

revision 30. september 2019

Helhedsplan Skibet - Kølholt

Boliger i Ådalen- Kulturspor i landskabet- Et særligt sted for fællesskaber

Introduktion

Skibet er et meget attraktivt område- tæt på Vejle by med handel og kulturoplevelser, midt i ådalens fantastiske landskab og med gode forbindelser for alle transportformer.

Byggegrunde i Skibet er eftertragtede. Parcelhusgrunde er attraktive og der opleves stor efterspørgsel, ligesom der er en stor mængde rækkehuse, der udlejes og sælges hurtigt. Derudover er der interesse for at etablere alternative byggefællesskaber, ligesom udviklere har vist interesse for at opføre større samlede projekter.

Der er i øjeblikket ikke udlagt areal til byudvikling omkring Skibet. Derfor udarbejdes denne helhedsplan, som en del af grundlaget for udlæg af nye arealer. En del kan ske som en omfordeling af allerede udlagte arealer, mens det resterende vil indgå i en politisk drøftelse og i dialog med erhvervsstyrelsen.

Potentialet for helhedsplanens samlede areal vurderes i første omgang til at være 200-500 nye boliger samt mulighed for at skabe et lokalt fællesskab i det eksisterende bevaringsværdige gårdmiljø. Desuden er et mindre område reserveret til offentlige formål, såfremt der skulle opstå et behov for etablering af et dagtilbud.

Dagligvarehandlen i Skibet og omegn vil blive positivt påvirket ved etablering af flere boliger, men det vurderes ikke, at der skal reserveres plads til yderligere dagligvarehandel i helhedsplanen.

Arealudlægget for helhedsplanen ligger i bevaringsværdigt landskab, og der har derfor været særlig opmærksomhed på at indpasse fremtidigt byggeri i landskabet.

Efter godkendelse af helhedsplanen i byrådet har der været en dialog med Naturstyrelsen i forhold til områdets placering i værdifuldt landskab. På den baggrund er der justeret på størrelsen af de skitserede landskabskiler. Tilretningerne kan ses på side 9 og 31.

Vejle Kommune d. 30. sep. 2019



Indhold

Helhedsplan for Skibet - Kølholt

Introduktion	2
Processen	4
Helhedsplanens hovedgreb	5
Helhedsplanens disponering	7
Helhedsplan - udstykningsplan	8
Særlige kvaliteter	10
Eksisterende planlægning	14
Etapeplan	15
Analysen og principper	17
Mellem byen og landsbyen	18
At bo i en ådal	19
Tidligere planer for Skibet	21
Nuværende forhold	22
Området	24
At udvikle i en ådal	28
Udviklingsprincipper - områdets kvaliteter og bindinger	30



Processen

Dialog og involvering

Helhedsplanen for Skibet- Kølholt er udarbejdet i en involverende proces. Undervejs har mange forskellige bidraget, bl.a.:

- Myndigheder og forsyningselskaber
- Forvaltninger på tværs
- Grundejere
- Lokalrådet for Skibet og Omegn

Det er økonomiudvalget, som har anmodet om helhedsplanen, Teknisk Udvalg er fagudvalg og er orienteret undervejs, mens byrådet skal godkende den færdige helhedsplan.

På baggrund af helhedsplanen kan der sideløbende og efterfølgende udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplaner.

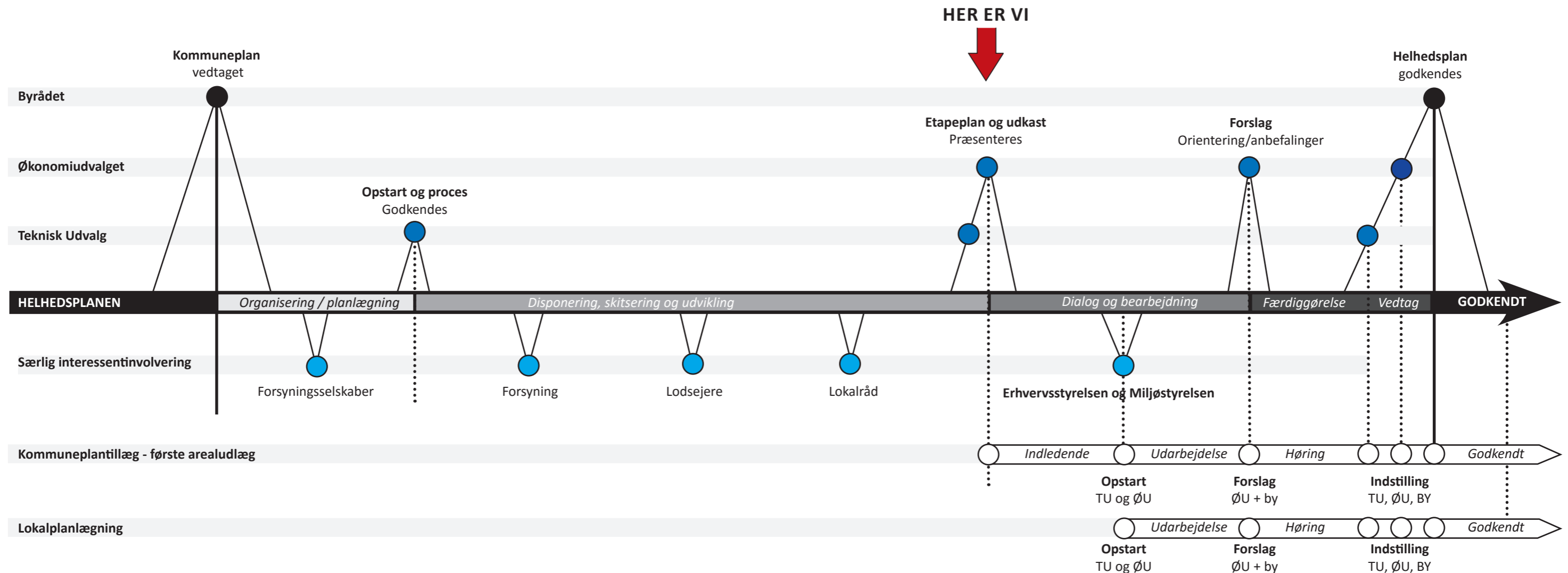
Undervejs i processen er der kommet input - både faglige, men også interesse-mæssige.

Alle forslag er modtaget og vurderet i forhold til helhedsplanens rammer, og har dermed inspireret arbejdet undervejs.



Forslagene har omhandlet emner som fx:

- Bevaring og inddragelse af kulturhistoriske spor.
- Forbindelser til omgivelserne - byerne og naturen.
- Fremtidens beboere - Hvem skal bo her?
- Boformer og boligers udseende og kvaliteter.
- Særlige kendetegn/identitet/muligheder.
- Trafiksikkerhed på Vardevej for biler og cyklister.
- Kollektiv trafik.



Helhedsplanens hovedgreb

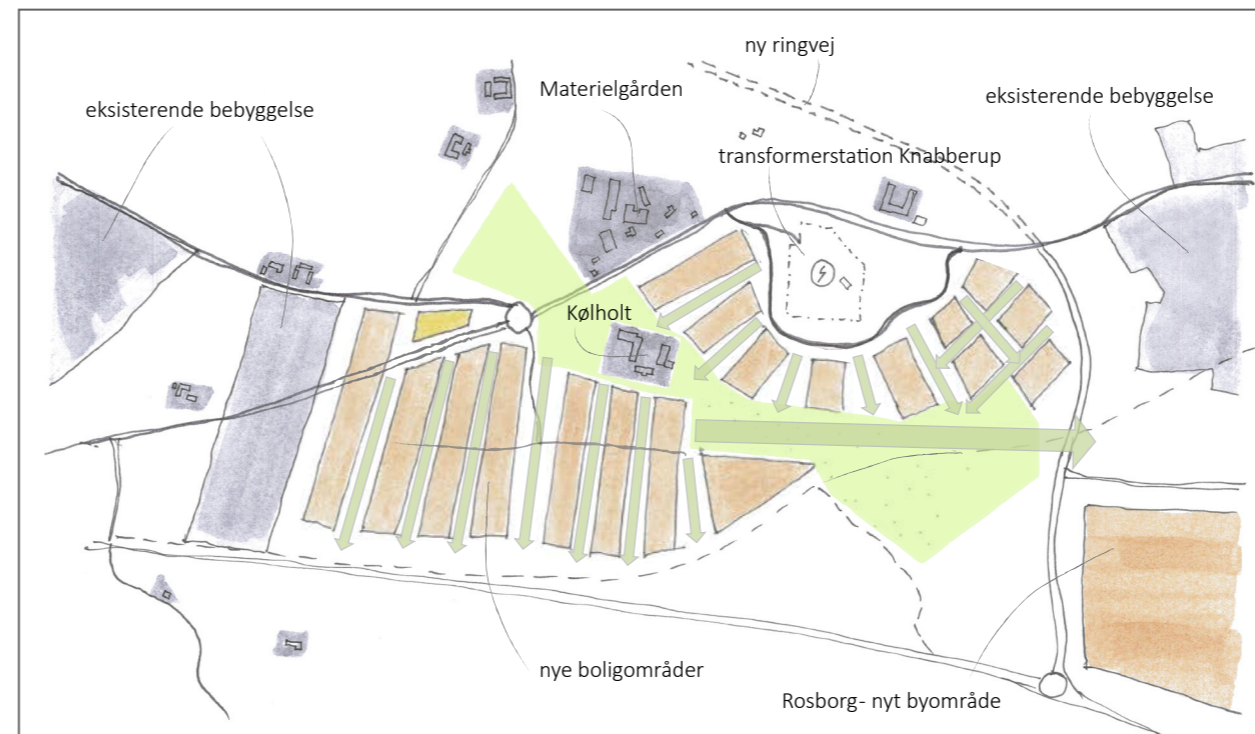
Boliger i et fælles landskab

Helhedsplanen disponerer det nye boligområde på landskabets og naturens præmisser. Den markante slugt omkring Kølholt udlægges som områdets største grønne kile, ligesom slugterne mellem boligområderne ved Skibet er friholdt for bebyggelse. På den måde kan terrænets geologiske oprindelse fortsat erkendes mellem boligområderne. Der er mulighed for at etablere fælles faciliteter eller mindre erhverv i de eksisterende bygninger på Kølholt, som rummer en kulturhistorisk værdi.

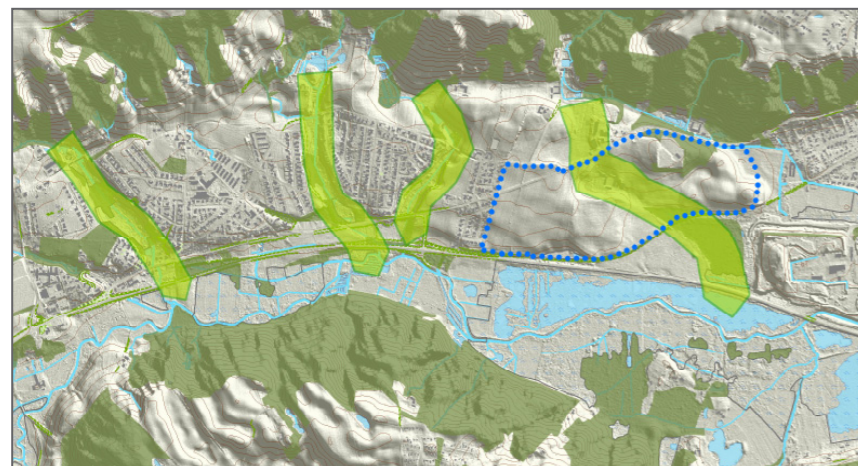
Boligvejene udlægges som afgrænsede fællesskaber mellem grønne kiler. De grønne kiler følger landskabets retninger og understreger derved de lange kig på tværs af ådalen, særligt i den vestlige del af planområdet.

I den vestligste del af helhedsplanens område skræner landskabet jævnt mod syd. Terrænets retning understreges af to nord-sydgående diger med levende hegn, som bevares i helhedsplanen. Den vestlige del af området egner sig bedst til parcelhusudstyknings med nord-sydgående boligveje. Mange veje placeres på tværs af højdekurverne, for at understrege terrænets retning. Her får man flotte kig ud over ådalen mod syd, når man ankommer til området. Når man bevæger sig ad adgangsvejen på langs af området fra vest mod øst, er vejen placeret, så man får et langt kig ind mod Vejle By.

I den østlige del af området er landskabet overordnet skrånende mod syd, men terrænet er her mere kuperet og komplekst. Her snor vejene sig sammen med landskabet, og arealerne vurderes ud over parcelhuse også at være egnede til andre typer lav bebyggelse som fx rækkehuse og klyngehuse.



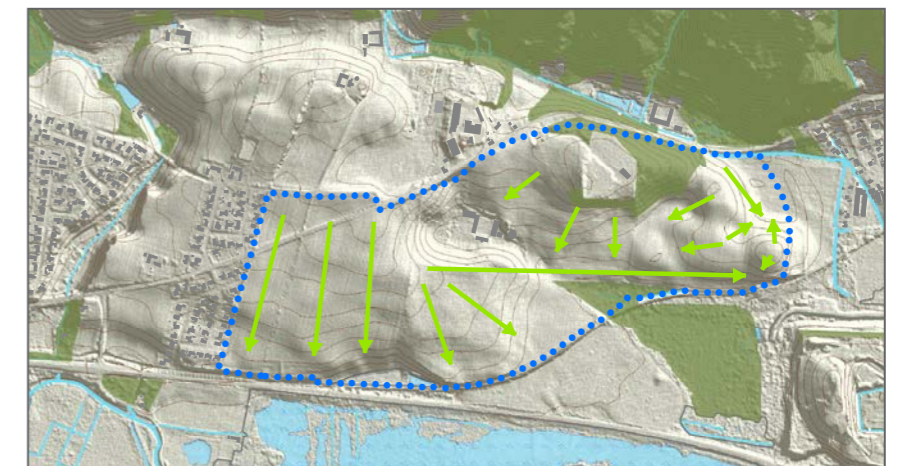
Helhedsplanens hovedgreb



Vandet har eroderet en række slugter på tværs af sandterrasserne med retning mod Vejle Å. Slugterne friholdes for bebyggelse.



Vest for Kølholt understreges terrænets retning af nord-sydgående diger med levende hegn, som bevares i helhedsplanen.



Landskabet har tydelige retninger på tværs af ådalen og et langt kig mod Vejle By. Mod øst er terrænet dog mere kuperet og komplekst.

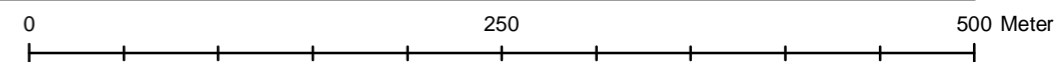


Helhedsplanens disponering

Helhedsplan for Skibet - Kølholt



1:4.000



På udstykningsplanen herover er der vist ca. 200 åben-lav grunde med en grundstørrelse mellem 700 og 1.200 m² og ca. 20 tæt-lav boliger. Gården Kølholt ligger som i dag, og der er vist et areal til offentlige formål mellem Knabberupvej og Vardevej.

Helhedsplan for Skibet - Kølholt

Siden er tilrettet på baggrund af dialog med Naturstyrelsen.

Vejle Kommune d. 30. sep. 2019



1:4.000

0 250 500 Meter

På udstykningsplanen herover er der vist ca. 70 åben-lav grunde med en grundstørrelse mellem 700 og 1.200 m² og ca. 400 tæt-lav boliger på små grunde under 400 m². Gården Kølholt ligger som i dag, og der er vist et areal til offentlige formål mellem Knabberupvej og Vardevej. Det vurderes, at den vestlige del af området bedst egner sig til parcelhusudstykningsplaner med nord-sydgående boligveje, som i udviklingsplanen for Skibet fra 1999. Længere mod øst ændrer terrænet sig, og arealerne vurderes ud over parcelhuse også at være egnede til andre typer lav bebyggelse som fx rækkehuse og klyngehuse.

Særlige kvaliteter

Grønne fællesarealer

Lange kig og plads til mødesteder og biodiversitet

Det styrende princip for helhedsplanens fælles friarealer er, at de udlægges som grønne kiler mellem boligvejene. De grønne kiler følger landskabets retninger og understreger derved de lange kig på tværs af ådalen, særligt i den vestlige del af planområdet.

De grønne kiler skal fremstå med karakter af eng med langt græs, som slås 1-2 gange om året. Det giver mulighed for et mere naturpræget og artsrigt plante- og dyreliv.

I de grønne kiler kan etableres mindre afgrænsede arealer med kort græs eller permeabel belægning til brug for legepladser, bålpladser eller lignende fælles faciliteter.

