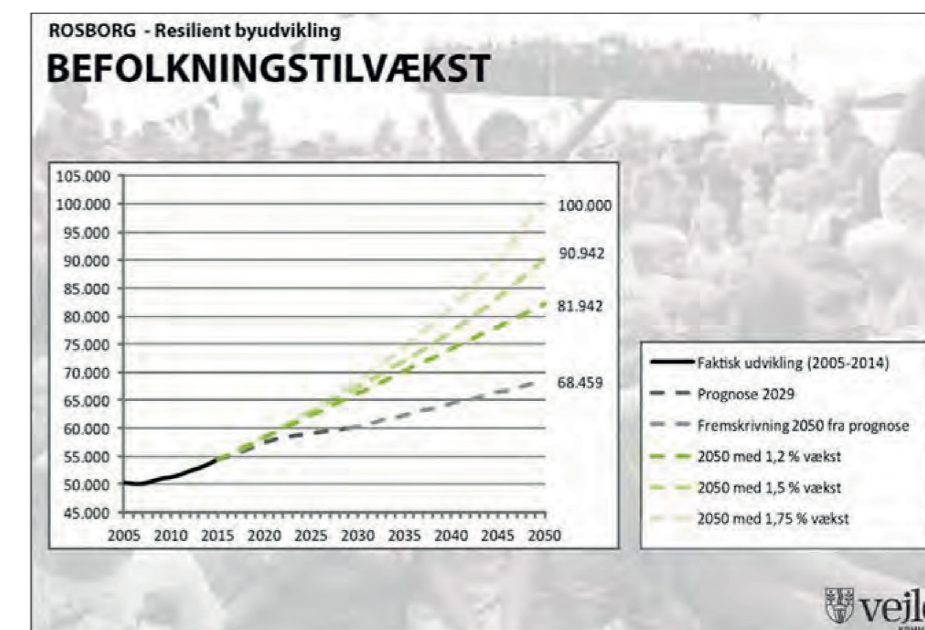
Projektområdet, som er udpeget som rammeområde i Vejle Kommuneplan 2017-2029, vil således være et af de områder hvor Vejle i fremtiden skal vokse.

I sin afsluttede form vil rammeområdet på 87,5 ha. indeholde 450-600 boliger, svarende til et beboerantal på 1000-1500 indbyggere. Boligtyperne vil være differentieret, med forskellige boligsammensætninger af åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

*”Byrådet i Vejle Kommune har indledt en proces om en langsigtet plan for kommunens udvikling frem mod år 2050. Processen omhandler 2 spor - Vejle By og hele kommunen. De seneste år er der sket en befolkningsudvikling, der langt har overgået prognoserne.*

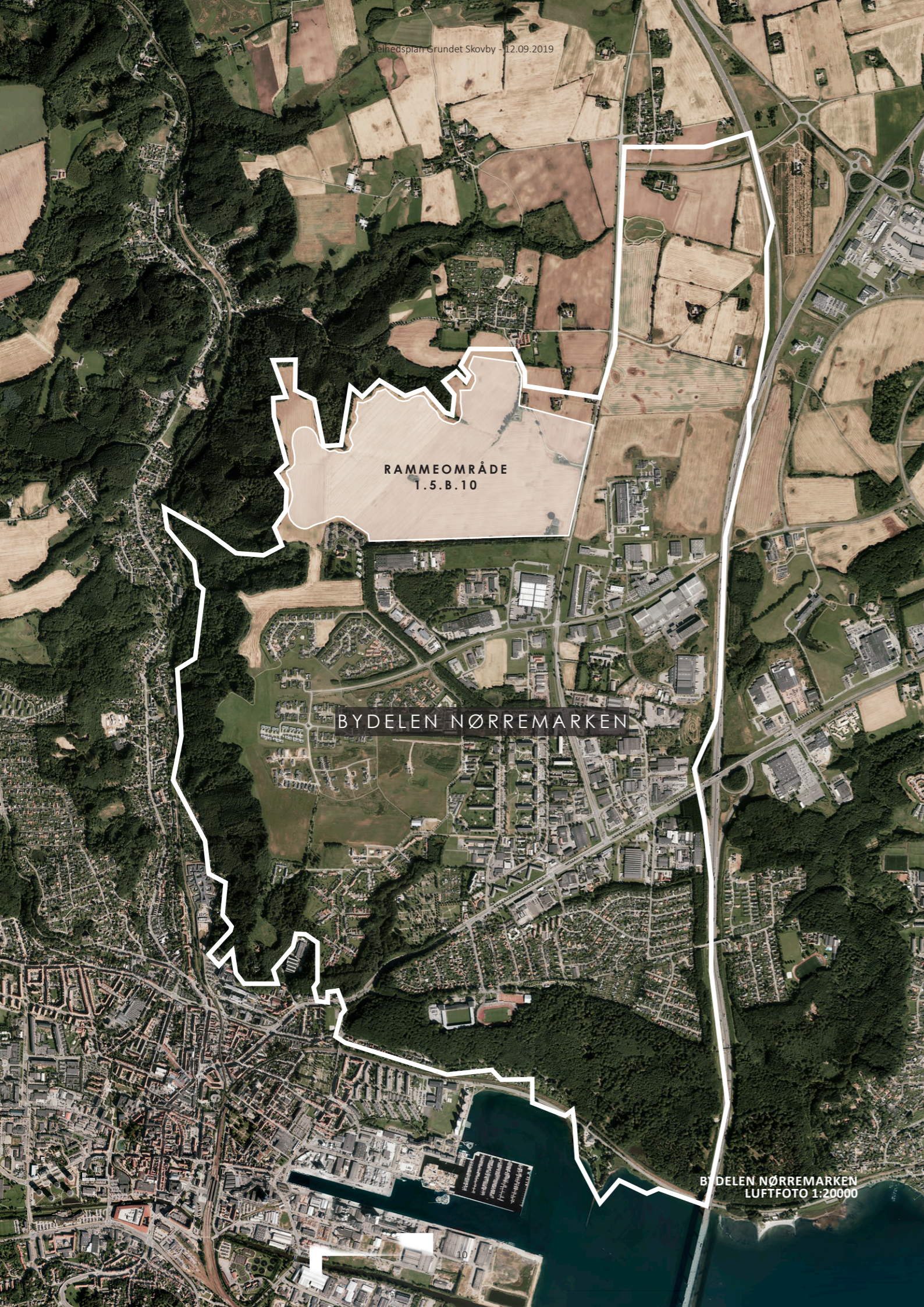
*På den baggrund er det ikke usandsynligt, at vi kan være 100.000 indbyggere i Vejle By og 175.000 i hele Vejle Kommune i 2050.”*

Kommuneplan 2017-2029



VÆKSTKURVE  
KOMMUNEPLAN 2017-2029





## BYDELEN NØRREMARKEN

*“Nørremarken afgrænses mod syd af Midtbyen og Fjorden, mod vest af Grejsdalen og mod øst af motorvejen. Mod nord grænser området til det åbne land.*

*Bydelen består af et ældre parcelhusområde syd for Horsensvej, Stadionkvarteret, et større etageboligområde ved Finlandsvej/Moldevej, et nyt parcelhusområde på Lille Grundet og erhvervsområde omkring Horsensvej og Viborgvej.*

*Erhvervsområdet indeholder en stor mangfoldighed af erhverv og der er kun få tomme bygninger.*

*Bydelen omfatter store skovområder og fjordkysten, der er af væsentlig rekreativ betydning for hele byen. Endvidere er her stadion og campingplads. Horsensvej er en af hovedindfaldsvejene til Vejle med adgang til motorvejen. Der er udarbejdet en lokalplan, der sikrer et harmonisk udseende langs indfaldsvejene. Der er fortsat rummelighed på Store og Lille Grundet til boligbebyggelse. Derudover er der mulighed for udbygning i Hornstrup området. Bydelens butikker findes hovedsageligt i Nørremarkscentret, som ligger i centerområdet. Her finder man også Nørremarkskirken samt Vejle Kommunes Ungdoms- og Kulturforening, som er en tværetnisk, muslimsk forening, der blandt andet omfatter lokaler indrettet til religiøse formål.*

*I de senere år er der gennemført en helhedsplan for bebyggelsen i Finlandsparken, der er et af de største almene boligbebyggelser i Vejle. Planen har bl.a. medført, at der er bygget et fælleshus og der er bygget nye penthouselejligheder og boligerne er generelt blevet renoveret. Der er også etableret en såkaldt sivevej, der giver en mere direkte forbindelse mellem boligområderne og Nørremarkscentret/skolen”.*

UDDRAG FRA  
KOMMUNEPLAN 2017-29



## TRAFIK I VEJLE KOMMUNE

Grundet Skovby er placeret langs med Viborgvej, som er en af de store indfaldsveje til Vejle.

Fra Viborgvej kobler trafikken sig på det øvrige vejnet - E45, Midtjyske Motorvej og Viborg Hovedvej via Ny Solskovvej umiddelbart nord for rammeområdet. Trafikken på Viborgvej nord og syd for Grundet Ringvej er henholdsvis . 4000 biler og 7150 beregnet som som årsdøgntrafik (2017).

I et visionskatalog for den fremtidige trafikafvikling omkring Vejle By er der peget på en mulig fremtidig ny nord/vestlig ringvej med udspring fra Motortrafikvejen i Vejle Vest, rundt om Planetbyen, med en bro over Grejsdalen, nord om Hornstrup(Grundet Skovby) og fanger til slut motorvejsnettet E45 og Midtjyske Motorvej nord for rammeområdet.

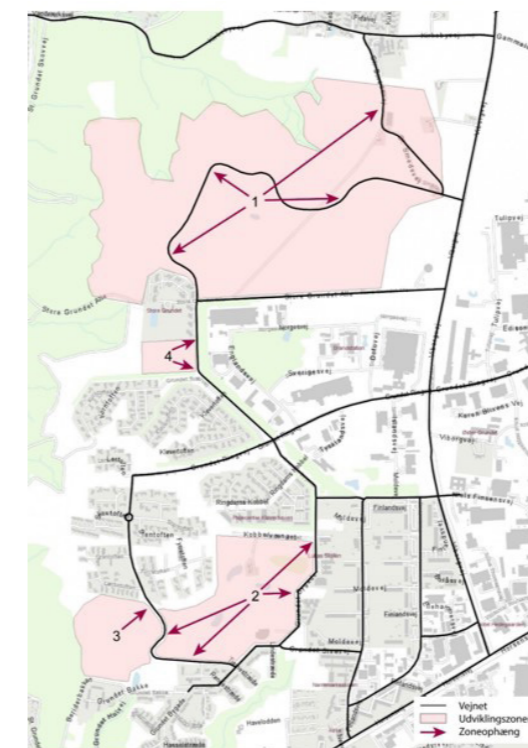
På illustrationen ses det planlagte ringvejsforslag indtegnet med lyserød stipling.



SKITSE - FREMTIDIG RINGVEJ  
BEDRE TRAFIKALE FORBINDERLSER I VEJLE  
VEJLE KOMMUNE

## TRAFIKKEN I NÆROMRÅDET

I 2018-2019 er der gennemført trafikmodelberegninger i Grundet-området fra Horsensvej i syd til Hornstrup Kirkeby i nord. Beregningerne er udført for at vurdere trafikens udvikling ved den fremtidige byudvikling af området.



BYUDVIKLINGSPROJEKTER,  
DER INDGÅR I TRAFIKMODELBEREGNINGERNE.

Med udgangspunkt i en basismodel for trafikken i 2017 er der lavet beregninger af en række scenarier, hvori indgår ændringer i infrastrukturen, og der tages højde for den fremtidige byudvikling, herunder lokalisering af institution syd for St. Grundet.

Infrastrukturændringerne omfatter bl.a. :

- Forlængelse af Grundet Ringvej til Kløvermarken.
- Forlængelse af Grundet Tværvej til Store Grundet Allé.
- Nyt vejforløb fra St. Grundet Allé til Gl. Smedevej.
- Rundkørsel, hvor ny vej fra Grundet Skovby tilsluttes Viborgvej.
- Kanaliseringsanlæg ved T-krydset, hvor St. Grundet Allé til sluttes Viborgvej.

For alle scenarier er der indbygget tiltag, som udbygger og integrerer stisystemerne, dæmper hastigheden og sikrer god busbetjening.