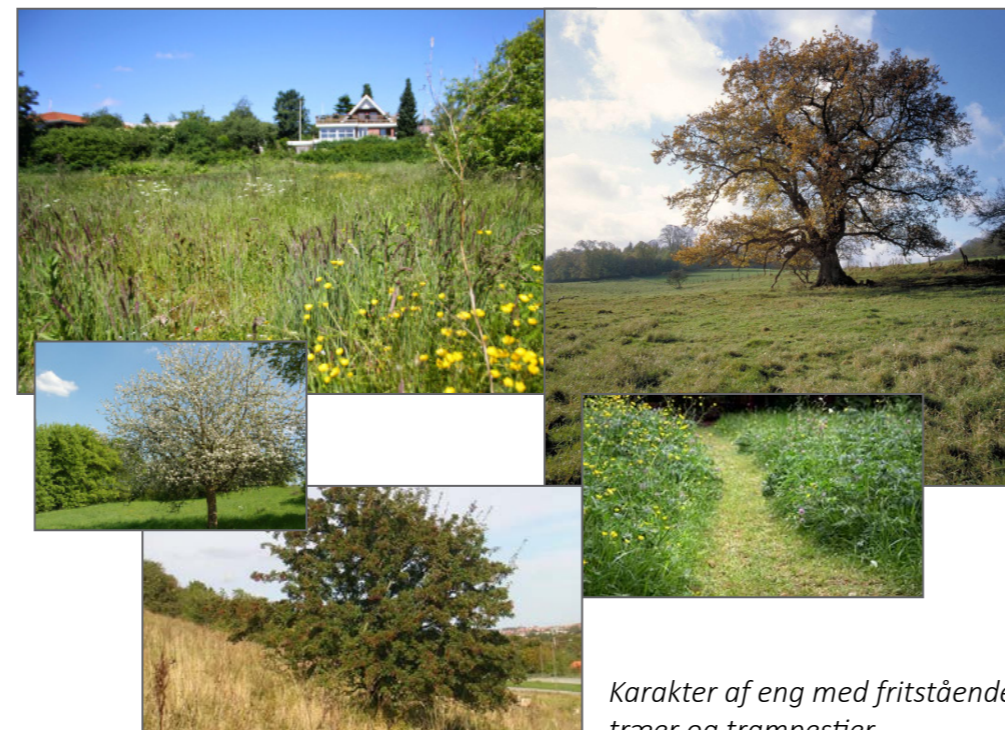
I kilerne skal plantes enkelte solitære træer af arterne eg, navr, rødel, vildæbler, tjørn, rødeg og lind, som placeres, så de giver dybde i de lange kig uden at hindre udsigten ud i ådalen.

De grønne kiler skal afgrænses fra boligparcellerne med levende hegn af arterne navr, bøg, avnbøg, tjørn eller lind.

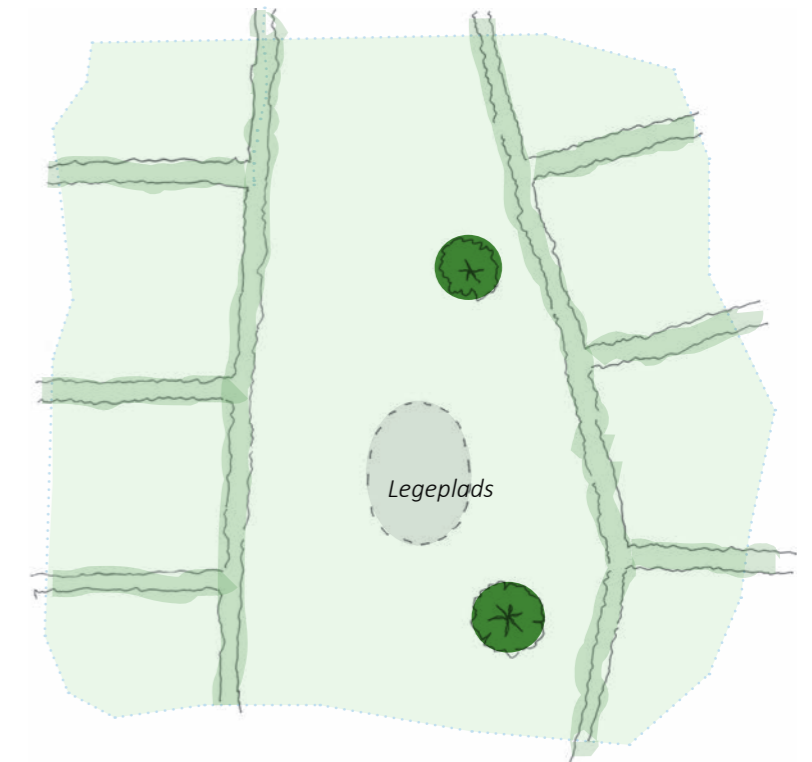
På skråningerne ned mod Bindeballestien og eventuel supplerende støjvold mod Bredstenvvej skal der etableres et beplantningsbælte i varierende bredde på 5-25 meter, for at afskærme visuelt mod motortrafikvejen. Beplantningsbæltet kan foruden de ovennævnte arter også bestå af hylde, hassel, benved og mirabeller.



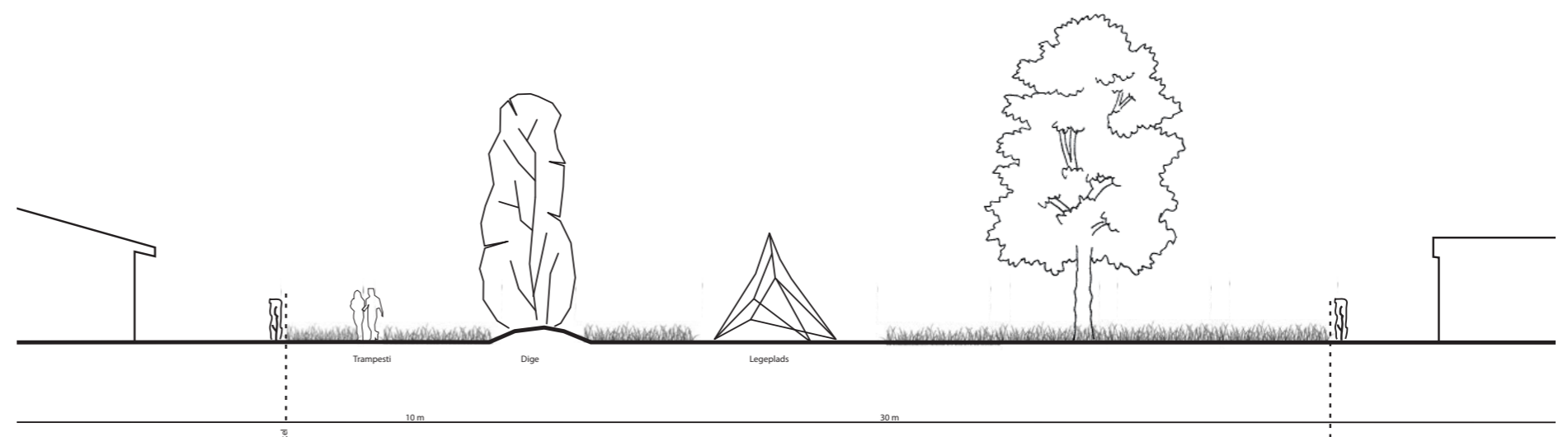
Haverne skal afgrænses fra de grønne kiler med løvfældende hække.



Karakter af eng med fritstående træer og trampestier.



Der kan etableres afgrænsede områder i de grønne kiler til fælles faciliteter.



De fleste boliger vil ligge med baghaven op til et fælles friareal. Friarealerne skal anvendes til belagte og ubelagte stisystemer samt lege- og opholdsarealer. Friarealernes karakter vil fremstå med et varieret plejeniveau fx slået græs vs. græs, der blot høstes én til to gange årligt.

Bevægelse i landskabet

Adgangsveje og boligveje

De nye veje indenfor helhedsplanens område er i videst muligt omfang udlagt på landskabets præmisser. Mange veje placeres på tværs af højdekurverne, for at understrege terrænets retning.

I den vestlige del af området får man flotte kig ud over ådalen mod syd, når man ankommer til området. Mod øst er terrænet mere bakket, og vejene snor sig sammen med landskabet.

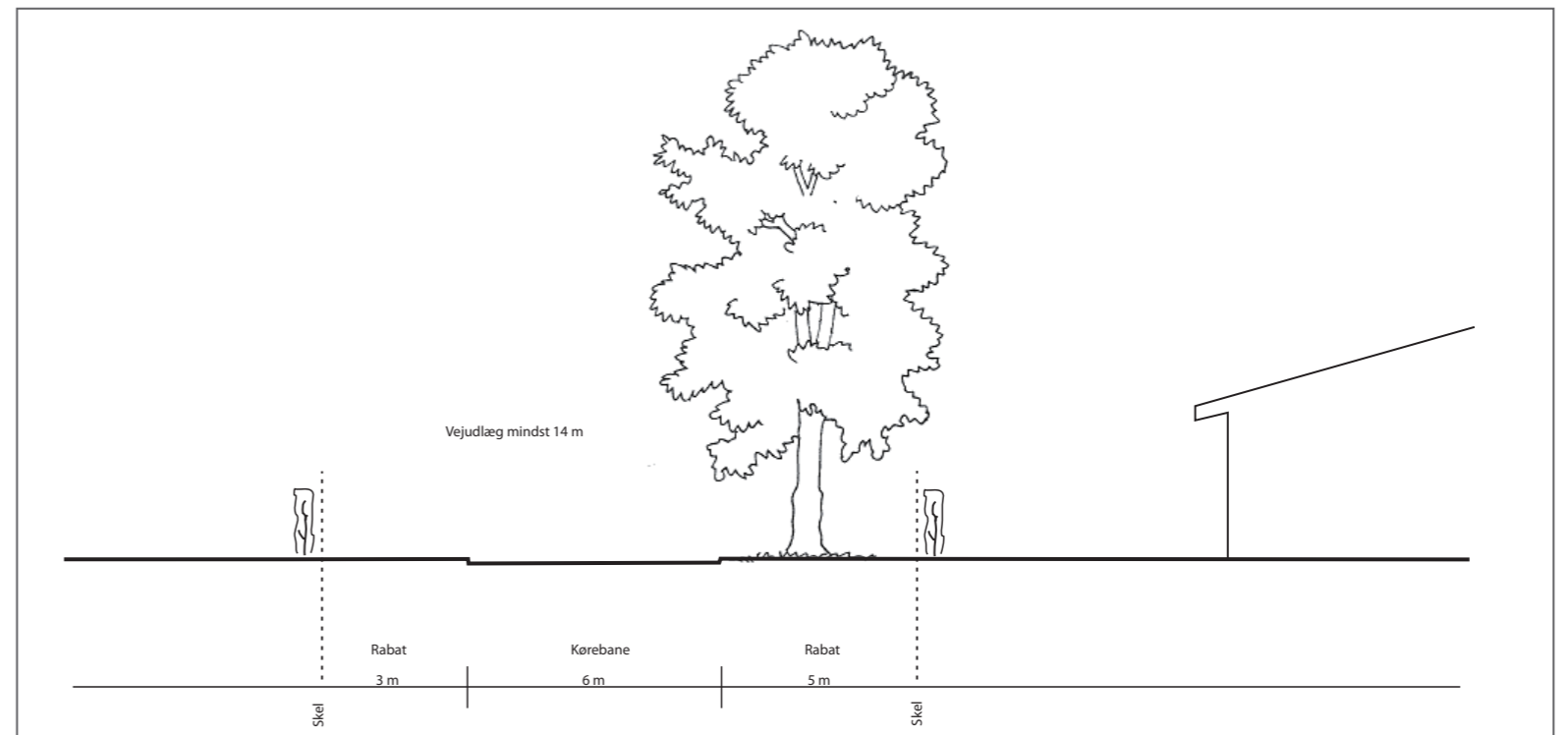
Når man bevæger sig ad adgangsvejen på langs af området fra vest mod øst, er vejen placeret, så man får et langt kig ind mod Vejle By.

Adgangsvejene skal udlægges i en bredde på mindst 14 meter, således der skabes en facadeløs vej med afstand til boligerne. Langs adgangsvejene plantes en række lindetræer, som giver de brede vejudlæg karakter og understreger de lange kig.

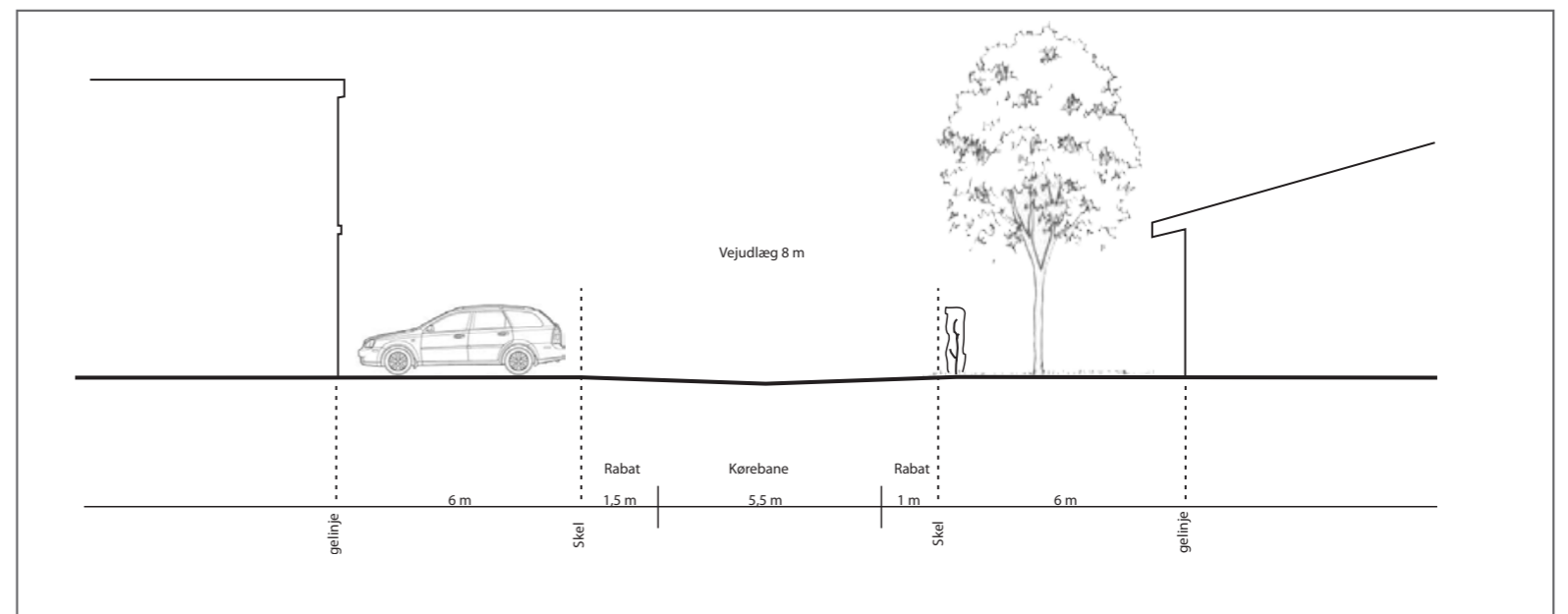
Boligvejene udlægges i en bredde på 8 meter med en vejbanebredde på 5,5 meter. Boligvejene anlægges ikke med et egentligt fortov og heller ikke med kantsten og niveauforskel mellem vejbane og rabat. Målet er at skabe en mere sammenhængende flade, hvor biler, fodgængere og cyklister deles om pladsen.

Der fastlægges udgangsbyggelinjer på boligparcellerne 6 meter fra skel, for at samle bebyggelsen og skabe et rum omkring vejen.

Da de fleste veje går på tværs af højdekurverne, er det naturligt at lede overfladevand langs vejene.



Adgangsvejen skal udlægges i en bredde på mindst 14 meter, således der skabes en facadeløs vej med afstand til boligerne. Langs adgangsvejene plantes lindetræer.



Boligvejene udlægges i en bredde på 8 meter, og der indlægges udgangsbyggelinjer 6 meter fra skel, for at samle bebyggelsen omkring gaderummet.

Boligkvarterer med karakter

Indpasning i omgivelserne og forskellige bygningstypologier

Det er særligt vigtigt med indpasningen af bebyggelsen i ådalslandskabet. Derfor er der primært foreslået lavere boligbyggeri, som indpasser sig i det bølgede landskab. Derudover anbefales det at anvende materialer og farver i jordfarveskalaen, som tilpasser sig omgivelserne, således bygninger kommer til at understrege konturerne uden at dominere.