I forhold til Grundet Skovby er hovedspørgsmålet om, der udelukkende er adgang til institutioner, skoler og Nørremarkscentret via Grundet Tværvej for gående, cykler og busser eller om der også skal være adgang for biler. I første situation vil bilerne blive ledt ud af området til Viborgvej/Horsensvej, hvorfra man kører til de forskellige funktioner fra syd ind i området. I den anden situation vil der være en intern infrastruktur i området for alle trafikarter.

Hvis man vælger den anden løsning, kan Grundet Tværvej kapacitetsmæssigt klare den øgede trafik, men der vil i sagens natur blive mere støj og gener for de nuværende beboere på især St. Grundet Allé.



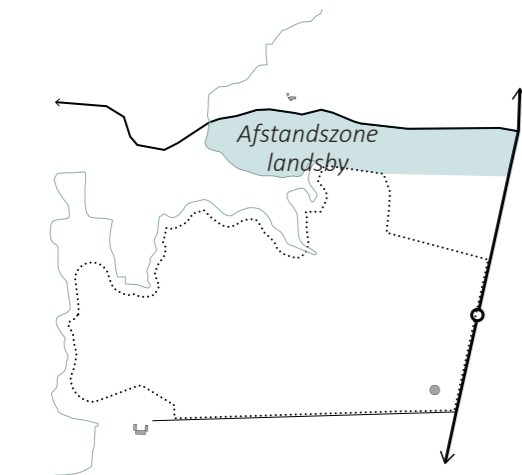
## BESKRIVELSE AF HELHEDSPLANENS OMRÅDE

Rammeområdet ligger i det nordlige Vejle, vest for Viborgvej, lige hvor Vejles bygrænse krydses.

Grundet Skovby kommer til at udfylde noget af det mellemrum der i dag dyrkes som landbrugsjord imellem St. Grundet Hovedgård og Hornstrup Kirkeby.

Nord for rammeområdet ligger Hornstrup Kirkeby, med sin kirke placeret på det højeste punkt i byen. Hornstrup Kirkeby er en aktiv landsby med et velfungerende foreningsliv, boldbaneanlæg og kursuscenter.

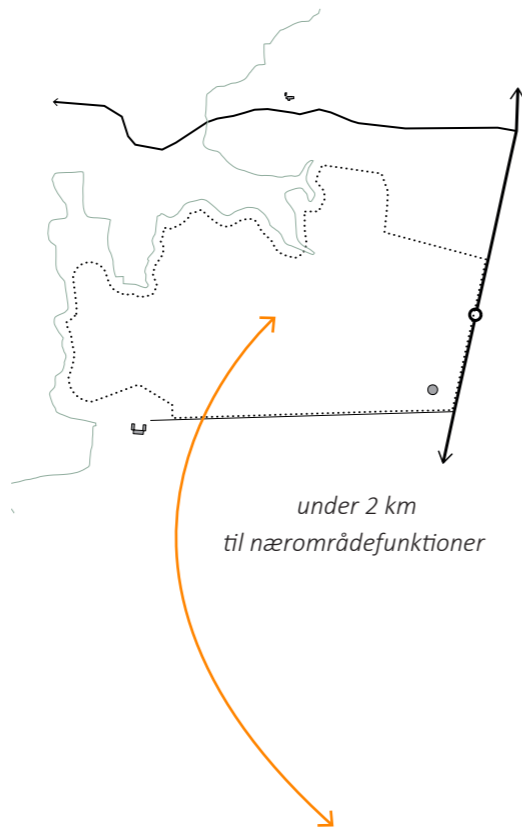
Hornstrup Kirkeby er en typisk dansk landsby, direkte grænsende ud til marker og skov. Ned mod rammeområdet er fastsat en afstandszone som vil sikre at landsbyen også i fremtiden fremstår som en selvstændig afgrænset enhed.



Umiddelbart syd for rammeområdet, i overgangen mellem boligområdet Store Grundet og rammeområdet, ligger St. Grundet Hovedgård. Gårdens hovedbygning og have er bevaret, modsat avlsbygningerne som er nedrevet og erstattet af nyere opførte etageboliger der omkranser hovedbygningen mod nord og øst.

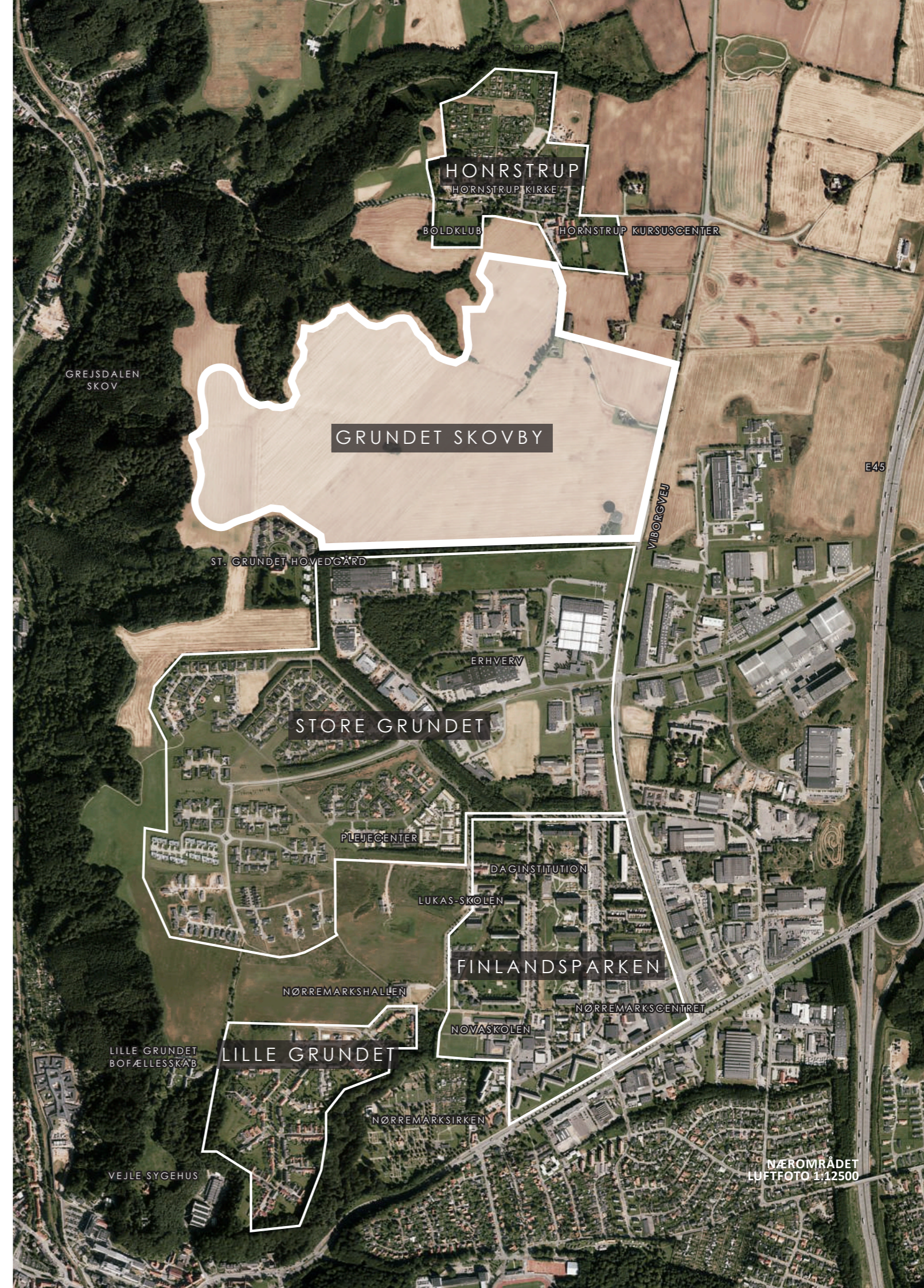
Sydligere ligger Store Grundet, som er et

byområde, opdelt i en erhvervsdel nærmest Viborgvej og et parcelhusområde nærmest Grejsdal Skov.



Under 2 kilometer fra rammeområdets midte ligger skoler, daginstitutioner, sports- og fritidsaktiviteter, bydelscenter med detailhandel osv.

Alle disse funktioner er lokaliseret i det sydlige Nørremarken, primært omkring Grundet Bygade og Finlandsparken, og vil fungere som Grundet Skovby's nærområdefunktioner.





### 03. OMRÅDET - FØR OG NU

#### HISTORIE

##### St. Grundet Hovedgård

Oprindeligt har jorderne nord for St. Grundet Allé og op til Gl. Smedevej tilhørt hovedgården. På luftfotos og det historiske kort ses tydeligt hvordan markerne er udsprunget af St. Grundet Hovedgård, i en stjerneform ud fra gården.

På det knapt 200 år gamle matrikelkort ses ejerlavskellet imellem hovedgårdens store marker og landsbygårdenes mindre jordlodder omkring Hornstrup Kirkeby.

Kortet beskriver hvordan vejenes forløb er regulerede og retlinede på hovedgårdsjordene, mens de over bondejordene har et mere snoet forløb.

##### Gl. Smedevej

Vejen ligger delvist indenfor rammeområdet.

Vejens snoede forløb er bevaret, ligesom to landarbejderboliger fra omkring 1900 stadig er at finde langs vejen. Gl. Smedevej har sit navn efter en smedje der lå langs vejen. Langs vejen står gamle vejtræer og hegn.

##### Hornstrup Kirke

Rammeområdet er beliggende i Hornstrup Sogn. Kirken har fungeret som sognekirke for hovedgårdene St. Grundet og Lille Grundet.

Forbindelsen mellem gårdene og kirken kan aflæses i den nord/sydgående kirkesti som er udlagt i en diagonalt placeret ret linje. Kirkestien bandt by, gårde og kirke sammen i et langt bånd.

Kirkestien er bevaret som markvej, og ligger som den eneste vejforbindelse gennem området.