Boligområderne placeres således, at de giver mulighed for at danne forskellige former for fællesskaber. Kulturlandskabet med diger og læbælter bruges sammen med slutten i naturlandskabet til at skabe nogle større enheder, mens der kan opstå mindre vej- og klyngefællesskaber indenfor de enkelte boligveje.

Det er oplagt at tænke i fællesskaber som en del af det enkelte område.

I den videre lokalplanlægning kan der arbejdes med, hvordan man kan opnå en særlig karakter, fx gennem materialevalg på bygninger og belægninger, udformning af bebyggelse og fællesfaciliteter, særlig beplantning mv.



Tæt-lav boliger med fælles ankomst areal omkring boligvejen og grønne friarealer i forlængelse af baghaven.



Åben-lav boliger med adgang til fællesarealer fra baghaven eller fra enden af boligvejen.



Der skal være særligt fokus på, hvordan bygningerne indpasses i omgivelserne gennem materialer, farver og dimensioner.



Landskabet påvirker og giver forskellige muligheder for at placere bygningerne, hvilket igen afspejler sig i den karakter, som bebyggelserne får.



Det er vigtigt, at bebyggelse tilpasses landskabet - både i forhold til placeringen men også skala-mæssigt.



Fællesskaber kan opstå i naboskaber, mødesteder i friarealerne, praktiske fællesfaciliteter eller indenfor den enkelte boligvej eller boligklynge.



Fællesfaciliteter

Se muligheder i kulturmiljøet

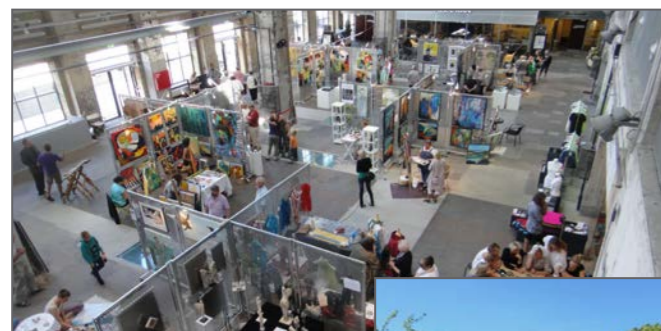
Stuehuset på gården Kølholt anvendes i dag som bolig for én familie. Længerne er indrettet med yogacenter samt lager. Denne anvendelse kan fortsætte fremadrettet, men bygningerne har dog potentiale til yderligere udnyttelse.

Det kan være i form af flere boliger eller bofællesskab i eksisterende bygninger eller overnatningsfaciliteter som bed and breakfast eller værelser/lejligheder. Mindre erhverv, som kan indpasses i de planlagte boligområde, kan også være en mulighed. Alternativt et samlingssted for hele området, fællesfaciliteter som service, forsamlingslokaler, øvelokaler, galleri, fælleskøkken, hobbyværksted osv.

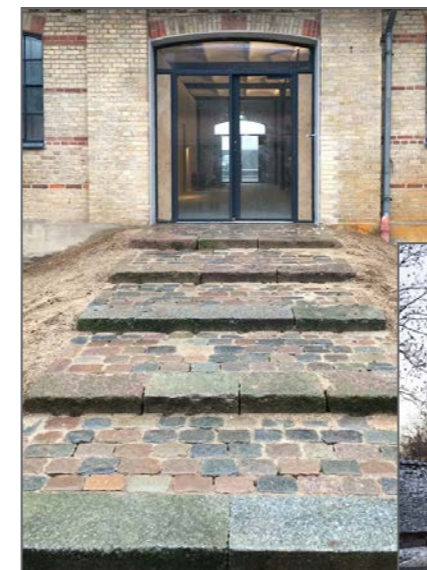
Det er vigtigt, at den bevaringsværdige gård Kølholt bevares som en del af kulturmiljøet. Det både i forhold til liv og aktivitet, men også i forhold til de eksisterende bygninger og de muligheder, der ligger i at udnytte disse.



De eksisterende bygninger, der udgør gården Kølholt, rummer allerede bolig og flere forskellige aktiviteter, og kan i fremtiden blive et smukt og kulturhistorisk samlingspunkt for fællesfaciliteter i helhedsplanområdet.



Eksempler på nye former for fællesskaber og aktiviteter - multifunktionalitet i erhvervsbygning i form af fx galleri/marked, kulturhus i en tidligere kirke, dyrkningsfællesskaber og nyttehaver i et gårdmiljø.



Landbrugsbygninger kan bruges til mange forskellige formål - både i forhold til logistik og lager, men også som lokaler til mindre erhverv/kontorer, konferencefaciliteter eller boenheder i form af lejligheder, værelser eller bofællesskaber. Erhverv skal udvikles under hensyn til de kommende boliger.



Eksisterende planlægning

Kommuneplanrammer

Status i forhold til planlægning

Helhedsplanområdet for Skibet- Kølholt er ikke udlagt i den nuværende kommuneplan 2017-2029. Før et areal kan lokalplanlægges og udvikles, skal det være udlagt i en kommuneplanramme.

Proces for udlæg

Nye arealer til byudvikling kan ske i forbindelse med kommuneplanrevision eller gennem kommuneplantillæg.

I Helhedsplan Skibet- Kølholt vil processen med udlæg af nye arealer blive opdelt i to:

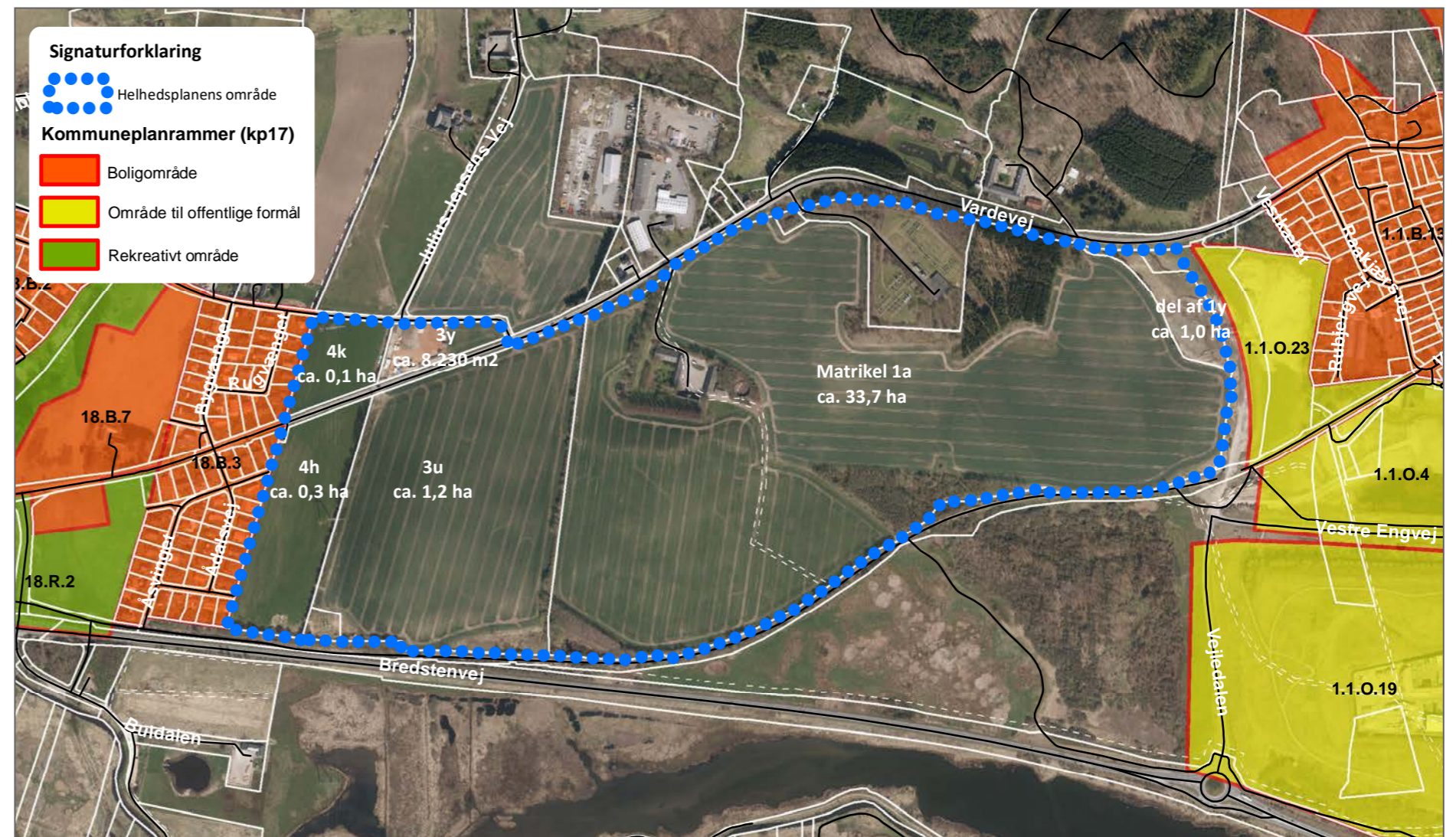
Omfordeling i forhold til nuværende udlæg i gældende kommuneplan.

Nye udlæg i forbindelse med den kommende kommuneplan.

Tidshorisont

Kommuneplantillæg og lokalplan kan igangsættes i år.

Den resterende del tættest på Vejle By forventes medtaget i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021-2033, hvorefter arealet kan lokalplanlægges.



Rammer fra Kommuneplan 2017-2029.
Helhedsplanområdet er ikke udlagt til byudvikling endnu.

Etapeplan

Byudvikling indefra og ud

Helhedsplanens område omfatter ca. 64 ha.

Helhedsplanen giver et forslag til, hvordan området kan udvikles i etaper over tid. Vi er forpligtede til at udvikle byen indefra og ud, altså fra by mod det åbne land. I dette tilfælde udvikles området fra vest ved Knabberup.

Inden for helhedsplanens område er der nogle fysiske forhold, som giver en naturlig mulighed for opdeling af området i etaper:

- Levende hegn og beskyttede diger
- Ejersforhold og matrikelgrænser

Etapeudviklingen vil ske med lokalplaner baseret på helhedsplanens grundtanker og principper.

I detailplanlægningen vurderes det nærmere hvor store de enkelte etaper bliver. Helhedsplanen foreslås opdelt i tre etaper med formålene:

Etape 1

- Offentlige formål på matr. nr. 3y.
- Tæt-lav boliger på matr. nr. 4k og del af 1a.
- Åben-lav boliger på matr. nr. 4h, 3u og del af 1a.

Etape 2

- Åben-lav boliger eller tæt-lav boliger på del af matr. nr. 1a.

Etape 3

- Åben-lav boliger, tæt-lav boliger eller etageboliger i to etager på del af matr. nr. 1a og matr. nr. 1y.



Byudvikling skal altid ske i forlængelse af eksisterende byzone, derfor startes udviklingen fra vest mod øst. De enkelte etaper kan gøres større eller mindre efter aktuelt behov.





Analyser og principper

Mellem byen og landsbyen

Tæt på det hele

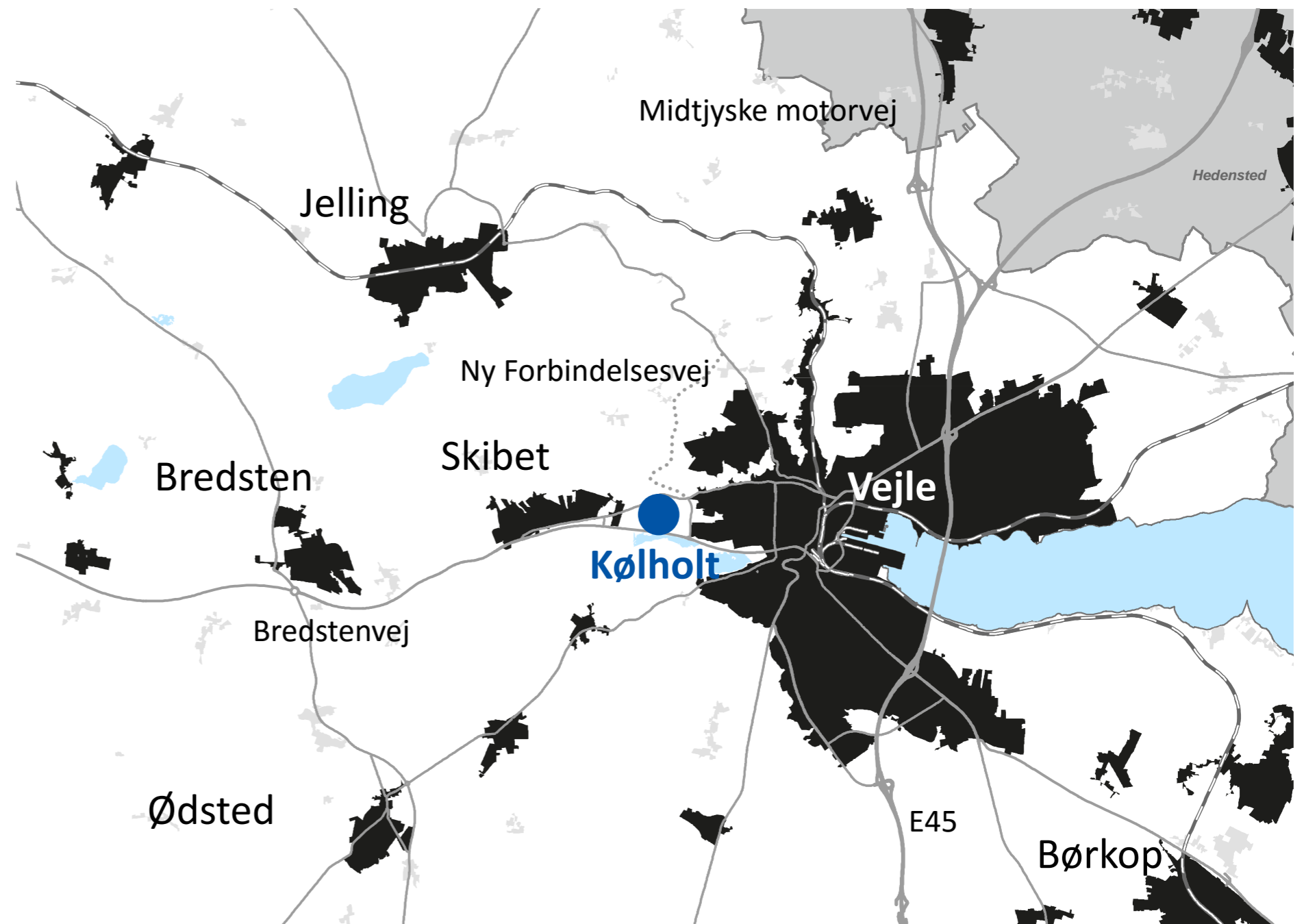
Skibet ligger smukt og godt placeret umiddelbart vest for Vejle. Det er et attraktivt sted at bosætte sig, og der er nem adgang til en række kvaliteter:

- Naturen - vådområder og skovklædte bakker
- Infrastruktur - nem adgang til motorvej og station
- Handel og oplevelser - lokalt og regionalt

Skibet ligger få kilometer fra Vejle by med alle dens tilbud - mens Billund nås på bare 20 minutter i bil.

"I næste planperiode vil Vejle Kommune udarbejde en helhedsplan for det samlede område mellem Skibet og Vejle By. Helhedsplanen skal danne grundlag for udviklingen af et attraktivt område med boliger og natur, der er tilpasset de landskabelige kvaliteter, som Ådalen rummer, og sikre, at de klimamæssige udfordringer er håndteret på en måde, der skaber nye muligheder for rekreativ udfoldelse."

Vejle Kommuneplan 2017-2029



1:200.000 - Helhedsplanområdets placering i Vejle Kommune
Skibet er blevet kaldenavnet for de fire boligområder Knabberup, Østengård, Sælde og Skibet. Arealet mellem Knabberup og Vejle har vi givet navn efter gården Kølholt.

At bo i en ådal

Et stærkt landsbyfællesskab

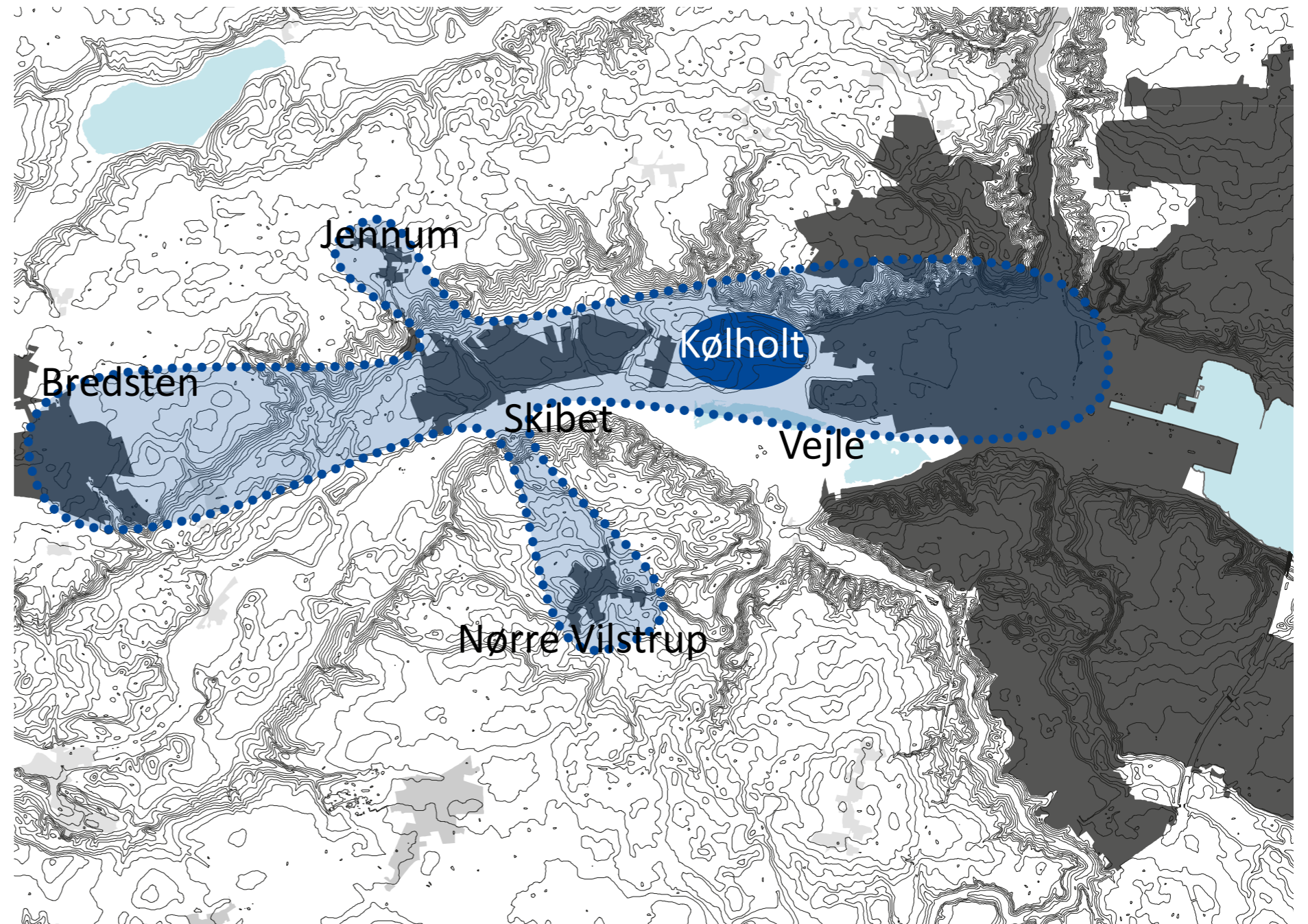
Skibet ligger i Vejle Ådal nord for Bredstenvej, der er motortrafikvejen imellem Vejle og Billund. Den overvejende del af bebyggelsen er nyere parcelhuse.

Byområdet består af kvartererne Knabberup og Østengård, landsbyen Sælde og selve Skibet. Byområdet gennemskæres nord-syd af flere slugter med små bække, der løber ned mod Vejle å mod syd. Mod nord er der en fin udsigt mod skovbryn og et meget kuperet landskab.

Skibet er i de senere år udbygget på baggrund af en helhedsplan fra 1999, som bl.a. sikrer en række grønne kiler, bestående diger og levende hegn. Denne helhedsplans områder er stort set udbygget, med et nyt boligområde vest for Jennumvej der, er under opførelse.

Der er busforbindelse til Vejle ad Vardevej med stoppested ved Materielgården på Vardevej 266. Bindeballestien, der ligger på den nedlagte Vandbanes trace, giver trafiksikker forbindelse for cyklister til Vejle. Stien er mellem Skibet og Vejle forsynet med belysning af hensyn til cyklisternes tryghed.

Der er kun få spor af en oprindelig landsbybebyggelse i selve Skibet, men nord for Skibet ligger den bevaringsværdige landsby Sælde. Udstykningsformen er en fin halvstjerneudstykningsform, der i dag tydeligt aflæses i afgrænsningen af de nyere parcelhusudstykningsformer i Skibet.



1:100.000 - Diagram

Skibet har igennem lokalrådet for Skibet & Omegn et interessefællesskab med Jennum og Nørre Vilstrup. Desuden har lokalrådet et skole-interessefællesskab med Bredsten.



Luftfoto 1954

På luftfotoet ser man Sletde og Skibet som adskilte landsbyer. Omkring Sletde ses antydningen af en stjerneudstykningsplan. Skibet strækker sig langs Vardevej, som en løst opbygget landsby. Østengård er på dette tidspunkt ikke et boligområde, men en gård. Det samme gælder for Knabberup.



Luftfoto 1980

I starten af 1960'erne udstykkes parcelhusbebyggelsen ved Knabberup, som vi kender det i dag. Efterfølgende udarbejdes en større udstykningsplan for Østengård og senere for arealerne mellem Sletde og Vardevej.



Luftfoto 2006

Knabberup og Østengård er ikke udbygget siden 1960-70'erne. Arealerne omkring Sletde er derimod vokset. Al ny bebyggelse omkring Sletde er planlagt med en vis afstand til den oprindelige landsby Sletde, således denne stadig opleves som en selvstændig klynge gårde og husmandssteder. Skibet er ligeledes blevet udbygget med skole og boliger.



Luftfoto 2018

I de sidste år er det hovedsageligt i Skibet, byudviklingen er sket. De fleste områder, der er omfattet af kommuneplanrammer, er også omfattet af en lokalplan, og nyt byggeri kan påbegyndes. Når Skibet skal vokse yderligere, skal det ske mod øst - mod Vejle.

Tidligere planer for Skibet

Den første helhedsplan for Skibet

Arkitekterne 3XNs udarbejdede en helhedsplan for Skibet i 1999. Helhedsplanen har givet de karakteristiske landskabskiler, der i dag er tydelige i Skibets boligområder.

Grundidéen er, at ådalens markante landskabelige træk understreges ved at lægge bebyggelse som præcise felter med tydelige markeringer af overgangen mellem udstykningerne og landskabet.

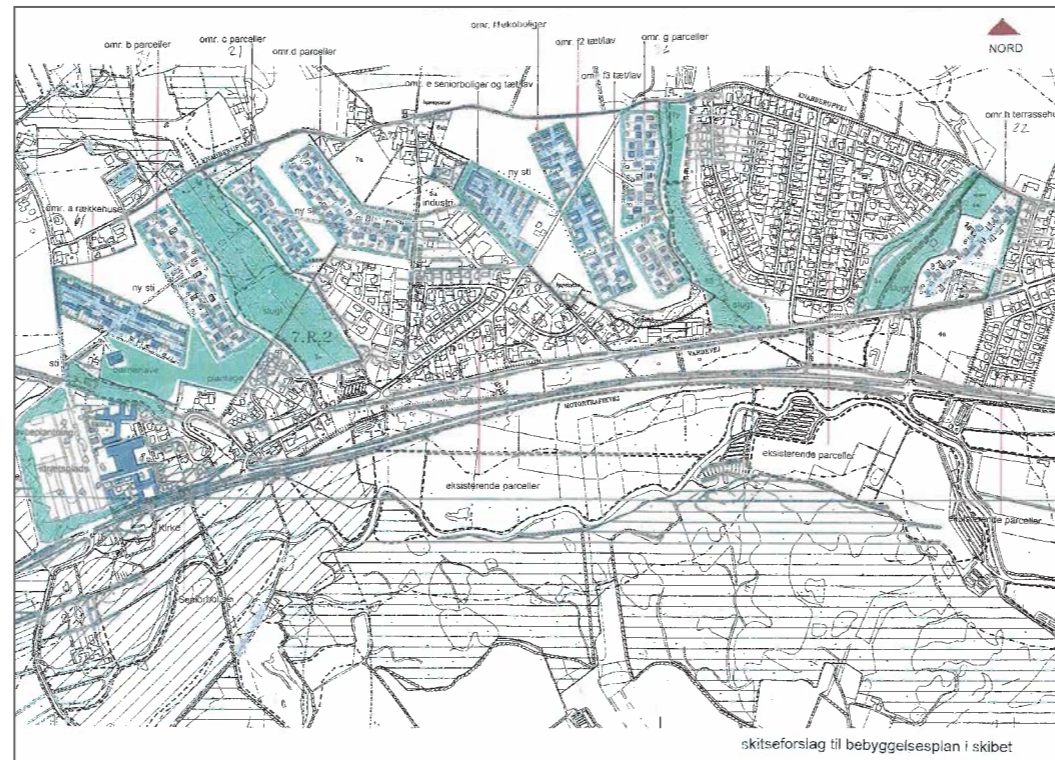
Byggefelterne placeres på tværs af ådalen, således der skabes uhindrede kig fra de frie ubebyggede arealer og op til de skovklædte bakker. Den klare afgrænsning er med til at inddele i mindre etaper, således planen kan udvikles over tid.

Mangfoldighed og variation er et gennemgående emne i forhold til at sikre muligheden for at blande boligtypologier, ejerformer og dermed også aldersgrupper og familieformer.

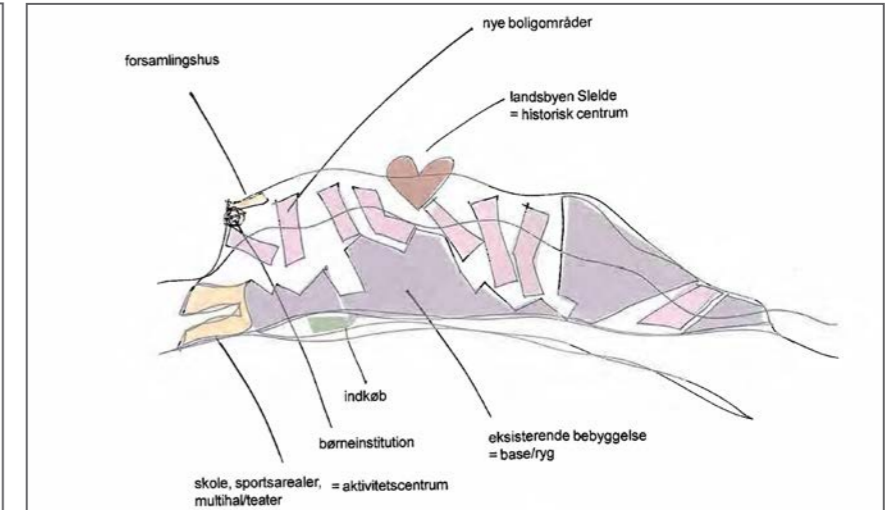
Skitseoplægget til plan for nye boligområder skulle styrke helheden i området ved at skabe sammenhæng mellem de eksisterende små landsbyenklaver.



I slutningen af 1990'erne blev der udarbejdet en helhedsplan for udviklingsmulighederne i Skibet.



Helhedsplanen, som Skibet er udbygget efter. I dag er alle områderne lokalplanlagte, og der efterspørges nye udviklingsmuligheder.



Hovedgreb i planen fra 1999.



Bebyggelse som enklaver i det grønne - her parcelhuse.



Et inspirationsbillede fra helhedsplanen af boliger placeret i et landskab.

Nuværende forhold

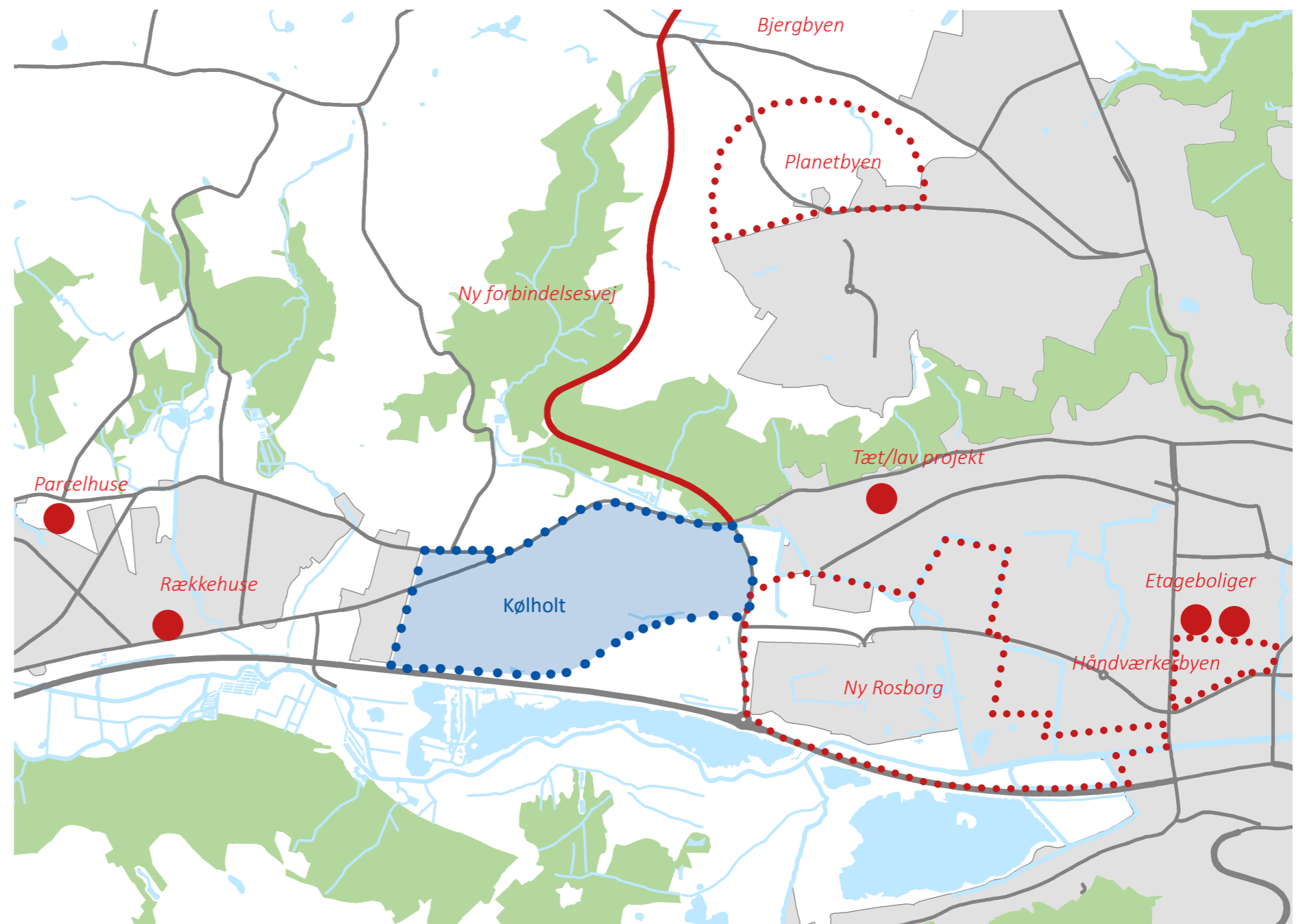
Planer og projekter

I nærheden af helhedsplanens område er der andre store projekter på vej.

På kortet til højre ses en række større byudviklingsprojekter, der er i gang. Det drejer sig blandt andet om Ny Rosborg og håndværkerbyen omkring Flegmade samt færdiggørelse af Planetbyen - mens en række konkrete byggerier og udstykninger er på vej i Vejle og Skibet.

Der er ved at blive etableret en forbindelsesvej fra Vejledalen til Jellingvej vest om Uhrhøj. På sigt kan denne evt. forbindes hele vejen til motorvejs-tilkørslen ved E45.

Bjergbyen er en tanke om et helt nyt byområde nord for Uhrhøj, som kan etableres på langt sigt.



1:20.000 - Planer og projekter

Omkring området for helhedsplanen er der boligprojekter på vej. I Skibet er der planlagt for flere parcelhuse og rækkehuse, i Vejle er der etageboliger og rækkehuse på vej. Med den nye forbindelsesvej til Uhrhøj, etableres også en ny nærhed mellem boligerne ovenfor og nedenfor skrænterne. Det er politisk vedtaget, at AffaldGenbrug skal flytte til en anden lokation. Området, der udvikles under navnet 'Ny Rosborg', skal udvikles med boliger, institutioner og rekreative arealer.