ST. GRUNDET HOVEDGÅRD CA. 1936



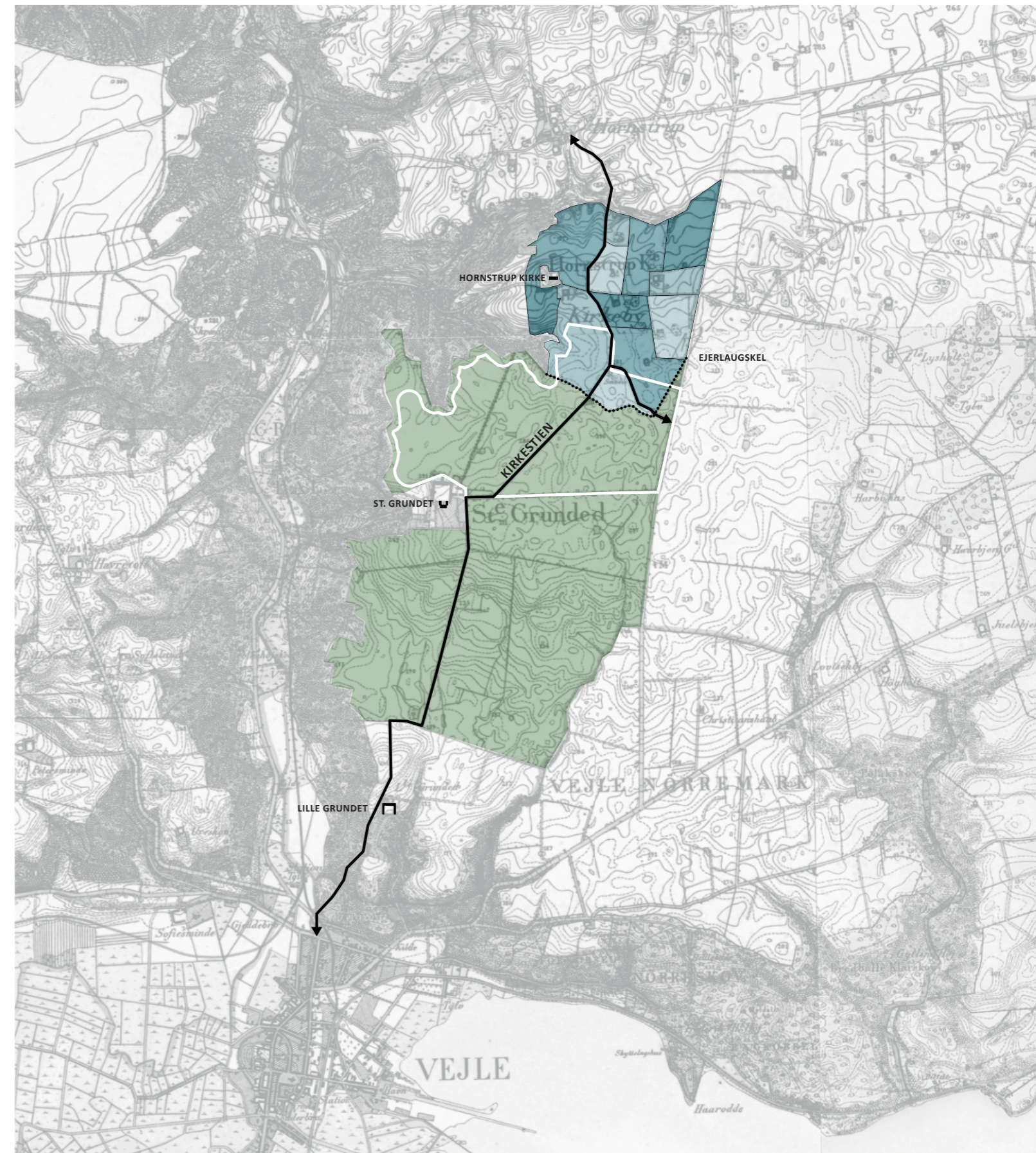
ST. GRUNDET ALLE OG KIRKESTIEN 2018



ST. GRUNDET HOVEDGÅRD CA. 1915



HORNSTRUP KIRKE 2018



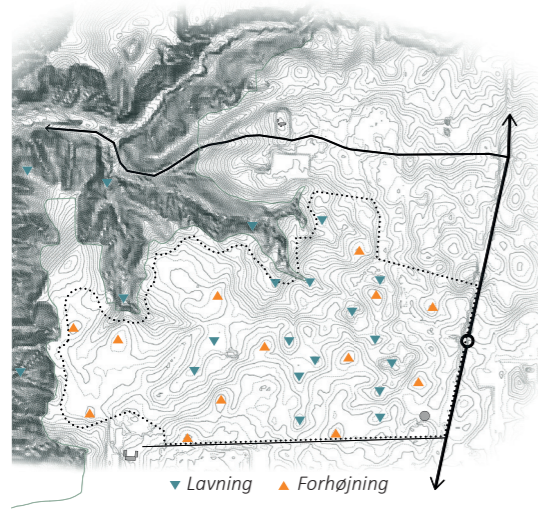
HISTORISK KORT  
ANNO 1842



**LANDSKAB, NATUR  
OG KULTURHISTORIE**

**Landskabet**

Arealet fremstår som en stor åben flade, med landbrugsmæssig anvendelse. Terrænet opleves let kuperet med mange mindre forhøjninger og lavninger. Nærmest St. Grundet hovedgård er markerne store, hvorimod de nærmest Hornstrup Kirkeby er små, præget af landsbygårdenes og husmandsstedernes mindre jordlodder. Mod

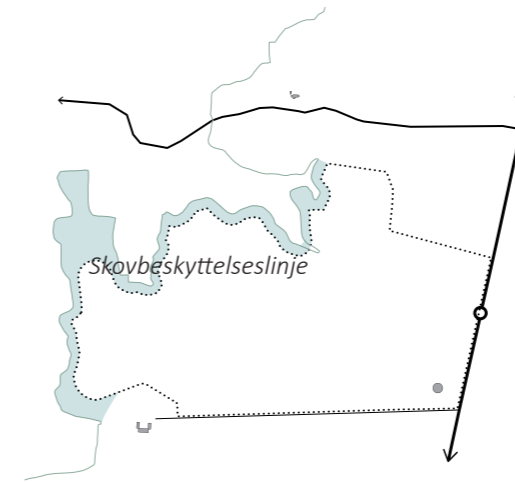


vest og delvist mod nord er området omgivet af skræntskov.

Overordnet har terrænet på markerne et mindre fald mod nordvest.



LAVNINGER PÅ MARKEN



Hvor markerne afløses af skov, tager topografien et voldsomt skifte og bliver til stejle istids-skrænter og-slugter ned mod bunden af Grejsdalen.

**Skoven som ramme**

Grejsdalen Skov er i særdeleshed med til at give stedet sin unikke og karakterfulde beliggenhed. Skoven står som en skøn afslutning på rammeområdet og bremser blikket når man kigger ud i horisonten. På samme måde er

beplantningen omkring St. Grundet Allé med til at indramme området.

Imellem boligområdet og skoven er der udlagt arealer til rekreative formål. Disse skal også fungere som ledelinjer for dyr og planter.

Skovbeskyttelseslinjen forudsættes reduceret til 30 meter.

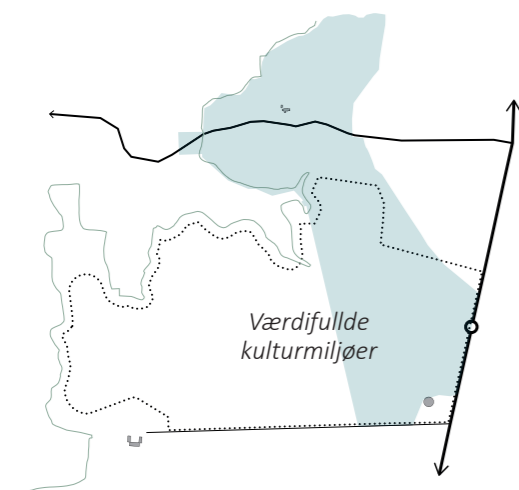


KANTEN MOD GREJSDALEN SKOV



Panoramabillede fra rammeområdet





#### Værdifulde kulturmiljøer

Hornstrup Kirke stammer fra den tidlige middelalder og ligger i den østlige del af landsbyen Hornstrup Kirkeby. Kirken ligger højt i landskabet. Hornstrup Sogn dækker et større område mellem Grejs by i nord, St. Grundet i syd og støder i vest op til Engum- og Bredballe sogne.

Hornstrup Kirkes beliggenhed i nærområdet gør området interessant i forhold til kirkens synlighed i landskabet. Omkring kirken er der i kommuneplanen udpeget et område som betegnes som "kirkens fjernomgivelser". Kirkens fjernomgivelser skal sikre at kirken fortsat opleves som et markant element i landskabet. Indenfor de udpegede fjernomgivelser skal der tages hensyn til samspillet med det nære bebyggelsesmiljø samt udsigten til og fra kirken.

Den østlige del af rammområdet er udlagt som et værdifuldt kulturmiljø idet der fra området er en række kig fra kirken og ud over landskabet, og fra landskabet og op mod kirken.

Fotos illustrerer kirkens synlighed i landskabet. Den er et markant kulturhistorisk vartegn i området, vis synlighed er vigtig at tage hensyn til og have respekt for i helhedsplanlægningen af det nye boligområde mod syd.



KIRKEINDSIGT FRA VIBORGVEJ/GL. SMEDEVEJ



KIRKEINDSIGT FRA VANDTÅRNET



KIRKEUDSIGT OD LANDSKABET/VANDTÅRNET



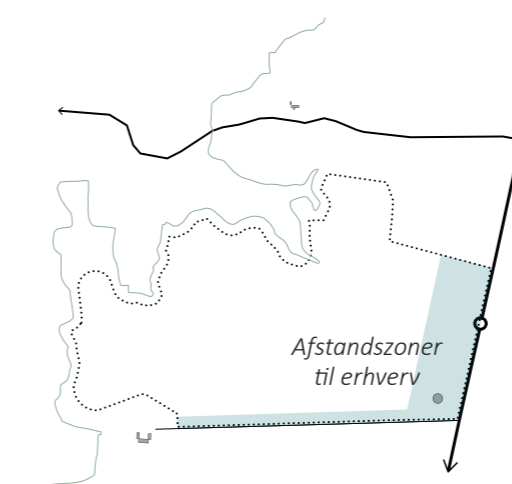
KIRKEINDSIGT FRA GL. SMEDEVEJ

#### ERHVERV

Syd og øst for området ligger erhvervsområder, der er helt eller delvist udnyttet. Erhvervsområdet syd for det kommende boligområde rummer produktions-, terminal- og lagervirksomheder, hvoraf nogle afgiver lugt og støj. Der er ikke fastsat en maksimal miljøklasse i lokalplanen, men den faktiske anvendelse er op til miljøklasse 6. Erhvervsområdet øst for boligområdet og øst for Viborgvej indeholder en større fødevareproduktionsvirksomhed, som også afgiver lugt og støj. Den maksimale miljøklasse er fastlagt til 6.

Lugtemissionsberegninger fra de virksomheder, der afgiver lugt, viser, at der ved at holde en passende afstand til erhvervsområderne kan gives en god sikkerhed for, at boligområdet ikke belastes uacceptabelt af lugt.

Beregninger af den nuværende og evt. fremtidige støjbelastning viser, at afstandskrav ikke alene kan skabe sikkerhed for, at de fremtidige boliger ikke belastes uacceptabelt af støj. Der skal derfor etableres afværgeforanstaltninger i form af støjskærme eller støjvolde i forhold til erhvervsområderne.



## VEJE

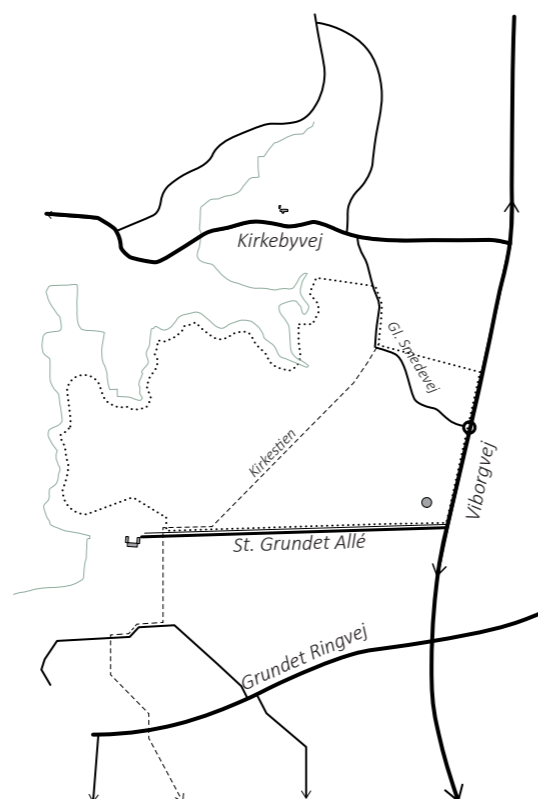
Viborgvej er hovedvejen i nærområdet. Den løber mellem det nye boligområde og et større erhvervsområde mod øst.

Kirkebyvej er bygaden igennem Hornstrup Kirkeby. Kirkebyvej betjener landsbyens boligveje, og fungerer også som gennemkørselsvej for trafikken fra Grejsområdet og til Viborgvej og det øvrige eksterne vejnet. Kirkebyvej er smal og har et snoet og varieret forløb.

St. Grundet Allé har et retlinet forløb, der alene fører fra Viborgvej og ned til hovedgården. St. Grundet Allé er med sin historik og delvist bevarede allé-beplantning en karakteristisk vej.

Fra Viborgvej er der endvidere adgang til området via Gl. Smedevej – en grusvej, der tjener som adgangsvej til et par boliger i området. Gl. Smedevej udmunder i Hornstrup Kirkeby, ved Hornstrupcentret.

Grundet Ringvej, syd for området, var oprindeligt planlagt som en ringvej vest om Vejle. En bro over Grejsdalen skulle have forsat dens forløb vest på. I dag slutter vejen blindt, og er med sin oprindelige plan dimensioneret til langt større trafikmængder.



## VAND

Arealet for projektområdet er opdyrket landbrugsjord og er derfor drænet. I området er der ingen åbne vandløb og kun en mindre sø. Denne er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Terrænmæssigt falder området mod nordvest, og hele arealet afvander til Grejs Å. For den største del af området foregår afvandingen via Hornstrup Bæk, og resten af arealet afvander via tre mindre tilløb til Grejs Å.

Grejs Å løber gennem Vejle Midtby, der er lavtliggende og udfordret af oversvømmelser fra Vejle Å, Grejs Å samt Vejle Fjord. Udvikling af et nyt boligområde, Grundet Skovby, kan betyde øget afstrømning til de nedstrømsliggende arealer og derved øge risikoen for oversvømmelse. Der skal derfor gøres en særlig indsats for at håndtere overfladevandet i området.

## TEKNISKE ANLÆG

Langs Viborgvej løber en større naturgasledning. Ledningen er klassificeret som Class Location 3, der betyder, at der i et bælte på 5 meter omkring ledningen ikke må bebygges eller beplantes med træer.



## 04. HOVEDGREB

### VISION

Intentionen med helhedsplanen for Grundet Skovby er at sikre de bedste betingelser for at et grønt bysamfund kan udvikle sig over en overskuelig periode.

Helhedsplanen fastsætter de overordnede rammer for udviklingen af det nye boligområde. Igennem en lang række analyser og undersøgelser, definerer helhedsplanen de primære strukturer, der skal sikre et højt kvalitetsniveau for boligområdet.

Visionen med helhedsplanen er at skabe en bebyggelse med en klar og gennemgående grøn/blå identitet. Vandet betragtes som en ressource både rekreativt, visuelt og naturberigende.

I Grundet Skovby skal man ikke kun bo man tæt

på naturen, men midt i den. I Grundet Skovby vil man blive omgivet af skov, og adgangen dertil bliver naturlig og uhindret.

Visionen for Grundet Skovby er at skabe gode forbindelser til det sydligt liggende byområde Store Grundet og den nordligt liggende landsby Hornstrup Kirkeby.

Et godt tilhørsforhold byerne i mellem er vigtig. Dette skal sikres ved at skabe optimale og naturlige vej- og stiforbindelser, og gennem et funktionsudbud der kan deles på tværs af "byskel".

Man bor I Grundet Skovby fordi man vil have ubetinget adgang til naturen, samtidig med at man på cykel kun har 3,5 km til Vejle centrum.



Fra opdyrket landbrugsjord  
til levende grøn landskabsby

## KONCEPT

Intentionen med Grundet Skovby har været at etablere en landskabsby. En landskabsby, hvor naturen og geografien opstiller præmisserne for, hvor der må og kan bygges.

Vandet er det første landskabselement i lagdelingen af helhedsplanens elementer. Vandet får stor betydning for områdets identitet og bliver en attraktivitet og et samlingspunkt i området. Udover vandets synlighed skal områdets vandstrategiplan være et resilient forbillede med en robusthed, der strækker sig langt ind i fremtiden.

Grønne landskabsrum er det andet landskabselement i planen. Landskabsrummene skaber interessante oplevelsesrige mellemrum i boligområderne, udover at de skaber sammenhænge, indsigt og kobler området på den omgivende natur og skove. De grønne landskabsrum gør det særligt værdifuldt at bosætte sig i Grundet Skovby.

Forbindelser er det tredje landskabselement. Uden god logistik og en gennemtænkt organisering fungerer et boligområde ikke. Adgangsveje, cykelstier, naturstier mm. skal fodre boligbebyggelserne og fordele beboerne ud i og ud af området på den bedst tænkelige måde.

Boligbebyggelserne, med sine interne veje, placerer sig der hvor vandet, landskabsrummene og hovedforbindelserne ikke er, så udnyttelsen af rammeområdet er fuldt udnyttet.





Kirkevej

Vindvej

St. Grundet Allé

1-2 ETAGER

1-2 ETAGER

2-3 ETAGER

2-4 ETAGER

2-4 ETAGER

1-2 ETAGER

1-2 ETAGER

1-2 ETAGER

1-2 ETAGER

FÆLLES  
FUNKTIONER

2-3 ETAGER

2-3 ETAGER

1-2 ETAGER

1 ETAGER

1 ETAGER



## 05. NATUR OG MILJØ

### DE BLÅ BÅND

Vandet er et bærende element i helhedsplanen, der markeres med en synlighed og fremstår som en integreret del af byens udtryk. Det er en vision at byen får en synlig blå identitet. Vandet betragtes som en ressource både rekreativt, visuelt og naturberigende.

Udgangspunktet for helhedsplanen har været at skabe et robust og klimasikret boligområde, der også i fremtiden kan håndtere øgede regnvandsmængder.

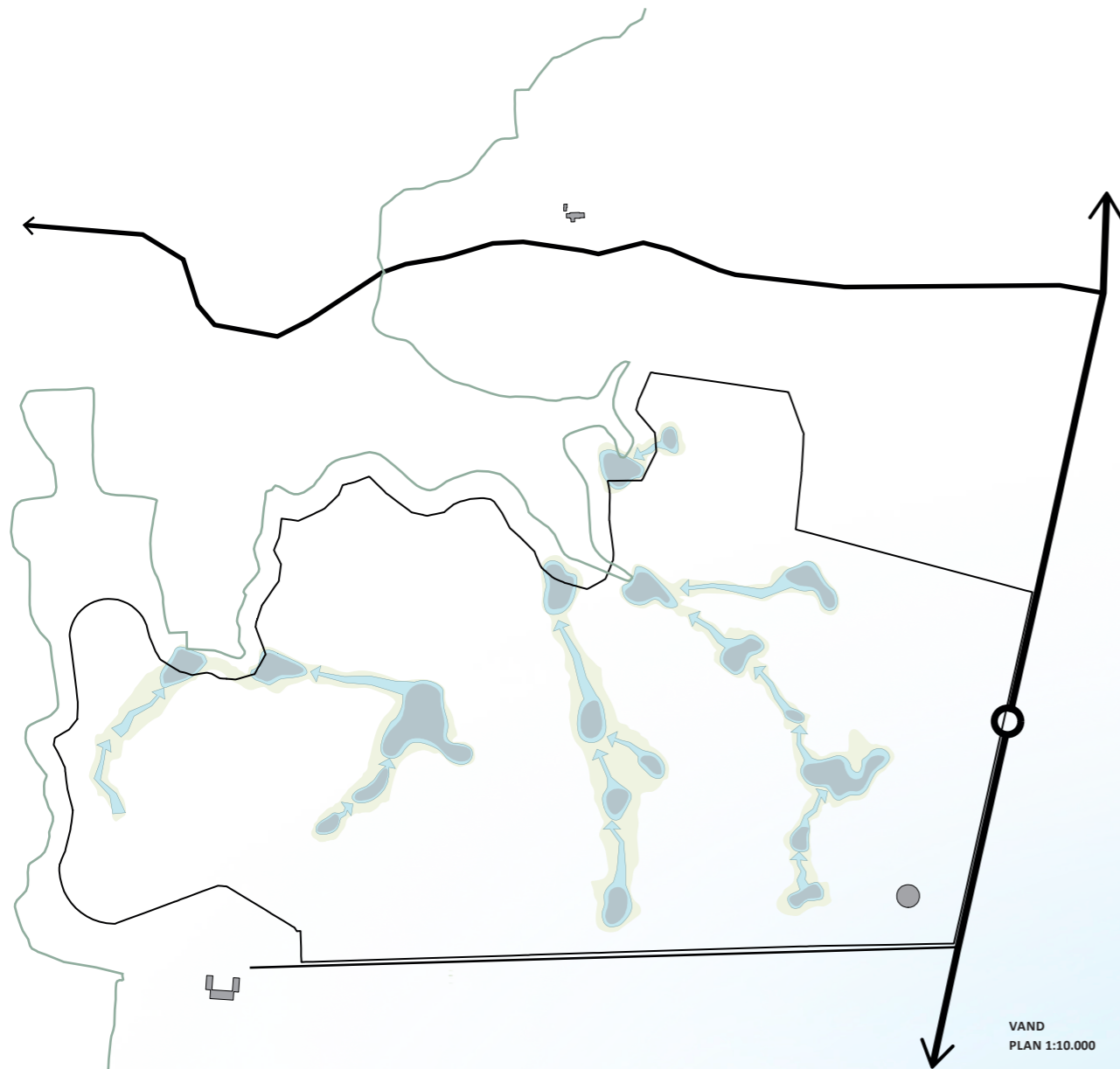
Eksisterende lavninger er som udgangspunkt ikke mulige at bebygge, men derimod områder, hvor overfladevandet naturligt søger til og i dele af året står med vandspejl.

Der tages udgangspunkt i områdets naturlige

lavninger, således at en serie af søer etableres, hvor der i forvejen er lavt. Rammeområdet falder fra syd mod nord, og søerne forbindes med vandløb i syd-nordgående retning. Hvor det er muligt etableres vandløbene som åbne grøfter eller render.

Søernes naturlige indpasning i de eksisterende lavninger giver dem et oprindeligt udtryk. Søerne fungerer som regnvandsbassiner, men fremstår som naturlige søer integreret som en del af naturen de indføjjes i.

Vandet bliver et meget vigtigt landskabelement imellem bebyggelserne, og får en stor rekreativ herlighedsværdi for Grundet Skovby. Omkring vandet skabes et grønt miljø, og søerne vil forstærke flora- som faunalivet i området.





## DEN GRØNNE NERVE

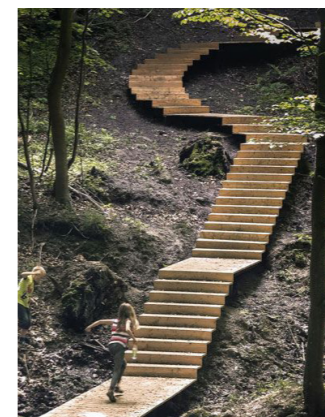
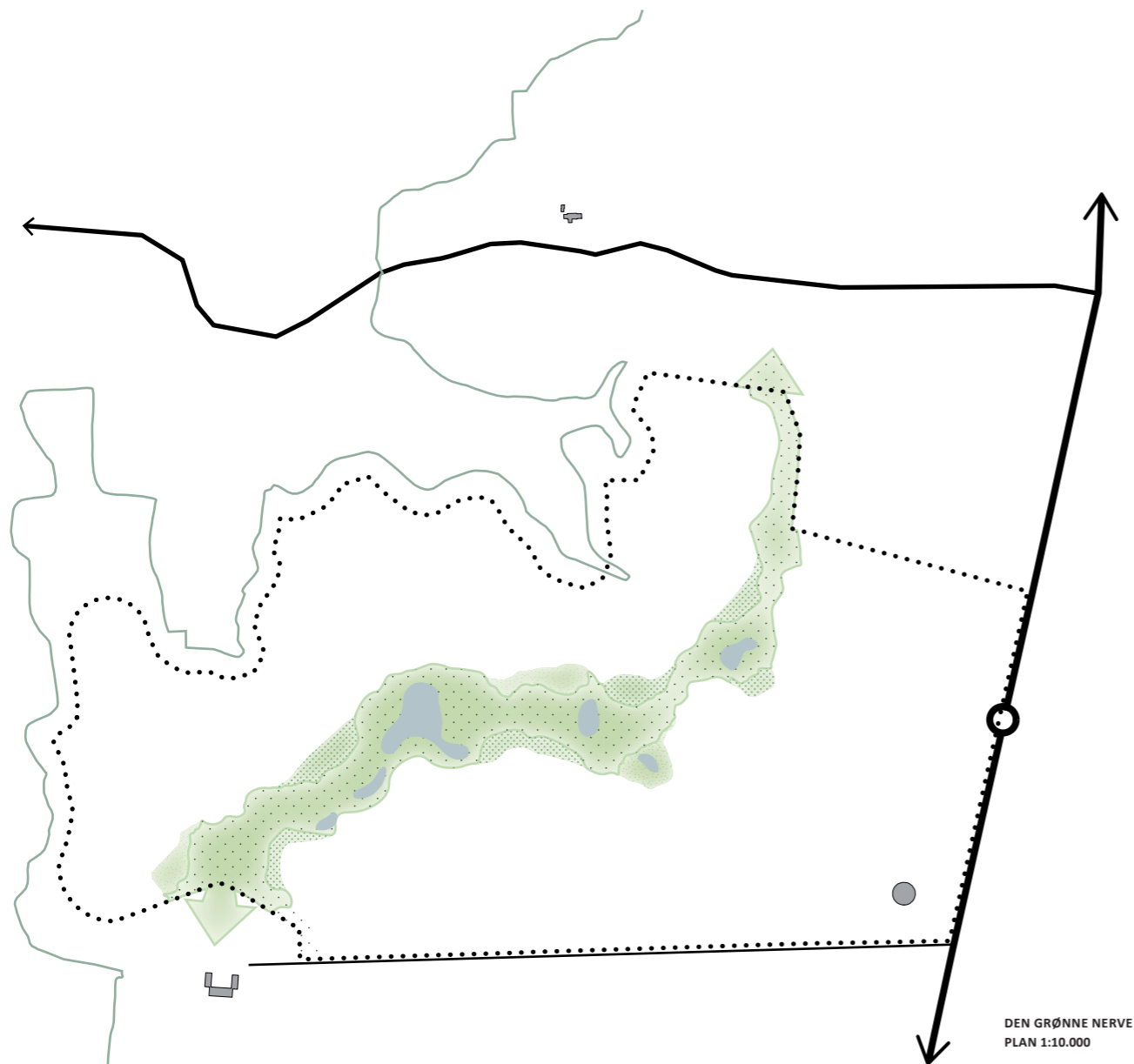
Den Grønne Nerve er et ubrudt grønt landskabsbånd der bevæger sig gennem hele Grundet Skovby i et svunget forløb fra nord mod syd.