Omgivelserne

I området omkring Skibet finder man både kultur og fritidsaktiviteter, historiske bygningsværker med oprindelige og nye funktioner samt nyere bebyggelser med hverdags- og fritidsaktiviteter.

Ådalen rummer store naturkvaliteter som fx:

- Skovene på skråningerne
- Vådområdet ved Kongens Kær
- Det bakkede landskab

Den fremtidige udvikling af området skal tage særligt hensyn i forhold til at bevare disse kultur- og naturkvaliteter, der samtidig er et fantastisk udgangspunkt for helhedsplanen.



Kongens Kær er i sammenhæng med Knabberup Sø på over 100 ha.



Landsbymiljøet i Sælde er karakteriseret af bebyggelsens orientering mod gaden. De levende hegn fremhæver landskabets former og er med til at skabe afstand til de omkringliggende parcelhuskvarterer.



Udsigt fra tårnet ved Østengård giver et fint kig igennem ådalen og til de skovklædte skråninger på den anden side af dalen.



Haraldskær med hotel- og konferencelokaler i hovedbygningerne. I baggrunden ses den røde avlsgård, som Vejle Kommune ejer.



Skibet Hallen danner ramme om et aktivt foreningsliv i Skibet og omegn.



Skibet Kirke er fra ca. 1150 og hørte oprindeligt ind under Haraldskær. Kirken er karakteristisk med dens placering ved Bredsten Landevej.

Området

Fire eksisterende landsbyer - et byområde

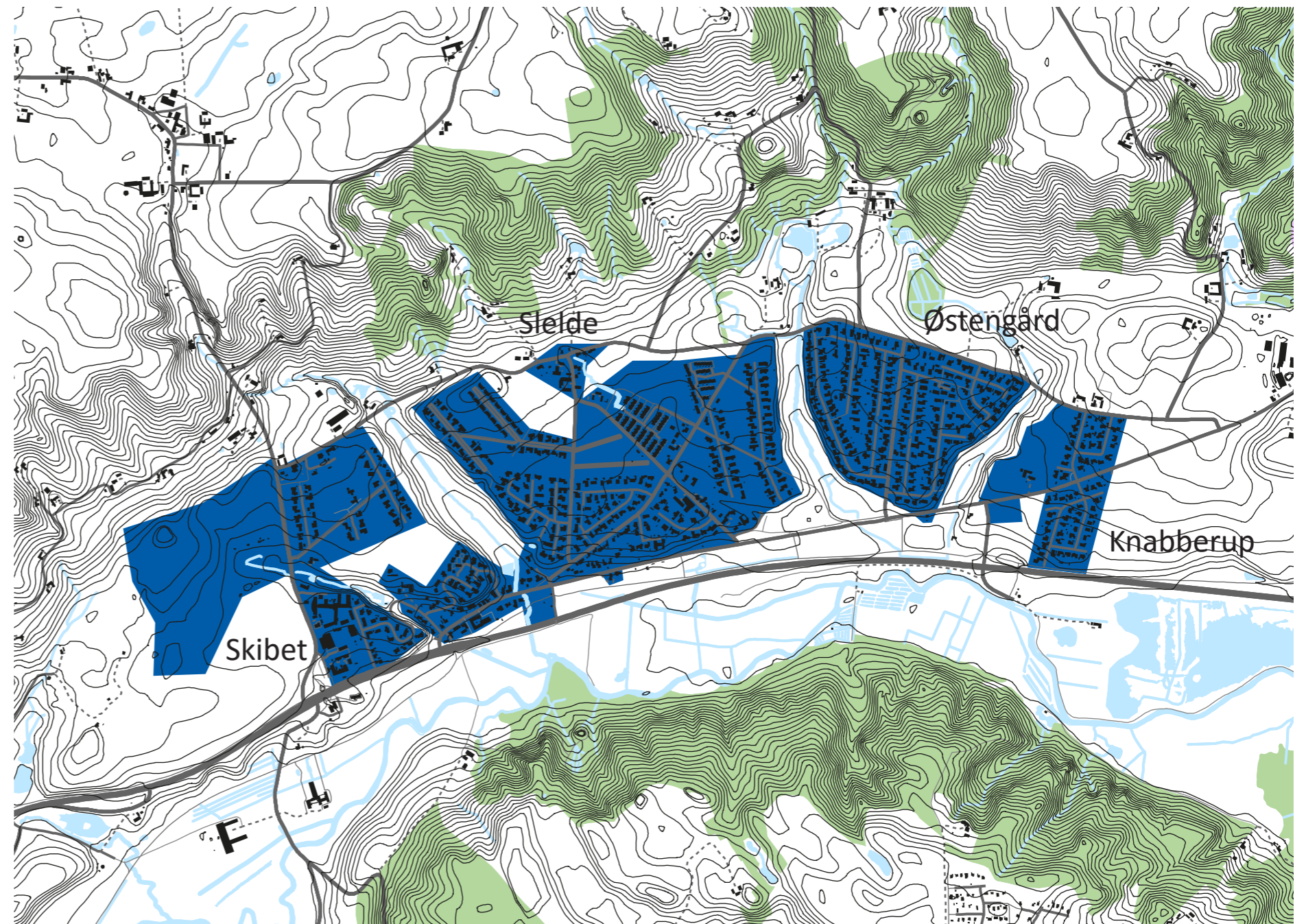
Knabberup, Østengård, Sælde og Skibet har hver deres karakter, men fremtræder som en samlet enhed.

Ved et nøjere kig på byerne er der nogle kvaliteter, som træder særligt frem:

- Skibet er vokset ud fra området nord for kirken, hvor der er skole, idrætsplads, børneinstitutioner, spejderhus, plejehjem og ældreboliger. Endvidere er der forsamlingshus og multihal, og en dagligvarebutik er under opførelse ved Bulhdalen. Der ligger nyere udstyknings mod nord og vest, som på nuværende tidspunkt er ved at være fuldt udbygget.
- Sælde er placeret på et mindre plateau nedenfor en skovklædt, stejl, sydvendt skråning. Bebyggelsen er koncentreret langs Præstegårdsvej og Knabberupvej. Landsbyen fremstår som en intakt helhed. Der er løbende sket en udbygning syd for Sælde fra 1980, først som parcelhuse og sidenhen suppleret med rækkehuse.
- Østengård er udstykket fra en gård, der ligger opad den nordlige bakke og skov. Østengård består af parcelhuse og er opført i 1970'erne.
- Knabberup er en mindre parcelhusudstyknings fra 1960'erne, der ligger på begge sider af den daværende indfaldsvej til Vejle. Der er mulighed for at placere yderligere bebyggelse mod slutten mod vest i form af boliger (nordlige) og dagligvarebutik (sydlige).

Helhedsplanen fra 1999 sikrer bl.a. en række grønne kiler, bestående diger og levende hegn. Helhedsplanens områder er udbygget, mens der stadig er potentiale for omdannelse af enkelte nedlagte erhvervs- og plantageområde.

Selvom landsbyerne er vokset sammen, er grundprincipperne omkring bebyggelse i landskabet intakt, med brede kiler mellem bebyggelsen og en harmonisk bygningsstruktur, der er indpasset i ådalens landskab.



1:15.000 - Bysamfund

Boligområderne har spredt sig på plateauerne imellem det lavtliggende og våde Kongens Kær og de stejle skovklædte skrænter. Mod vest afgrænses Skibet af fredskov, kirkebyggelinje og ønsket om at bevare oplevelsen af det grønne strøg igennem ådalen, som forhindrer, at byen vokser yderligere mod vest.



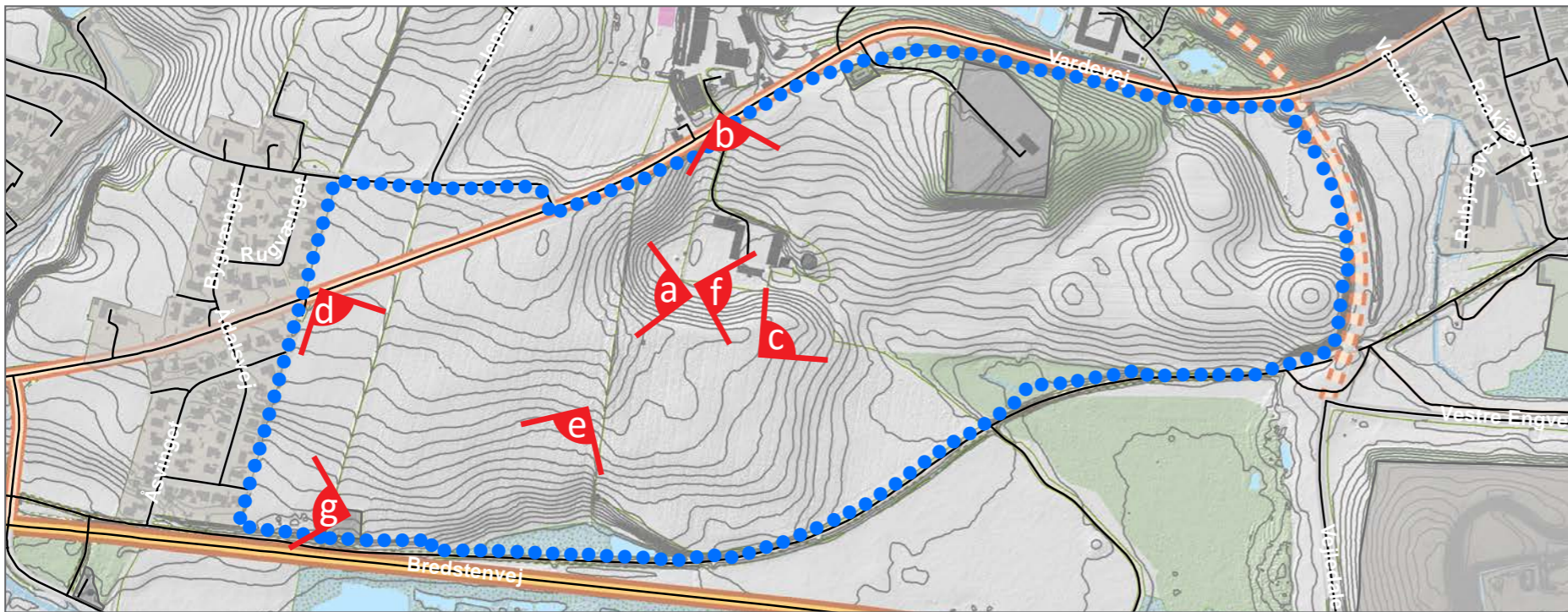
a - Nord-sydgående levende hegn, som adskiller to marker. Igen-nem hegnet fornemmes terrænforskellen.



b - Kølholt, Vardevej 263 er opført i 1720 og registreret med en bevaringsværdi 4. Stuehuset har et imponerende bindingsværk.



e - Mod syd ligger et naturligt vådområde. Bag vådområdet ses Bindeballestien, og bagved igen ligger Kongens Kær og Knabberup Sø. Tv. i billedet ses et levende hegn på et af områdets to diger.



Fotoregistrering 1:10.000, oversigtskort der viser hvor de forskellige billeder er taget fra.



f - Lindeallé i haven ved Kølholt. Når man står på stedet, ses Sct. Nicolai Kirketårn i horisonten i akse.



c - Stubmarker omkring gården Kølholt. I gruppen af træer forrest tv. i billedet ligger gården Kølholt. Gruppen af træer midt i billedet skjuler transformerstationen på Vardevej 235. I horisonten ses bla. Vejle Sygehus.



d - Området set fra Vardevej. Uden for billedet th. ligger Knabberup. Masten i billedet er taget ned, og kablerne lagt i jorden. I baggrunden ses de skovklædte ådalsskrænter mod syd.



g - Mellem den vestligste del af helhedsplanområdet og Bindeballestien er der levende hegn. Boligerne i Knabberup ligger i dag med delvis åben forbindelse til marken.

Økologiske forbindelser

I Kommuneplan 2017-2029 er der udpeget en potentiel økologisk forbindelse mellem Kongens Kær og Uhre skov. En økologisk forbindelse er et areal, der sammenbinder eksisterende større værdifulde naturområder. Det er typisk brede bånd, der har en særlig værdi i forhold til dyr og planter naturlige bevægelse i landskabet.

I forhold til helhedsplanområdet er der to særlige kvaliteter, som er indarbejdet:

- Grøn korridor - muligheden for at skabe en økologisk forbindelse mellem skov og mose.
- Blå akse - muligheden for at forbinde området med den værdifulde natur i ådalen og fjorden.

En potentiel økologisk forbindelse er et areal, hvor der med fordel kan udvikles ny natur, som kan fremme bevægelsen af arter.

Oplevelser i Vejle Ådal

Naturområder

Kongens Kær og Knabberup Sø er et sammenhængende sø- og vådområde på i alt 100 ha. Efter naturgenopretning består arealerne af mudderflader, våde enge og søer.

På Vejle Ådals nordlige skrænter ligger Uhre Skov som en grøn kile, der snor sig med flot natur næsten helt ind til Vejle bycentrum.

Sigtelinjer

Generelt er der en flot udsigt over ådalen mod syd, mens man også kan se de skovklædte skrænter mod nord. Derudover er der en markant sigtelinje fra træallén ved gården Kølholt ind mod Vejle og tårnet på Sct. Nicolai Kirke.

Udsigts- og indkigspunkter

I Kongens Kær er der stier, broer samt udsigtsplatforme, som giver gode muligheder for at opleve landskabet og det rige fugleliv.

I Uhre skov findes flere udsigtspunkter. Himmelpind ligger med to udsigtspunkter på en bakketop, mens der fra udsigtstårnet i Østengård er panoramaudsigt.

Helhedsplanområdet ligger som en banke midt i ådalen. Placeringen i det bølgede terræn giver både oplevelser i sig selv, men også udsigt og indblik. Adgang til de omkringliggende kvaliteter og oplevelser er indtænkt i helhedsplanen.

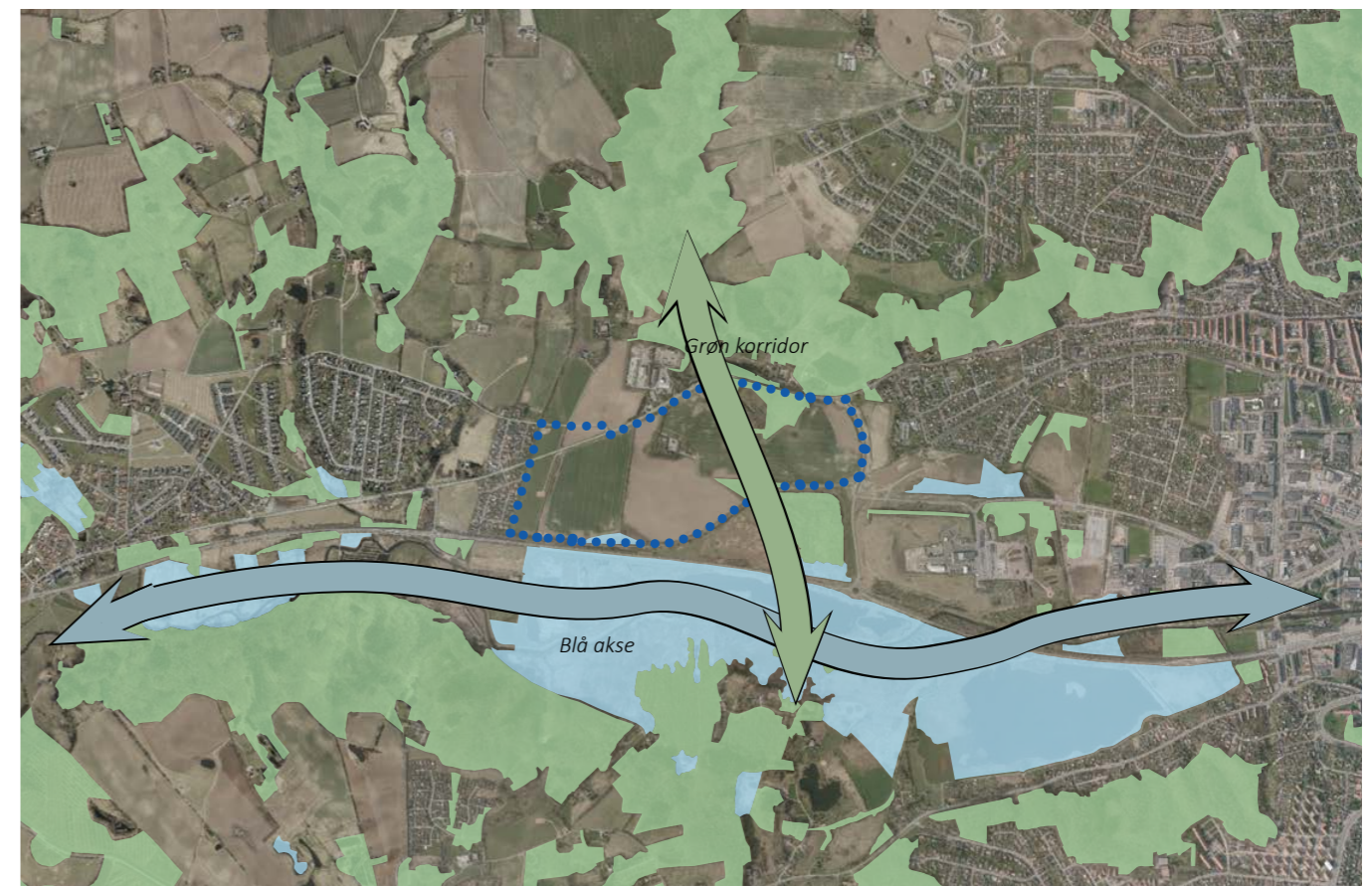


Diagram - Omgivelserne i ådalen rummer både noget af Danmarks bedste natur samt en fantastisk geologi. Historien om kvaliteterne kan opleves gennem en række steder markeret som stjerner på kortet.