Den Grønne Nerve er Grundet Skovby's grønne centrum og et omdrejningspunkt for bevægelse og rekreativt liv i bydelen.

I Den Grønne Nerve kan der ikke bygges boliger, idet området er afsat til rekreative formål, udeliv og natur.

Den grønne Nerve opdeler rammeområdet på midten, i en nordlig og en sydlig del. Opdelingen halverer bredden på de arealer der er afsat til bebyggelse, og alle boliger får kort afstand ind til Den Grønne Nerve.

I Den Grønne Nerve indgår hovedcykelstien, som slynger sig ubrudt igennem det grønne landskabsrum og binder Hornstrup Kirkeby, Grundet Skovby og Store Grundet sammen som perler på en snor.



REFERENCEFOTOS  
REKREATIVE GRØNNE BYRUM



### LANDSKABSRUM

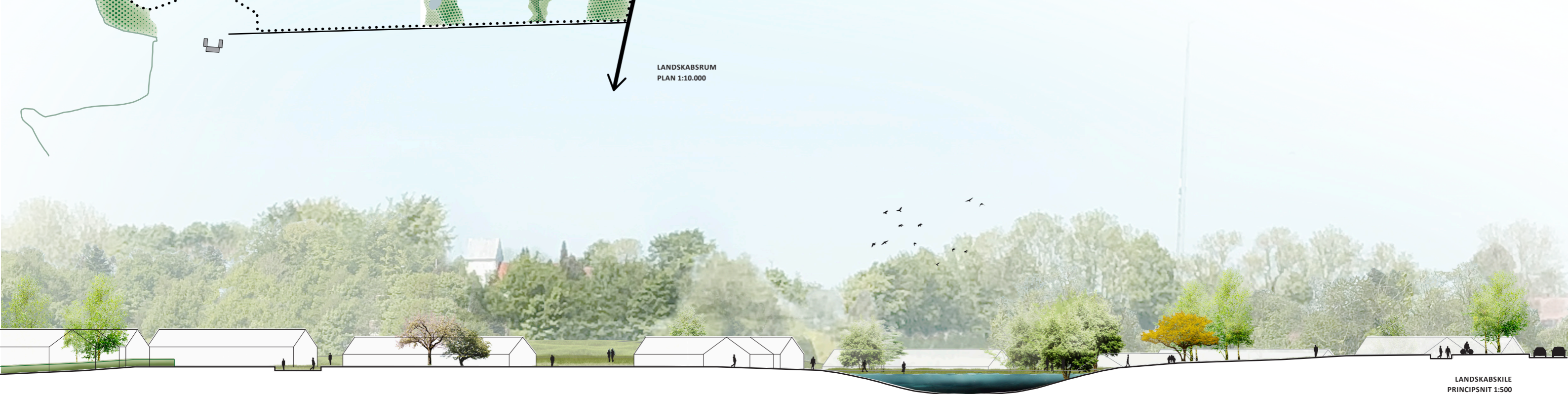
Omkring og imellem søerne opstår grønne landskabsrum.

Landskabsrummenes forløb går fra syd mod nord, idet de er bundet op på søernes og vandløbenes bevægelsesretning.

Landskabsrummene bliver naturlige ophold imellem bebyggelserne, der ligesom Den Grønne Nerve er med til at underopdele boligområderne og sikre en tæt og direkte forbindelse til attraktive

friarealer. De grønne landskabsrum griber helt ud til det omgivende landskab og skaber god kontakt mellem bebyggelserne og den omgivende natur.

I landskabsrummene opstår der kiler igennem området, der retter blikket i bestemte retninger. Landskabskilerne fungerer bl.a. som indsigtslinjer til Hornstrup Kirke, mod St. Grundet Alle, til vandtårnet etc..







## SKOVE OG VOLDE

Grundet Skovby indrammes af skov. Mod vest og nord har området Grejsdal Skov som nærmeste nabo.

Princippet om skoven som afgrænsende og skærmende element i den vestlige del af rammeområdet ønskes videreført, således at skov som landskabelig indramning også etableres mod syd og øst.

Sammen med landskabsvolde vil etablering af skov danne en støjæssig og visuel afskærmning mod erhvervsområderne mod syd og øst.

Landskabsvoldene organiseres og opdeles som rumgivende landskabselementer, og brydes hvor der ønskes indsigt og/eller forbindelse mellem områderne.

Voldområdet med træbeplantning bliver således det nære, som man orienterer boligområderne imod, og der skabes en naturlig mental og fysisk distance til erhvervsområderne og til Viborgvej/E45.

*” Det er vigtigt at få skabt fornemmelsen af IKKE, at bo tæt på et erhvervsområde ”*



SKOVE OG VOLDE  
PRINCIPSNIT 1:500

## 06. HENSYN

### KIRKEHENSYN

Grundet Skovby planlægges som en landskabsby, hvor grønne landskabsrum bl.a. benyttes til at sikre luft i bebyggelserne, gode forbindelser til naturen og gode indsigts- og udsigtsforhold til kirken.

I helhedsplanen er der arbejdet intenst med at optimere og skærpe kirkeindsigtslinjerne, således at relationen imellem boligområdet og Hornstrup Kirke tydeligt fremstår.

Målsætningen for helhedsplanen har været at skabe så gode betingelser for at kirken forbliver et markant vartegn for området og et pejlemærke i landskabet.

Der er indarbejdet tre kirkehensynselementer i helhedsplanen – Kirkestien, Landskabskilen og Indsigtslinjen.

#### Kirkestien

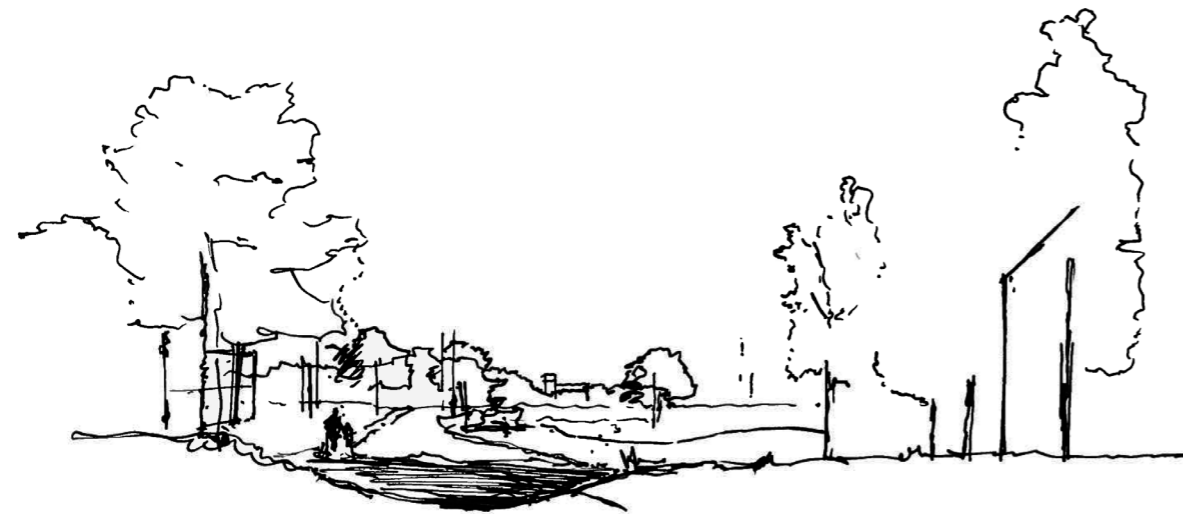
Kirkestien er et bevaret kulturhistorisk landskabstræk. I fremtidens Grundet Skovby opgraderes kirkestiens funktion til at være en vigtig motions/og natursti gennem området.

#### Landskabskilen

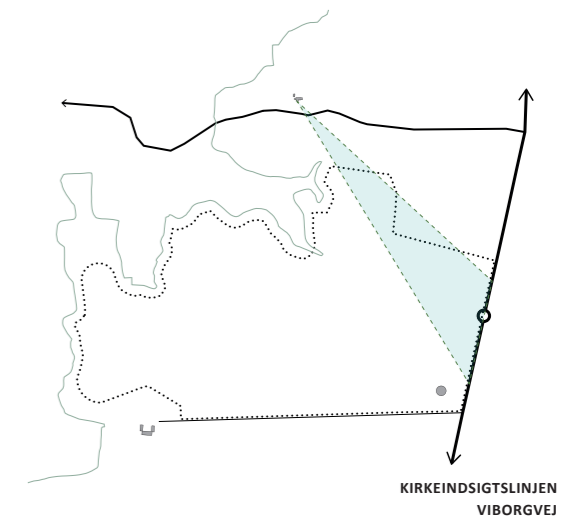
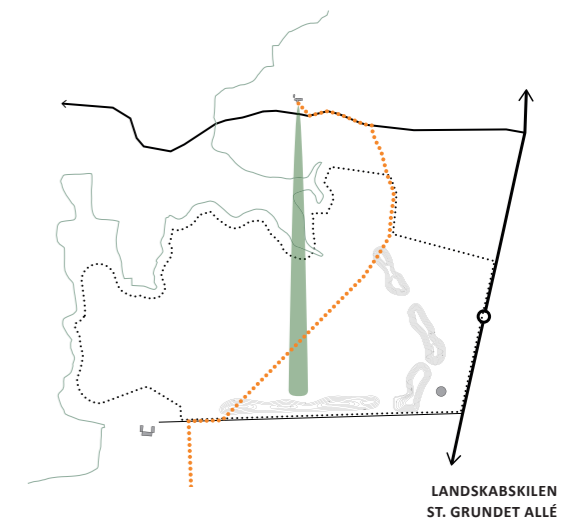
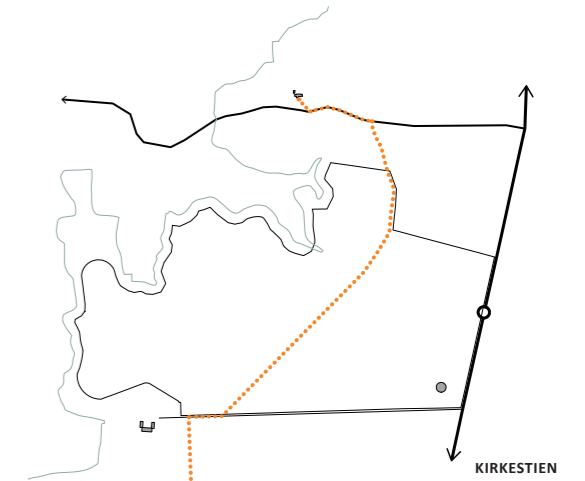
Landskabskilen nord for St. Grundet Allé bliver en stærk visuel forbindelse igennem Grundet Skovby, med et vinkelret sigt mod Hornstrup Kirke.

#### Kirkendsigtslinjen

Fra Viborgvej skærpes kirkeindsigten gennem en bred indsigtlinje, der starter ved vandtårnet og slutter nord for indkørslen til Gl. Smedevej.



HISTORISK SKITSE  
- KIRKEINDSIGTSLINJE IGENNEM LANDSKABSRUM









**Kirkestien**

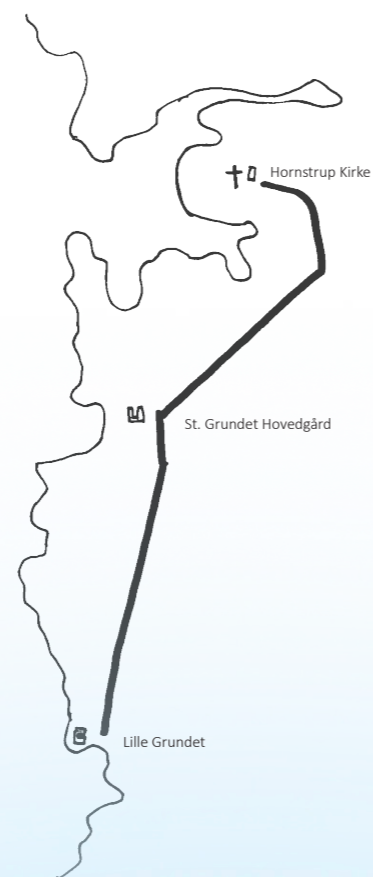
Kirkestien som det vigtigste kulturhistoriske landskabstræk i området.

Diagonalen skal forblive et markant element i landskabet således, at Kirkestien også i fremtiden vil være med til at fortælle om datidens indbyrdes relationer imellem kirken og gårde.

I helhedsplanen for Grundet Skovby er Kirkestien/ Gl. Smedevej den direkte fysiske forbindelse mellem Hornstrup Kirkeby og Grundet Skovby, som skal sikre en god relation mellem landsby og nyt boligområde.

Kirkestien har et langt forløb, og byder på en lang række kig mod det omgivende landskab, mange steder med skoven som ydre afgrænsning. Stiforløbets karakter varierer fra åbne stræk, til stræk langs ældre læhegn med varierende beplantning. På stiforløbet ses kirken fra mange forskellige vinkler og retninger.

Kirkestien planlægges opgraderet til at blive en af de primære natur- og motionsstier i det fremtidige boligområde. Kirkestien skal indgå som en del af et længere stiforløb, således at man kan tage en vandretur på Kirkestien, med landsbyen, kirken, skoven, hovedgården etc. som punkter på ruten.



SKITSE  
HISTORISK FORBINDELSE MELLEM  
GÅRDENE OG KIRKEN



FOTOS  
FRA KIRKESTIEN



KIRKESTI  
PRINCIPSNIT 1:500



Landskabskile og indsigtslinjer

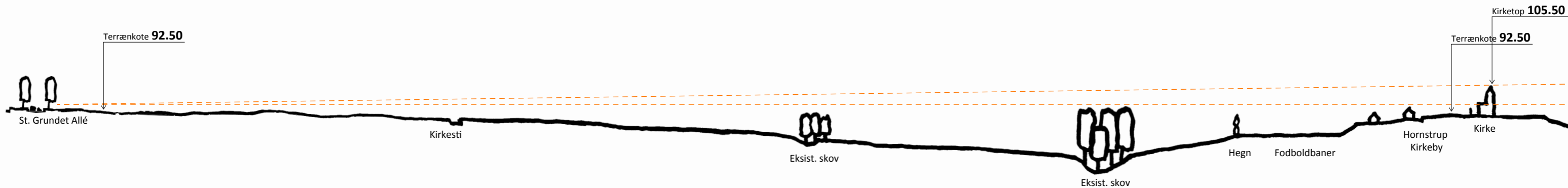
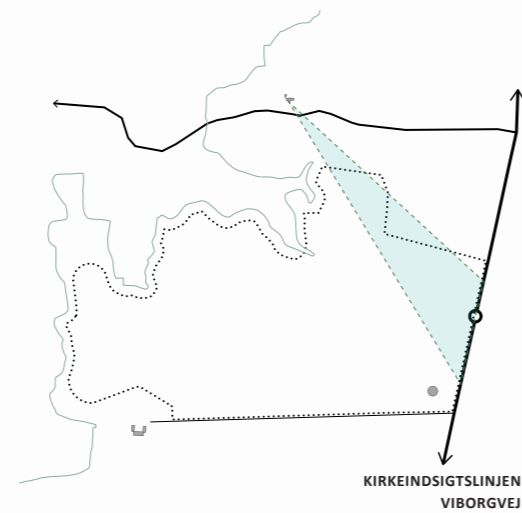
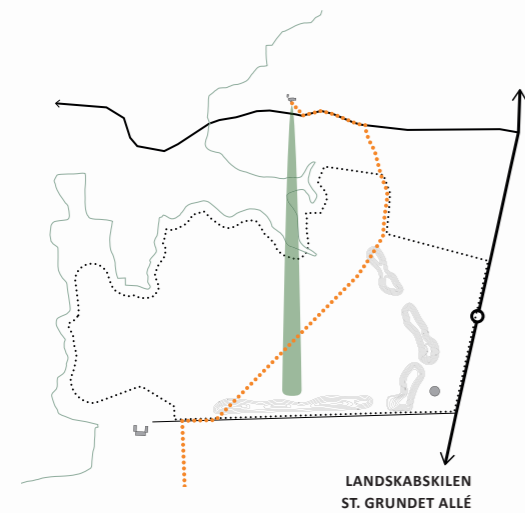
Indenfor rammen for værdifulde kulturmiljøer er der i helhedsplanen skabt interessante indkig til kirken.

Landskabskilen nord for St. Grundet Allé er særlig bemærkelsesværdig, idet man her har et vinkelret kig mod kirken. Dette kig friholdes som en landskabskile og bliver en visuel og fysisk forbindelse mellem allé og kirke. Landskabskilen friholdes for bebyggelse, og alene punktvis og løvfældende beplantning etableres således at indkig til kirken ikke hindres.

Langs Viborgvej er der skabt en bred indsigtslinje på 400 meter til Hornstrup kirke. Indsigtslinjen starter ved vandtårnet og slutter nord for indkørslen til Gl. Smedevej. Her har man et langt kig mod kirken i nordvest. Eksisterende holdepladser ved Viborgvej gør det muligt at parkere og bruge voldene som udsigtspunkt over landskab og mod kirken.



FOTOS  
KIRKEINDSIGT



PRINCIP LÆNGDESNIT



**HENSYN  
ERHVERV, VEJE OG FORSYNINGSVEJE**

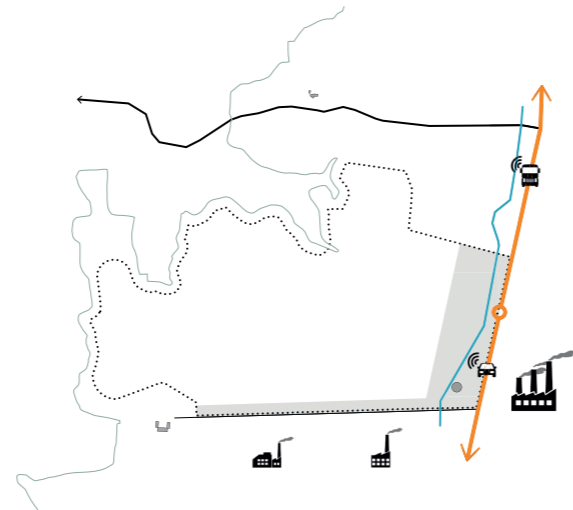
Landskabelige støjvolde er med til at gøre lyd- og synsstøj såvel som synsstøj mindst mulig generende for beboerne i det fremtidige boligområde.

De anbefalede afstande til erhvervsområderne mod syd og øst er bebyggelsesfri, og derudover vil landskabsvolde kunne nedbringe støjen fra både erhvervsområderne og biltrafikken på Viborgvej og E45, så den ikke bliver skæmmende i boligområderne.

Der lægges vægt på en særlig bearbejdning af voldene, så de tillægger området landskabelig værdi og bidrager til helhedsoplevelsen.

Voldene skal forholde sig til, og være med til at skærpe indsigtslinjerne til Hornstrup Kirke således, at voldene placeres så de ikke blokerer for kirkeindsigten.

Naturgasledningen, som er placeret i et parallelt forløb med Viborgvej, har en sikkerhedszone på 5 meter omkring sig, hvor der hverken må bygges eller plantes.



HENSYN  
ERHVERV, VEJE OG GAS





## 07. INFRASTRUKTUR OG BEBYGGELSER

### BYENS VÆKST

Bydelen er over tid vokset fra syd mod nord.

Byudviklingen i Nørremarken startede i 70'erne med opførelsen af Finlandsparken, i slutningen af 80'erne blev tæt-lav-bebyggelsen ved Lille Grundet opført.

I 1985 blev Strukturplanen for Lille- og Store Grundet udarbejdet. Strukturplanen fastsatte de overoverordnede rammer for placering af veje, boligbebyggelser, fællesfunktioner osv.

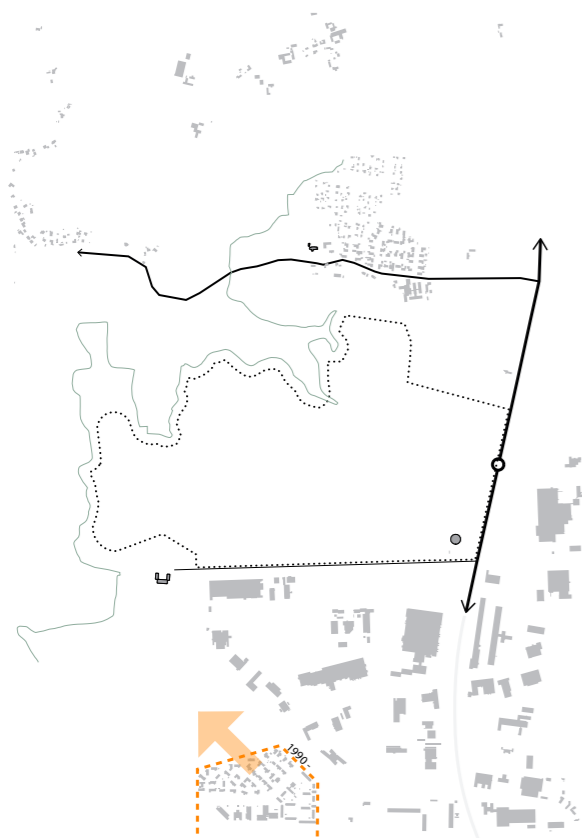
Herefter udviklede bydelen sig i nordlig retning og tæt-lav-bebyggelser og åbenlav-bebyggelser skød op.

I løbet af 0'erne blev parcelhusområderne

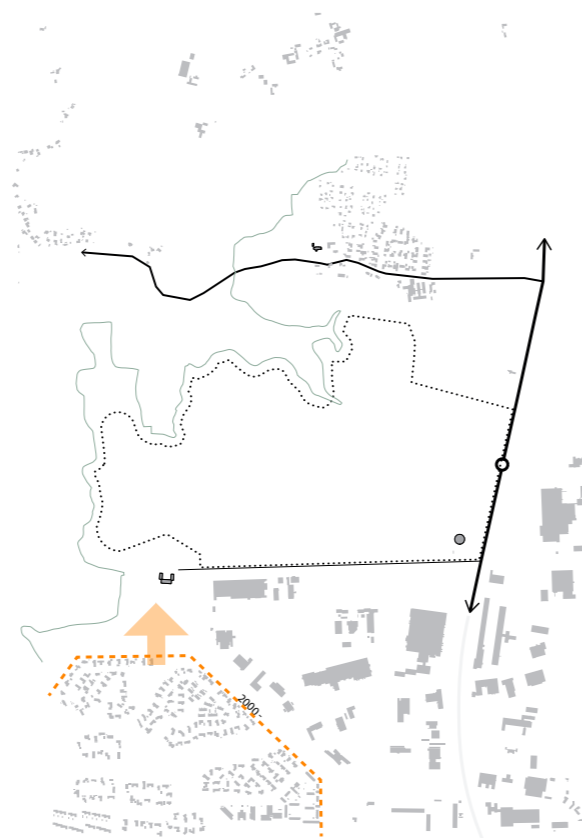
umiddelbart syd for St. Grundet Hovedgård færdigetableret, samtidig med at man over en årrække omkring 2010 også opførte etageboligerne nord og vest for St. Grundet Hovedgård.

Næste step i bydelens vækst, er udviklingen af Grundet Skovby.