Skibets udviklingsprincip

Helhedsplanområdet ligger placeret, så det bliver en del af et bånd med lavere bebyggelse.

Mod vest er der den tætte parcelstruktur i Skibet, der adskilles af de store landskabelige træk, mens byområdet Trædballe mod øst er styret af historisk infrastruktur, og hvor højere byggeri grænser direkte op til skovklædte skråninger med lavere huse og åbne grønne arealer mod syd.

Helhedsplanen kommer til at ligge som et bindeled mellem disse lavere strukturer og vil få Skibet og Vejle til at vokse sammen.

Bebyggelsen i helhedsplanområdet skal tilpasses konteksten i ådalen og de omkringliggende strukturer, hvorfor planlægningen i overvejende grad peger på boliger i 1-2 etager som åben-lav boliger (parcelhuse), tæt-lav boliger (rækkehuse, kædehuse mv.) og etageboliger i 2 etager.

Vej- og stiforbindelser

Der er allerede en meget veletableret vejstruktur omkring helhedsplanens område, ligesom der er mange forskellige stier - både kommunale cykelstier og lokale vandreruter.

Fokus i forhold til helhedsplanområdet bør derfor være:

- At vejinfrastrukturen udnyttes, og adgangsforhold tænkes i forhold til effektiv og sikker afvikling, og
- At stier tænkes som større sammenhængende forløb, og området supplerer de eksisterende muligheder.

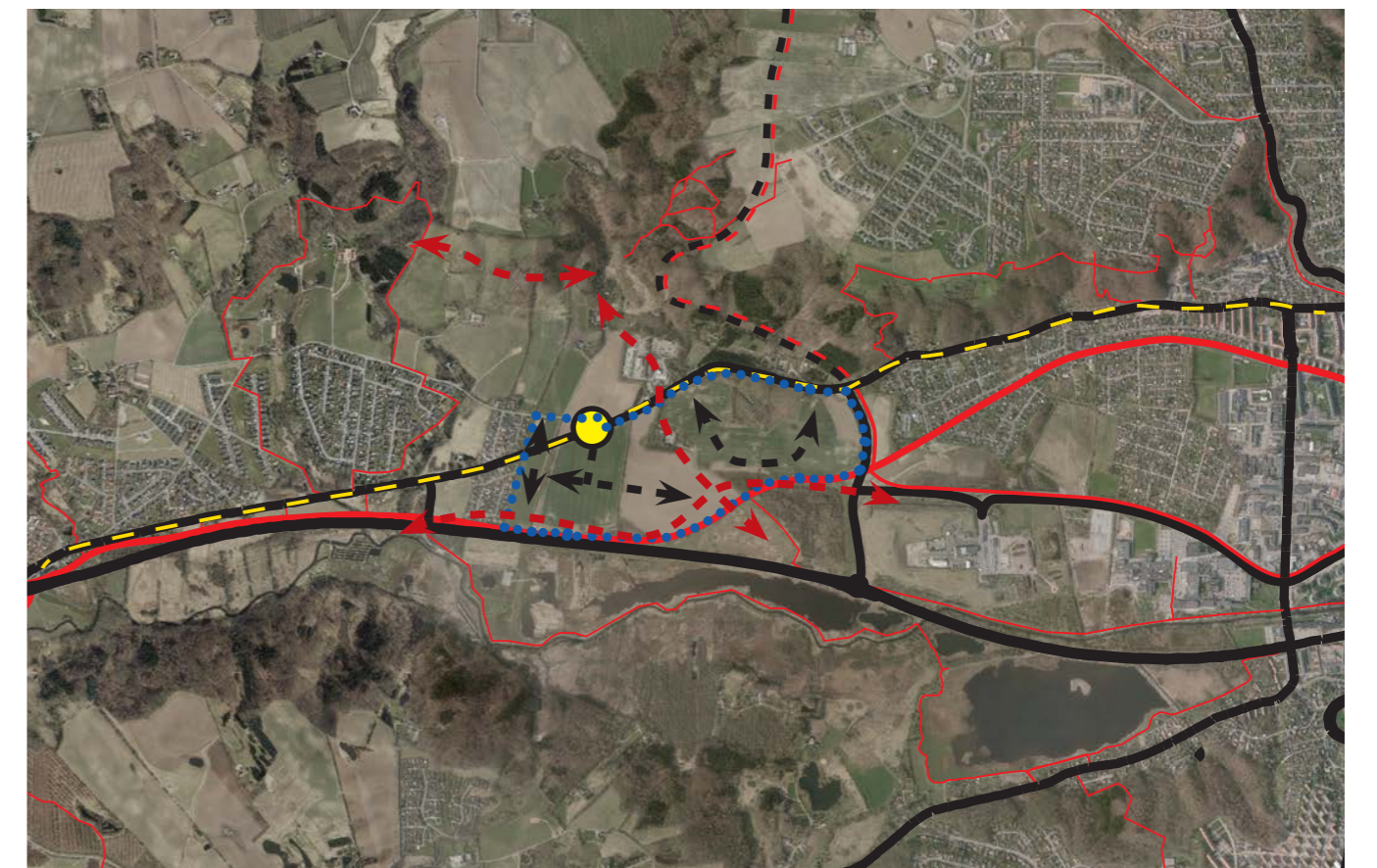
Med udviklingen af området for helhedsplanen er der mulighed for at tænke i større sammenhænge og skabe nye og spændende forbindelser til den eksisterende trafikale og rekreative infrastruktur.

Der bør tænkes i et nyt knudepunkt i området, hvor Knabberupvej møder Vardevej. Her skal der indtænkes trafiksikkerhed og kollektiv trafikbetjening med flytning af stop eller etablering af yderligere stop på Vardevej.

Diagram - Lav vs. høj byggelse
Lav boligbebyggelse er vist med gul, og tæt bymæssig bebyggelse er vist med rød. Det gule bånd, der primært indeholder lav boligbebyggelse og omfatter al bebyggelse i Skibet, Slede, Østengård, Knabberup og det vestligste af vestbyen. Det røde bånd, der er mikropolzonen, med tæt bebyggelse fortsætter ind langs Sønder Å og omfatter bla. De Fem Søstre, Bryggen, Den hvide facit og projektet på Posthusgrunden.



Diagram - Overordnet vej- og stinet
Der er et omfattende stisystem i Vejle Kommune. Én af de mest brugte stier er Bindeballestien, der går igennem Vejle Ådal og kan følges helt til vestkysten. Helhedsplanens område ligger mellem det velfungerende stisystem ved Kongens Kær, stierne omkring Østengård og stierne ved Himmelpind og Planetbyen. Vejledalen etableres med cykel- og gangsti. På sigt kan det blive muligt at forbinde stisystemerne, således de går igennem helhedsplanens område og ned til Bindeballestien.



At udvikle i en ådal

Landskabets karakter

Området for helhedsplanen ligger i Vejle Ådal lige vest for Vejle. Hele Vejle Ådal er i Vejles Kommuneplan 2017-2029 udpeget som bevaringsværdigt landskab og særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder. Landskabet i området er beskrevet og vurderet efter landskabskaraktermetoden.

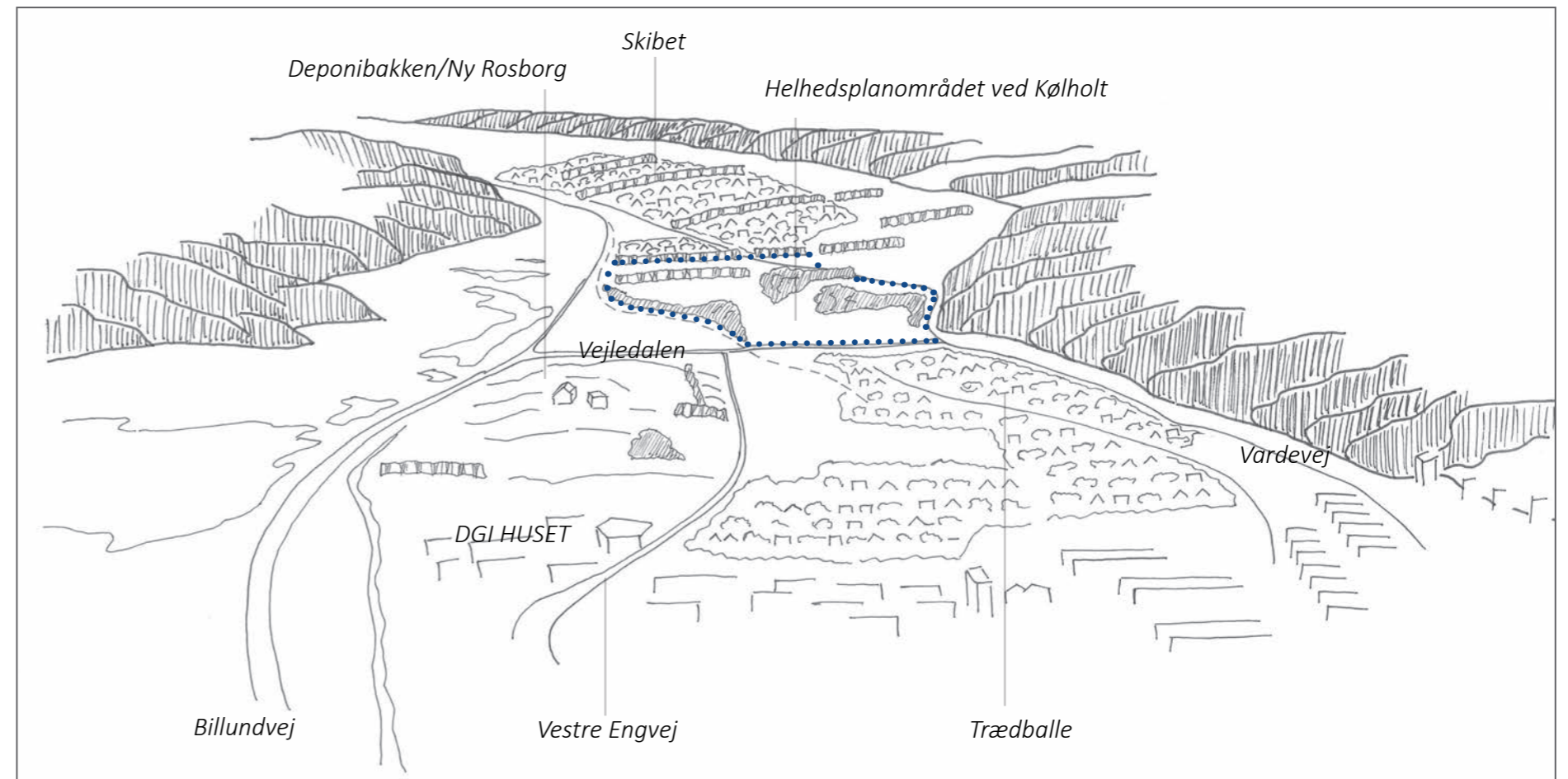
Ådalen er en stærkt karakteristisk og markant tunneldal, som også omfatter Vejle Fjord og fortsætter mod vest ud til Egtved Ådal. Vejle Ådal er over 20 km lang og er med sine 40-80 meter høje skrænter og den mere end 1 km brede dalbund en af østjyllands største tunneldale.

Landskabet omkring planområdet er kendetegnet ved de sydvendte, markante og stejle ådalsskrænter, som i høj grad er skovklædte med Jennum Skov, Østengård Skov, Knabberup og Uhre Skov. Mellem skovstykkerne er skrænterne åbne med overdrev, og i den lerede skrænt udspringer mange kildevæld, som i små smeltevandsdale løber mod Vejle Å. Flere steder har disse kilder givet vand til små dambrug eller været opstemmet som mølledamme til vandkraft.

Omkring Skibet og Kølholt udgør store terrasseflader af sandjord et skrånende plateau ned mod den flade dalbund syd for området. Terrasserne er dannet af materiale, som er aflejret af smeltevand i forbindelse med afsmeltningen fra det østjyske isfremstød i slutningen af sidste istid. Terrasserne er præget af bymæssig bebyggelse i form af boligområder fra 1960'erne og 70'erne og frem. Bebyggelsen har oprindelse i udstykninger fra de små landsbyer og samlinger af gårde Skibet, Sælde, Østengård og Knabberup, som lå ved foden af dalskrænten på terrasserne. Trods selvstændige byskilte, fremstår bebyggelsen i dag som en samlet by, som fortsat breder sig på terrasserne.

Ådalens høje, stejle skrænter og den åbne dalbund gør, at området er synligt fra udsigtspunkter i og omkring ådalen, eksempelvis Himmelpind, deponibakken, Østengårdtårnet og platformen ved Kongens Kær. Lokalt findes mange små landskabsrum i dalfurer og i småbakkerne i overgangen mellem terrasser og skrænt, som er sårbare overfor byudvikling og større anlæg. Overordnet set opleves landskabet i denne del af ådalen dog på et skalatrin, der kan bære større bebyggelser og anlæg, såfremt de placeres rigtigt i landskabet.

Helhedsplanens nye boligområde er ligesom bebyggelsen omkring Skibet, placeret på terrasserne nord for Vejle Å. Helhedsplanen berører ikke den sårbare overgangszone mellem terrasserne og ådalens skrånninger og heller ikke den flade dalbund omkring Vejle Å. Overgangszonen mellem skrænter og terrasser friholdes for byudvikling, for at sikre at de geologiske træk i tunneldalens terrænformer fortsat kan opleves tydeligt.



Helhedsplanområdets beliggenhed på sandterrasserne nede i ådalen. De 40-80 meter høje skrænter rejser sig markant over dalbunden.

For at sikre, at det nye boligområde ikke virker dominerende i forhold til det bevaringsværdige landskab, udlægges området til lav boligbebyggelse i maksimalt to etager. Der stilles også krav om, at bebyggelsen udføres i dæmpede, mørke jordfarver, for at bygningerne skal virke mindre fremtrædende i landskabet. Bebyggelsen udlægges mellem grønne kiler, som understreger landskabstræk som slugter, diger og retninger i terrænet, for at sikre at der fortsat er mulighed for lange kig på tværs og på langs af ådalen. På denne baggrund vurderes det, at et boligområde med den karakter der er skitseret i helhedsplanen, kan indpasses i det bevaringsværdige landskab. Ligeledes vurderes det, at boligområdets placering ikke hindrer oplevelsen af tunneldalens terrænformer og geologiske oprindelse og derved ikke påvirker det særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområde væsentligt.



Udsigt fra fugletårnet henover Kongens Kær og helhedsplanens område med ådalens skrænter i baggrunden.