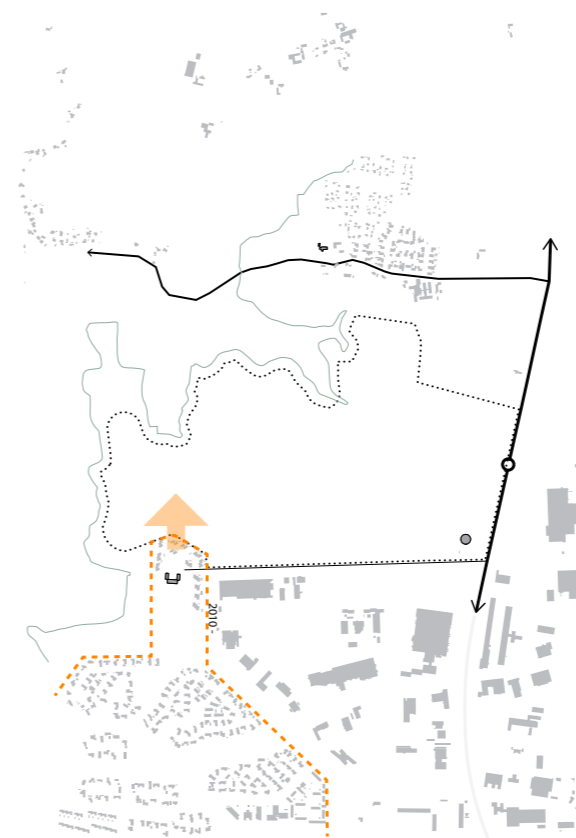
Over de kommende årtier vil Grundet Skovby skyde frem som en naturlig udvidelse af de sydlige byområder. Bydelens udvikling vil følge det gældende princip om at binde sig på det etablerede, etageboligerne/hovedgården, og vokse i en nordlig retning.



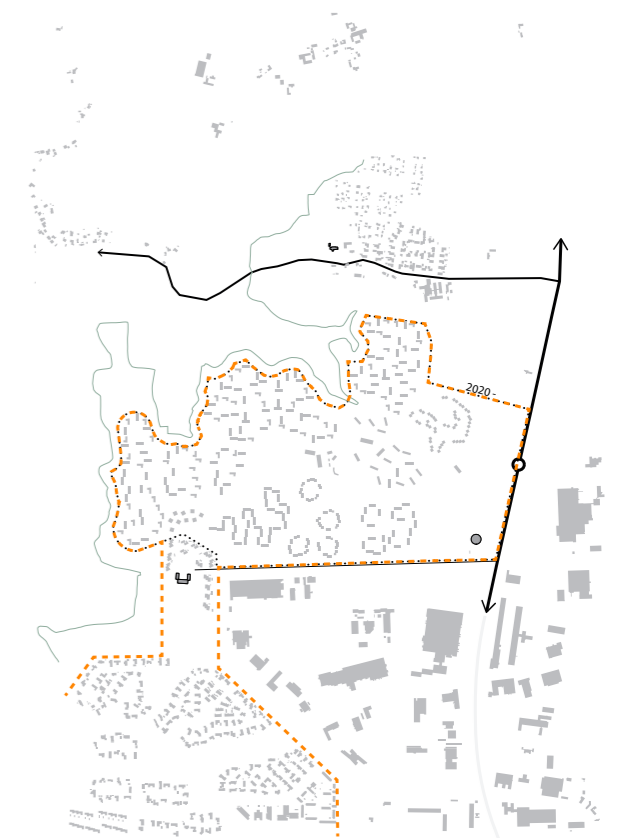
BYDELEN ÅR 1990



BYDELEN ÅR 2000



BYDELEN ÅR 2010



BYDELEN ÅR 2020 - OG FREM



Kirkevej

VIBORVEJ

St. Grundet Allé





## BIL- OG BUSTRAFIK

### Adgang til/ og fra området

Den primære adgangsvej til Grundet Skovby er fra Viborgvej. Via Viborgvej kobles området hurtigt på det øvrige net af veje ud og ind af Vejle- E45 nord/syd, Midtjyske Motorvej, de øvrige indfaldsveje samt Vejle Centrum.

### De interne veje

Vejene i Grundet Skovby er planlagt så hastigheden naturligt holdes nede. Den gennemgående vej, Grundet Skovby Allé, som er forsynende vejadgang til hele det nye boligområde, har et kurvet og bugtende forløb. Det bugtede vejforløb med smalle vejbredder virker i sig selv fartdæmpende. Vejtræer og grøn midterrabat er tillige fartnedsættende. Trafikafviklingen gennem området bliver blød og sivende, således tager helhedsplanen naturligt hensyn og gør plads til de bløde trafikanter.

Det er i særdeleshed vigtigt at skabe en oplevelsesrig ankomst til området. Vejforløbet særligt, allétræerne langs vejene og de grønne omgivelser vejen slynger sig gennem, gør entréen til området til noget særligt. Boligvejene er varierende i forløb og udtryk. Alle boligveje har korte forløb, således at der fra forsyningsvejen ikke er langt hjem.

I helhedsplanen er valgt en mulighed for, at alle trafikanter, der har et ærinde i forhold til skoler, institutioner og Nørremarkscentret, kan køre syd ud af området via Grundet Tværvej. Det er valgt med henblik på at skabe en sammenhæng mellem de fremtidige boligområder, og de funktioner, der skal betjene området.

## STIER

### Cykelstier

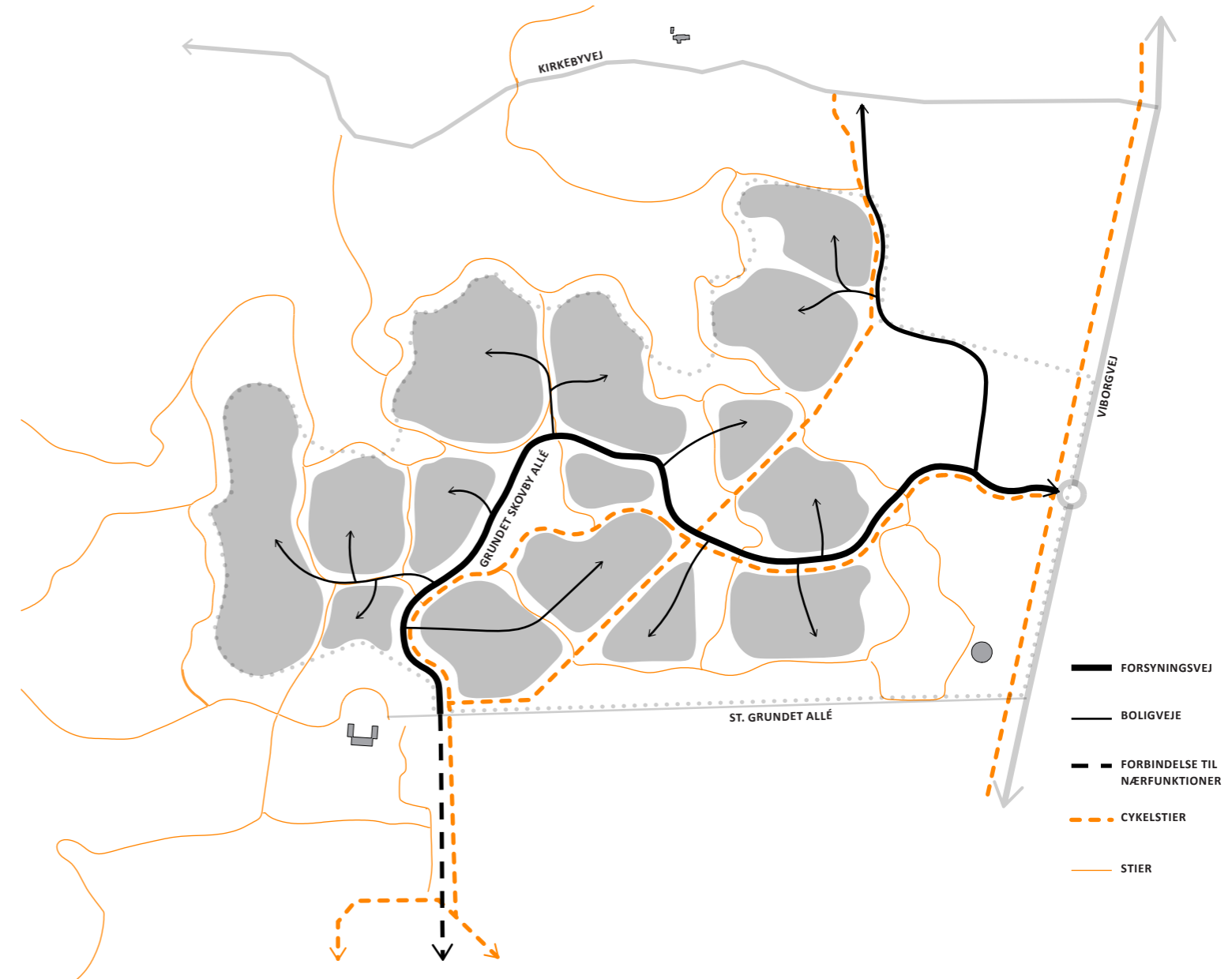
Helhedsplanens cykelstier kobler sig på Viborgvej i øst, Hornstrup Kirkeby i nord og Store Grundet i syd, og forbinder sig til de eksisterende stier i de tilstødende byområder.

Forholdene for cyklister i og omkring Grundet Skovby skal være attraktive, og med en cykelafstand på 3,5 km fra midten af projektområdet til Vejle Centrum, er cyklen et godt alternativ til bilen.

Den gennemgående cykelsti i området bliver den direkte forbindelse, hvor cyklen kan komme hurtigt frem uden at skulle krydse biltrafikken. Cykelstien bevæger sig i "den grønne nerve" og vil bidrage til det liv, der skabes i bydelen.

### Motionsstier

Udover cykelstier etableres også en række af motions- og vandrestier igennem og ud af området. Stierne er et stærkt rekreativt bidrag, der gør naturen tilgængelig. De mange motionsstier, der løber gennem bebyggelserne, rundt langs skovkanten og ned i skovene, vil tilføre et hav af stikombinationer, der også strækker sig ud over rammeområdet.



## BOLIGOMRÅDERNE

Bebyggelserne opdeles i enheder, der alle kobler sig på Grundet Skovby Allé som slynger sig gennem hele boligområdet.

Forsyningsvejen fungerer, i kombination med Den Grønne Nerve, som områdets hovedpulsåre. Herfra forgrener vernerne, i form af boligveje, sig ud i nordlig og sydlig retning.

Grundet Skovby Allés placering opdeler rammeområdet i en nordlig og sydlig del. Denne midtleding minimerer længderne på boligvejene og afstanden til forsyningsvejen bliver ens for alle.

### Typologier

Helhedsplanens boligtyper er tilpas robuste til at kunne ændres, i forhold til at retninger og behov i byggeri kan skifte over tid.

Grundet Skovby skal være et sted, som skaber gode rammer for folk i alle aldre - Børn, unge, voksne og seniorer. Målet er at etablere en "generationsby", en bydel hvor man kan "vokse og flytte sig" men uden at bevæge sig ud af "sit område".

Boligområderne skal have mulighed for en varierende sammensætning af boligtyper, området skal bl.a. kunne tilbyde boliger til;

- Singler – Mindre boliger, mere fællesareal, deleordninger og god infrastruktur ud af området.
- Børnefamilier – Private haver, legepladser, institutioner og sikre stiforløb.
- Seniorer – Kollektiv trafik, fællesskaber og fælleshuse, vandrestier, motionstilbud og boliger med små haver.

I kraft af at området indeholder store naturarealer, stilles der store krav til at de bebyggede områder udnyttes optimalt og med en vis grad af tæthed.

Tætheden i bebyggelserne vil give en oplevelse af en større bymæssighed, hvor der bygges, hvilket vil styrke intimiteten og fællesskabsånden i de enkelte boligklynger.