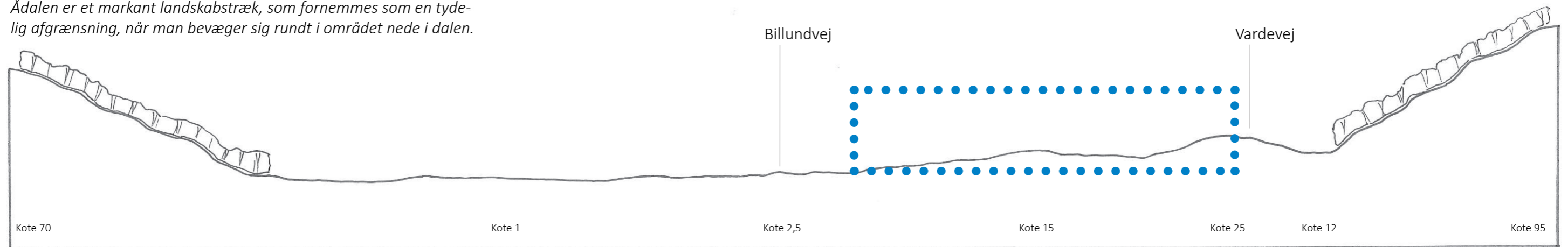
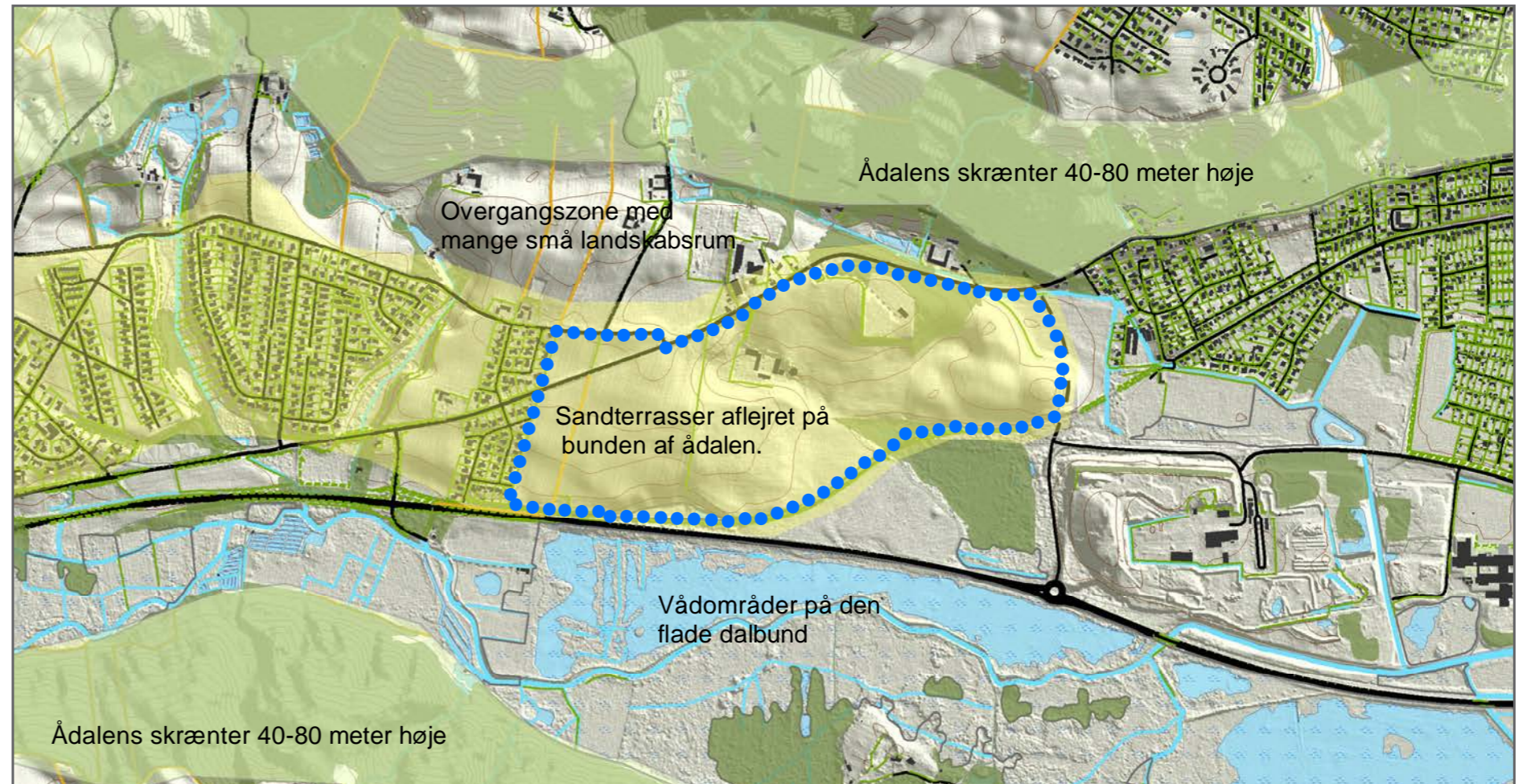
Flyfoto - Knabberup ligger i forgrunden og fjorden længst væk.



Flyfoto - Knabberup og Østengård ses foroven i billedet.



Ådalen er et markant landskabstræk, som fornemmes som en tydelig afgrænsning, når man bevæger sig rundt i området nede i dalen.



Principsnit af ådalen

Udviklingsprincipper - områdets kvaliteter og bindinger

Landskabet - strukturer og principper

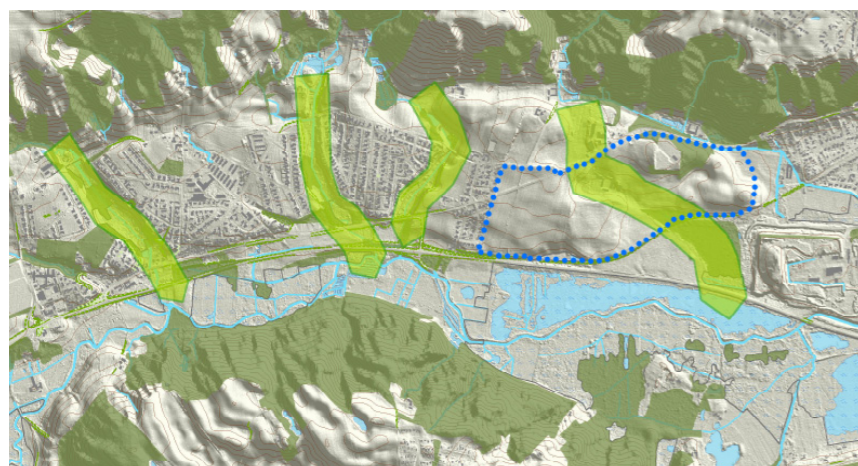
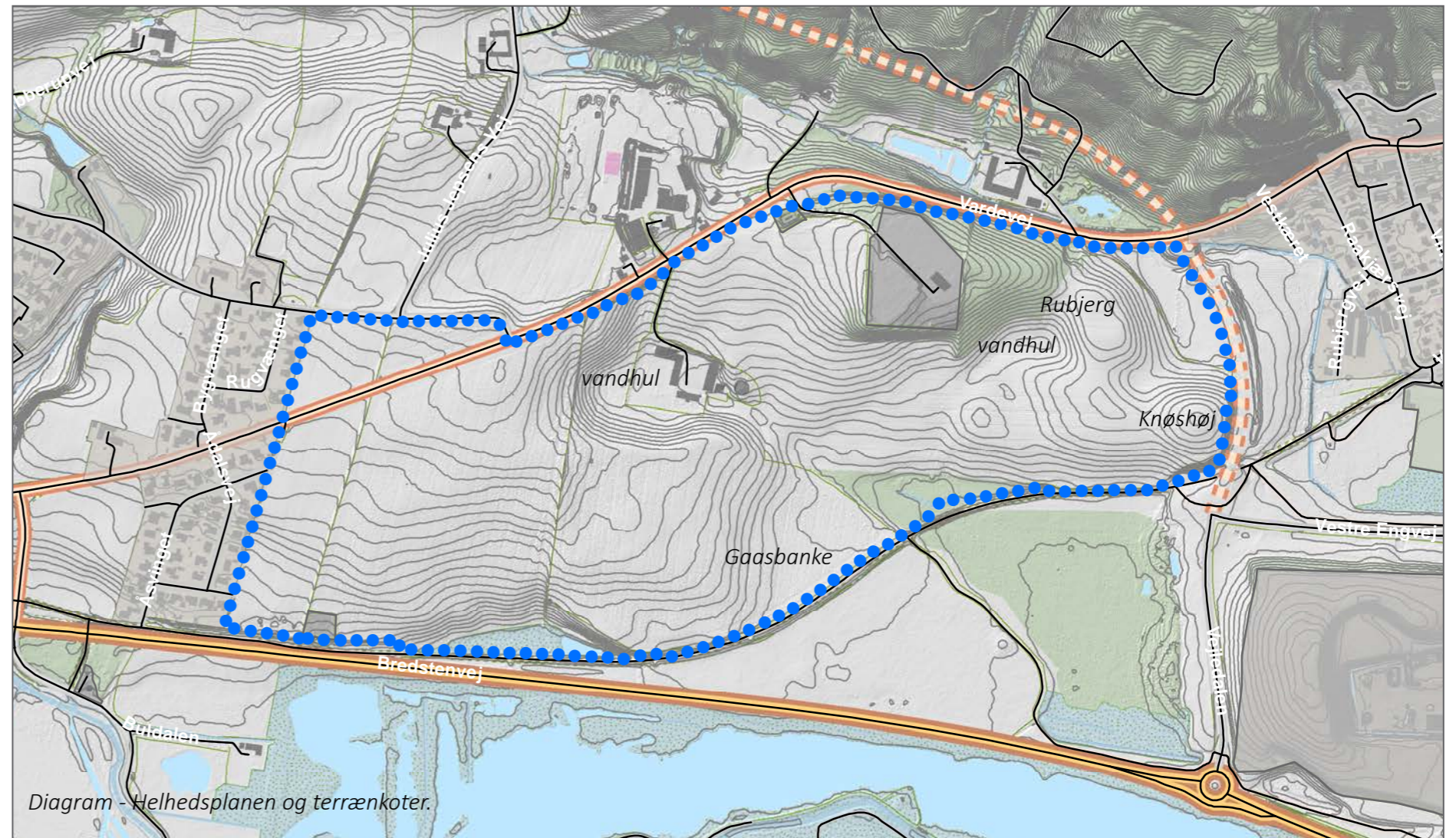
Landskabet omkring Kølholt

I den vestligste del af helhedsplanens område skrâner landskabet jævnt mod syd mellem Vardevej og Bredstenvej. Terrænets retning understreges af to nord-sydgående diger med levende hegn.

Gården Kølholt ligger i en af de slugter, vandet har eroderet i sandterrasserne på sin vej mod Vejle Å. Slugten munder ud i en mose, som fortsætter ud af planområdet mod sydøst. Omkring gården former slugten sig som en skål, som er dybest lige vest for gården, hvor der findes et tilgroet vandhul. Syd for slugten og Kølholt skrâner terrænet jævnt mod sydøst, hvor Bindeballestien følger sandterrassernes fod i overgangen mod den flade dalbund.

I den østligste del af planområdet nærmest Vejle er landskabet overordnet skrånende mod syd, men terrænet er her mere kuperet og komplekst. Her findes en række høje med navnene Knøshøj, Rubjerg og Gaasbanke og tilsvarende fordybninger, hvor vandet samles.

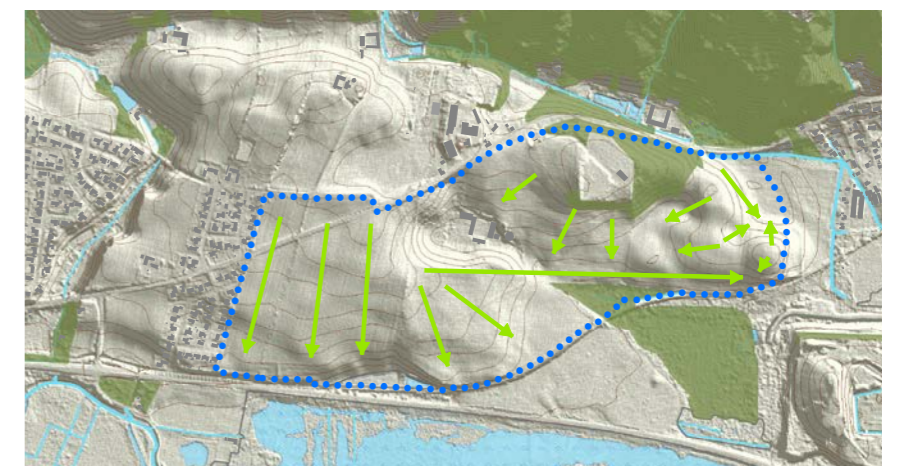
Vandhullerne samt bakketoppene kommer til at indgå som en del af områdets fælles friarealer.



Vandet har eroderet en række slugter på tværs af sandterrasserne med retning mod Vejle Å. Slugterne friholdes for bebyggelse.



Vest for Kølholt understreges terrænets retning af nord-sydgående diger med levende hegn, som bevares i helhedsplanen.



Landskabet har tydelige retninger på tværs af ådalen og et langt kig mod Vejle By. Mod øst er terrænet dog mere kuperet og komplekst.

Naturens kvaliteter

Beskyttet natur

Der er store kvaliteter i den natur, der er omkring helhedsplanens område. Sø- og engområdet ved Kongens Kær har et rigt fugleliv.

En mindre del af helhedsplanens område langs Bredstenvej er mose, ligesom der mellem Vejledalen, Bindeballestien og Bredstenvej ligger en større mose. Op til mosen ligger en sø og et overdrev. Det er alt sammen beskyttet af naturbeskyttelsesloven.

Helhedsplanens fælles friarealer placeres i forlængelse af den beskyttede natur.

Det nye grønne

Helhedsplanens grønne træk tager afsæt i de eksisterende grønne elementer, men også i at bevare og styrke udsigten fra området til den omkringliggende natur.

Langs Bindeballestien er der levende hegn, nogle steder på begge sider af stien og andre steder kun mod nord. Hegnet skal bevares, men kan plejes og vedligeholdes.

Ny beplantning skal primært bestå af enkeltstående træer og træer i små klynger. Høje træer og buske skal placeres, således det forstærker de nord-sydgående grønne kiler. Trærækker og levende hegn med denne orientering giver mulighed for at nyde udsigten over Kongens Kær med de skovklædte nordvendte skråninger i baggrunden. Ligeledes må ny beplantning ikke forhindre det langstrakte kig, der er fra midten af helhedsplanens område mod Vejle.

Et andet tydeligt grønt træk er hækkene omkring de nye boliggrunde. Hækkene i området skal give en tydelig kant mellem boligveje og friarealer.

De nye brede landskabskiler (samt transformerstation Knabberup) forbliver i landzone.

Sandholdig jord

Jorden i området er sandholdig og særdeles velegnet til, at regnvand kan nedsives. Dermed kan vandet ledes til de naturlige lavninger og i videst muligt omfang nedsive undervejs over jorden.



Det lavest liggende område er vådt og står med sivbeplantning. Til højre ses Bindeballestien.



Der ligger en mose vest for Vejledalen og syd for Bindeballestien. Umiddelbart nord for mosen og Bindeballestien er der et lavtliggende område med samme karakter som mosen.

Fine forbindelser

Landskabet dikterer forbindelserne

Helhedsplanens område vejforsynes fra Vardevej, og vejene ligger i videst muligt omfang på tværs af højdekurverne. I den vestlige del af området betyder det, at man ved ankomst til området får et flot kig ud over landskabet mod syd. Mod øst er terrænet mere bakket, og vejene snor sig sammen med landskabet.

Vejene

Der er forskellige typer af forbindelses-, adgangs- og boligveje i området. Fælles er, at de alle:

- Er placeret i forhold til terrænet.
- Er udformet, så hastigheden tilpasses stedet.
- Er afsluttet, så der er mulighed for at komme videre.

Der er særlig tænkt på sikkerhed og tryghed i forhold til at skabe åbne og synlige vejforløb.