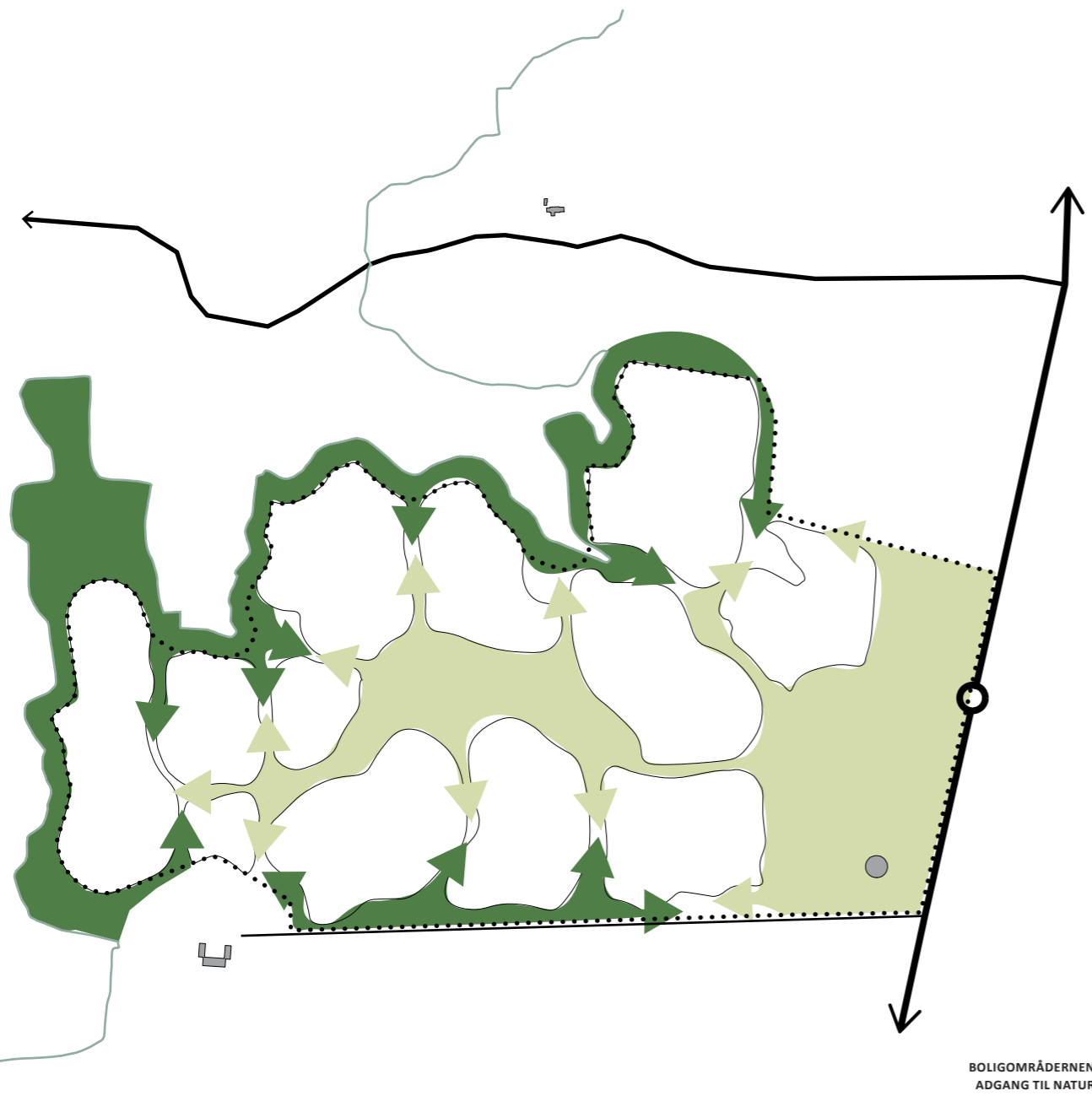


*" Målet er at etablere en generationsby – en bydel hvor man kan vokse og flytte sig" men uden at bevæge sig ud af "sit område".*



BEBYGGELSER  
PRINCIPSIT 1:1000





BOLIGOMRÅDERNE  
ADGANG TIL NATUR

Den direkte adgang til rekreative grønne arealer, som fører videre ud til skov og natur, er et meget vigtigt princip i helhedsplanen.

Alle boligområder skal organiseres således, at ingen boliger "lukkes inde", men altid har en "dør" åben til naturen. Her kommer de mange landskabsrum og rekreative mellemrum, boligområderne til gode.



GRUNDET SKOVBY  
UDSNIT BOLIGOMRÅDERNE 1:2500



## FÆLLESFUNKTIONER OG INSTITUTIONER

Det er vigtigt at Grundet Skovby byder på fællesfunktioner hvor beboere på tværs af de forskellige bebyggelser kan mødes.

Mængden og indholdet af fællesfunktioner skal være en fleksibel størrelse, hvor udbud defineres ud fra efterspørgsel.

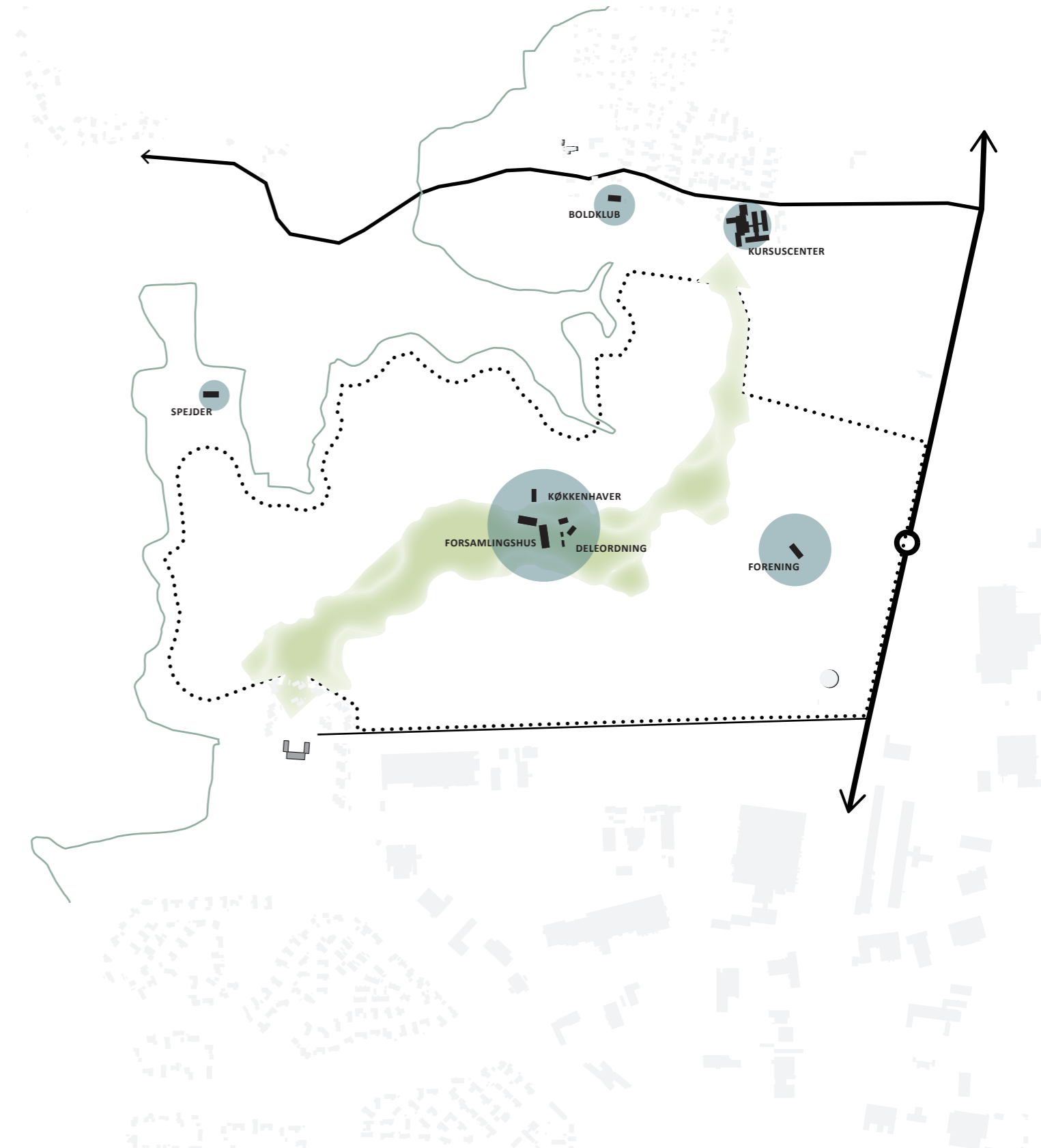
De primære fællesfunktioner som forsamlingshus, stationer/fællesskaber for deleordninger, fælles køkkenhaver/væksthuse etc. placeres centralt omkring og i Den Grønne Nerve. Herved vil der skabes et centrum og et naturligt samlingspunkt i Grundet Skovby.

Foreninger og institutioner som en naturbørnehave, spejderne, mtb'ere eller andre klubber som kan have en stor fordel i en placering i direkte forbindelse til naturen, ville være oplagte funktioner i helhedsplanområdet.

Ligesom fællesfunktionerne skal komme beboerne i Grundet Skovby til gode, skal de også betragtes som et øget funktionsudbud for hele Nørremarken Bydelen. Vigtigheden af velfungerende forbindelser imellem Hornstrup Kirkeby, Grundet Skovby og det sydlige Grundet er nødvendige for at fællesfunktionerne kan nå langt ud og benyttes af flest mulige.



REFERENCFOTOS  
FÆLLESFUNKTIONER



FÆLLESFUNKTIONER  
PLAN 1:10.000

## 08. UDVIKLING OG PROCES

### ETAPEDELING

Realiseringen af Grundet Skovby vil foregå over tid og ud fra princippet om, at byområdet er en naturlig forlængelse af det sydligere Store Grundet.

Derfor starter byudviklingen af nye boligområder, hvor Nørremarken i dag er vokset frem til, altså omkring de eksisterende etageboliger ved St. Grundet Hovedgård.

Etableringen af Grundet Skovby vil således vokse fra vest mod øst, koble sig på det eksisterende byområde og bevæge sig øst over.

Byudviklingen vil foregå i foruddefinerede etaper. På de kommende sider gennemgås en mulig etapedeling.

Etapedelingsplanerne er et bud på hvad de enkelte etaper indeholder. Fordelingen, antal af etaper og deres udstrækning kan nuanceres over tid, men det overordnede princip om, at byen vokser fra vest mod øst, er essentiel for en veludviklet byudvikling.







## ETAPE I

### NATUR

- Allétræer langs føringsvejen og cykelstien, fra Viborgvej og hele vejen gennem området, etableres.
- Det grønne miljø i og omkring etapens bebyggelser etableres.

### INFRASTRUKTUR

- Indkørsel/rundkørsel ved Viborgvej etableres.
- Føringsvejen fra Viborgvej og ind gennem området etableres.
- Cykelsti langs føringsvej etableres, fra Viborgvej til St. Grundet Allé.
- Boligveje etableres.
- Naturstier omkring etapens bebyggelser etableres.

### BEBYGGELSE

- Etapens boligbebyggelser opføres.



## ETAPE II

### NATUR

- Center for "Den Grønne Nerve" etableres.
- Det grønne miljø i og omkring etapens bebyggelser etableres.

### INFRASTRUKTUR

- Boligveje etableres.
- Naturstier omkring etapens bebyggelser etableres.

### BEBYGGELSE

- Etapens boligbebyggelser opføres.
- Fællesfunktioner etableres.





## ETAPE III

### NATUR

- Landskabskilen mod Hornstrup Kirke skabes.
- Støjvolde mod St. Grundet Allé etableres.
- Det grønne miljø i og omkring etapens bebyggelser etableres.

### INFRASTRUKTUR

- Boligveje etableres.
- Kirkestien opgraderes til motionssti.
- Naturstier omkring etapens bebyggelser etableres.

### BEBYGGELSE

- Etapens boligbebyggelser opføres.
- Evt. fællesfunktioner etableres.



## ETAPE IV

### NATUR

- Det grønne miljø i og omkring etapens bebyggelser etableres.

### INFRASTRUKTUR

- Boligveje etableres.
- Naturstier omkring etapens bebyggelser etableres.

### BEBYGGELSE

- Etapens boligbebyggelser opføres.





## ETAPE V

### NATUR

- Støjvolde mod St. Grundet Allé og Viborgvej etableres.
- Det grønne miljø i og omkring etapens bebyggelser etableres.

### INFRASTRUKTUR

- Boligveje etableres.
- Naturstier i boligområder etableres.
- Gl. Smedevej opgraderes.

### BEBYGGELSE

- Etapens boligbebyggelser opføres.
- Evt. fællesfunktioner etableres.