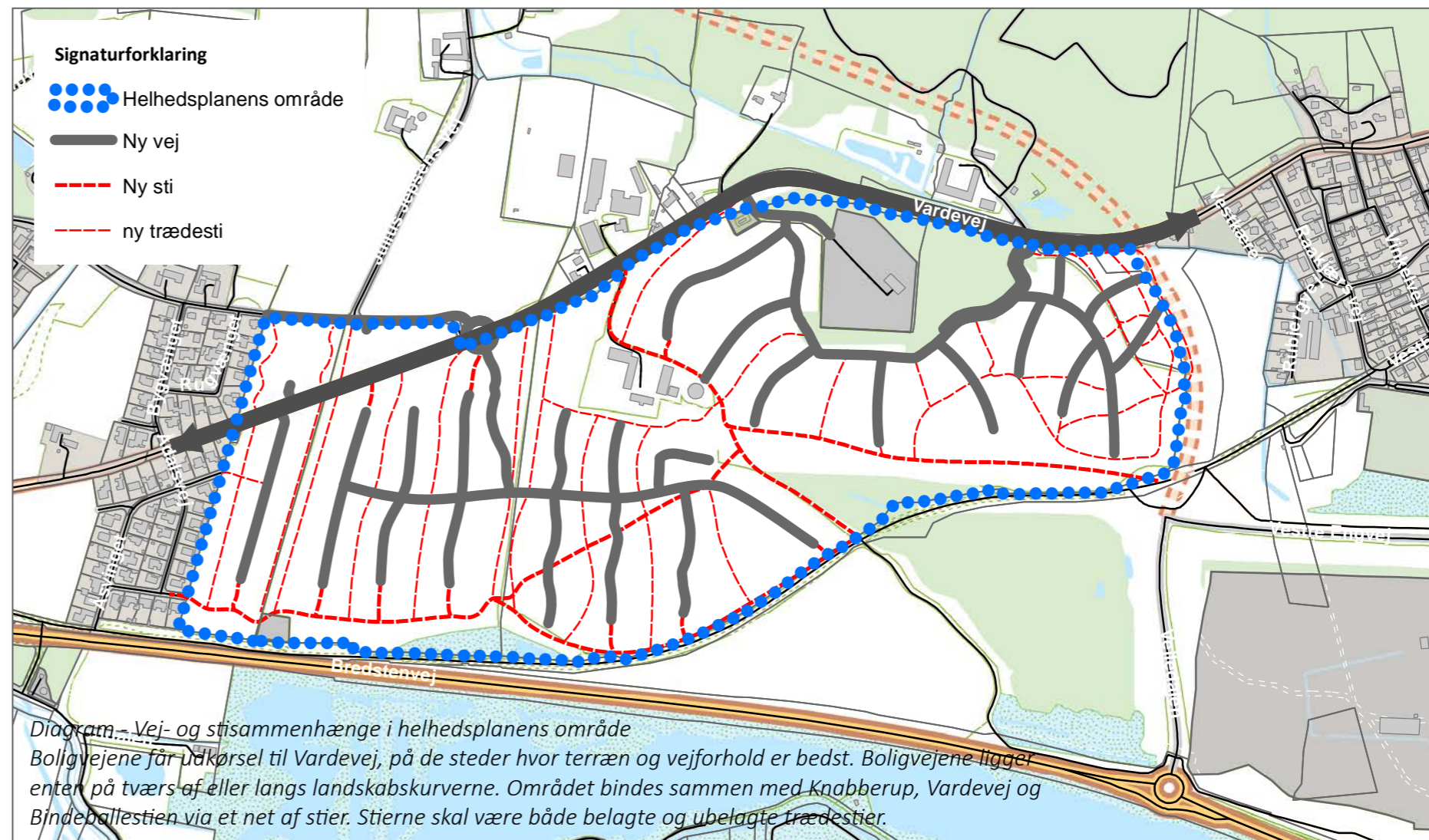
Stier

Stierne ligger placeret i de fælles friarealer og er udformet, så de sammenbinder de forskellige boligveje og Bindeballestien. Stierne har forskellig karakter. Der er stier med fast belægning og belysning, imens andre udformes som trædestier, der formes i græsset og er uden belysning.

Dermed bliver stierne et infrastrukturelt og et rekreativt element, både for de nye beboere, men også for eksisterende beboere i Knabberup, Østengård og Skibet.

Mødesteder på fælles friarealer

Hele området betragtes som et åbent og sammenhængende naturområde. Et mødested for de mennesker, som bor og lever i og udenfor området. Det er her, hvor der etableres bålsted, placeres bænke og etableres legeredskaber og herfra, man opnår forbindelse til den attraktive cykel- og gangsti Bindeballestien.



Eksisterende trædesti langs mosen, der forbinder Kølholt med Bindeballestien.



Der skal etableres stier, således helhedsplanens område kan hænge sammen med boligvejene i Knabberup.

Blandet boligbebyggelse

Boligområderne

Der er stor efterspørgsel på parcelhusgrunde i området omkring Skibet, ligesom der opleves en stor interesse for rækkehusbebyggelse.

Der er en stor fleksibilitet i bebyggelsesplanen, der flere steder har arealer, som både er velegnede til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Det vurderes, at den vestlige del af området bedst egner sig til parcelhusudstyknings med nord-sydgående boligveje, som i 3xN helhedsplan for Skibet fra 1999. Længere mod øst omkring gården Kølholt og ind mod Vejle ændrer terrænet sig, og arealerne vurderes ud over parcelhuse også at være egnede til andre former for lav bebyggelse som fx rækkehuse, klyngehuse, kompaktparceller mv.

Attraktive fælles friarealer

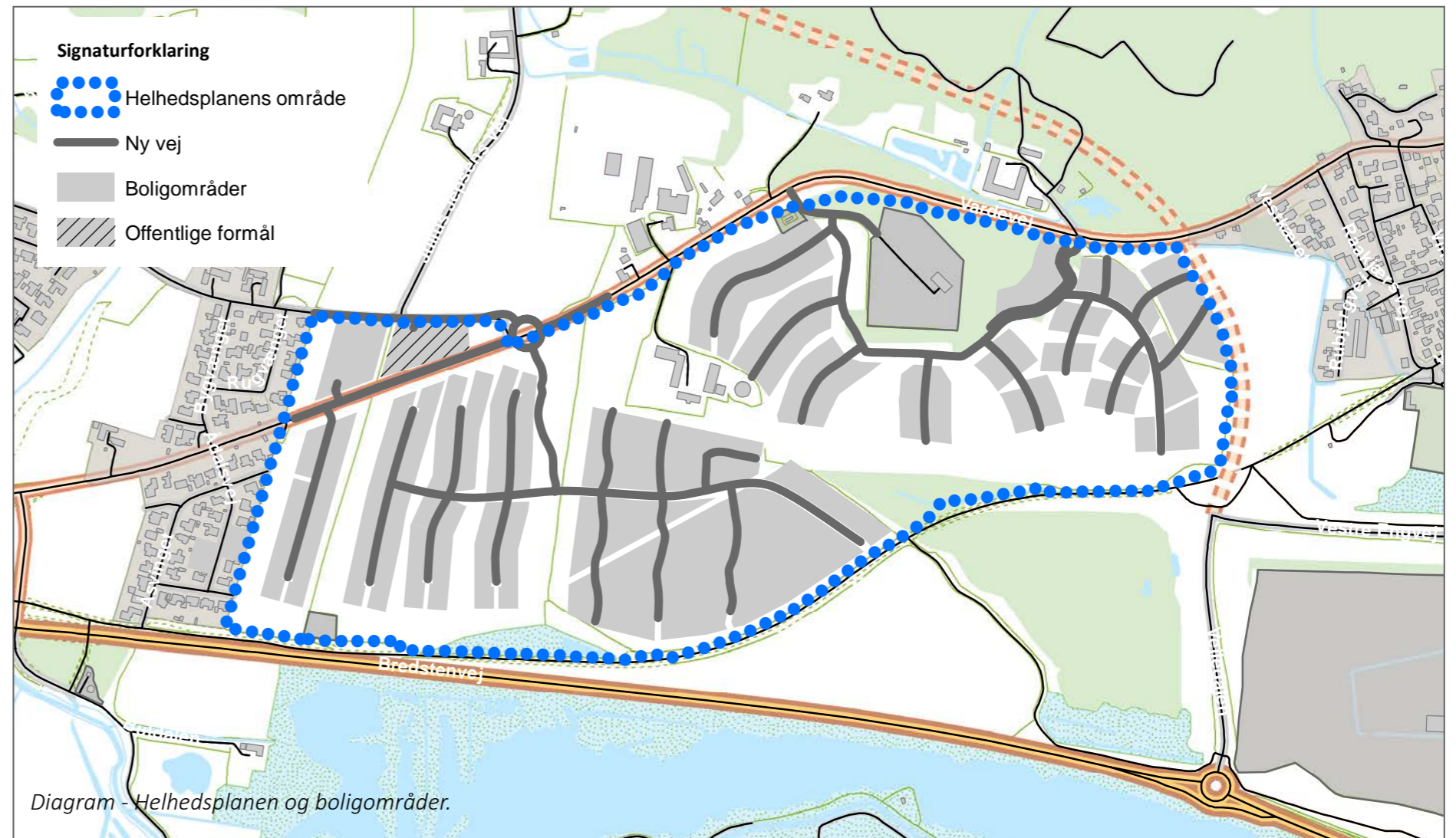
Bebyggelsen er placeret således, at nogle af de mest attraktive udsigter forbeholdes fælles friarealer. Dermed har alle, uanset hvor deres bolig ligger, mulighed for at gå til et fælles friareal og nyde udsigten over landskabet mod syd eller gennem tunneldalen mod Vejle og Vejle Fjord.

Gården Kølholt

Bygningerne, der udgør Kølholt, kan anvendes til bolig, erhverv, udstilling, samlings- og foreningsliv. Bygningerne kan indgå mere eller mindre aktivt alt efter ejerens ønske.

Trafikstøj

For at boligerne ikke belastes af støj fra Vardevej og Bredstenvej, holdes en afstand til vejen. På grund af det skrånende terræn og den gode udsigt, er det mere attraktivt at holde afstand til vejene, end at opføre støjvægge eller -volde.



Boligområderne placeres i det skrånende terræn for at give mulighed for udsyn. Imellem boligvejene er der grønne kiler, som tillader passage på trædesti og alt efter bredde tillader leg og ophold.



Flere steder i helhedsplanens område er der mulighed for et langstrakt kig over markerne. Helhedsplanens udlæg af veje og bebyggelser gør, at man fortsat vil kunne opleve disse kig.

Forsyning

Gasledning

I skellet mellem matrikel 1a og 3u ligger en større gasledning. Gasledningen har en Class Location 2, hvilket blandt andet betyder, at der i en afstand på 200 meter på begge sider af ledningen og inden for en løbende strækning på 1,6 km maksimum må være 46 bygninger til ophold fx boliger.

For at udvikle arealet omkring ledningen til boliger skal ledningen opklassificeres til Class Location 3. Det er ved at blive undersøgt, om ledningen kan opklassificeres administrativt, ved at se på mængden af gas, svejsninger mv. eller om det skal ske ved en reel omlægning. Når ledningen får en Class Location 3, må der maksimum bygges i 3 etager, hvilket er mere end helhedsplanen lægger op til, ligesom servitútbæltet og sikkerhedszonen fortsat skal overholdes.

Transformerstationer

På Vardevej 235 ligger transformerstation Knabberup. I forbindelse med ny planlægning for området benyttes et forsigtighedsprincip foreslået af KL. Forsigtighedsprincippet går ud på at holde en afstand på mindst 50 meter til en transformerstation af denne størrelse.

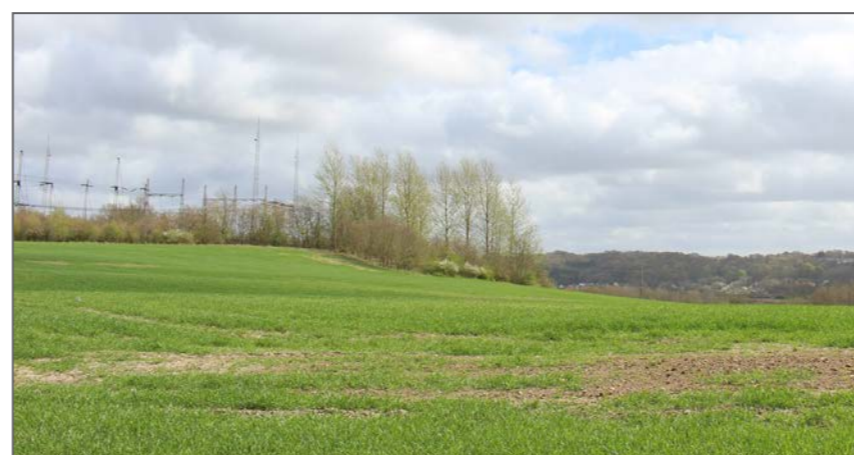
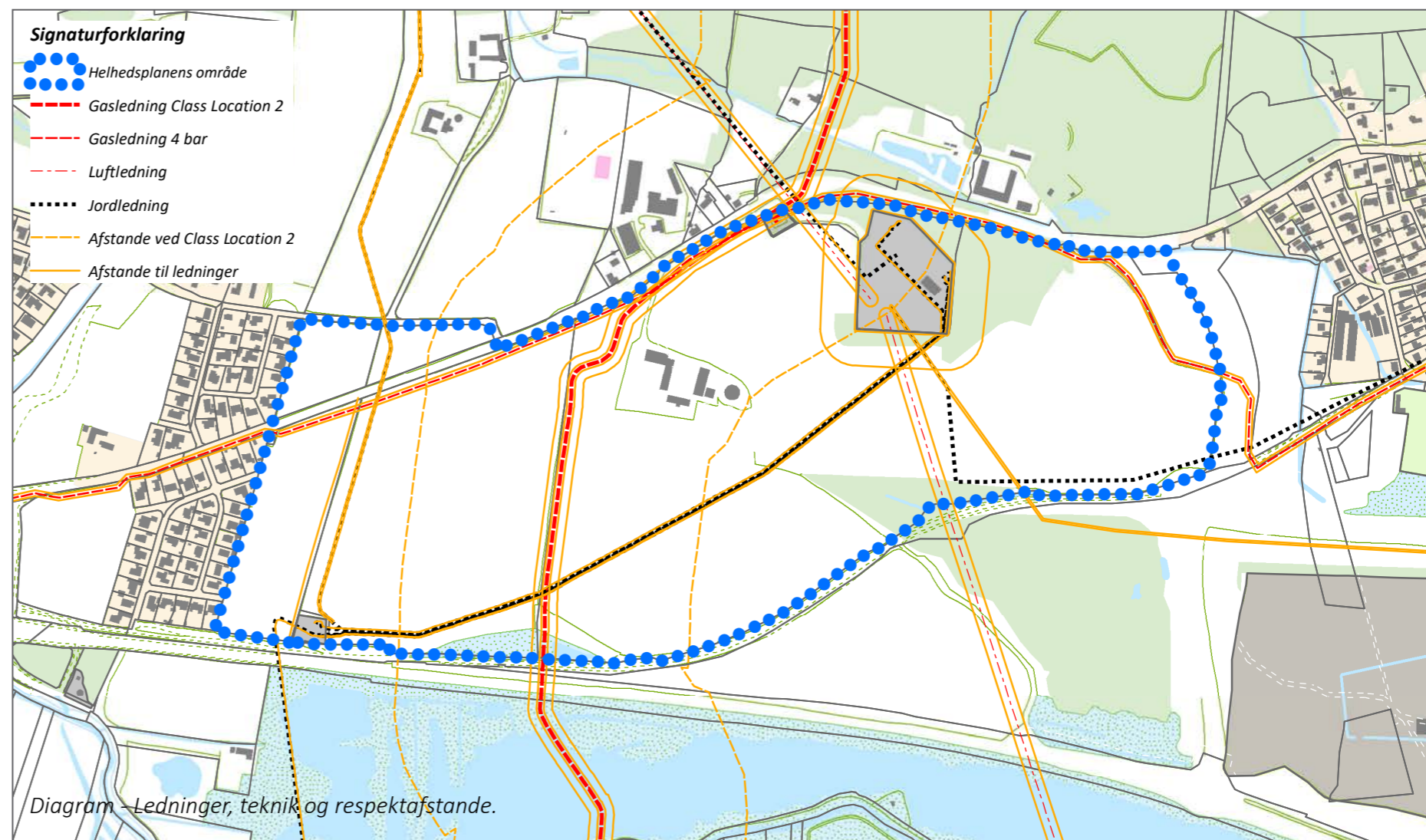
Vest for transformerstationen ligger en omformer til gasledningen. Denne omformer er Class Location 3.

Luftledninger og jordledninger

Fra transformerstation mod syd går to luftledninger. Disse ledninger kan lægges i jorden.

På østsiden af diget imellem matrikel 3u og 4h ligger en større elledning. Ligesom der går en elledning i jorden fra matrikel 3z skråt ind over 3u og 1a op til transformerstationen.

Luftledninger og/eller nedgravede ledninger skal i videst muligt omfang ligge i fælles friarealer eller langs veje og stier, således private boligejere ikke kommer i konflikt med ledningernes servitútbælter.



Transformerstationen på Vardevej 235 skjules helt eller delvist af beplantning i sommerhalvåret. Helhedsplanen lægger et grønt bælte og en adgangsvej omkring transformerstationen for at skabe afstand til boligerne.



I 2018 er én af de store elledninger, der gik på tværs af ådalen, lagt i jorden. Ledningen ligger nu langs det østligste af de to diger.

Kulturkvaliteter

Sigtelinjer

Fra haven omkring Kølholt og arealerne mellem Kølholt og Vejledalen er der et godt kig over Vejle, hvor især spiret på Sct. Nicolai Kirke træder frem. Bagved ses både Fjordenhus og Vejle Fjordbroen.

I helhedsplanen planlægges der både at bevare den visuelle sammenhæng til ikonbyggerierne i Vejle samt udnytte beliggenheden på en syd-vendt skråning i ådalen til udsigt mod dalens nordvendte skråninger, der ligger mod syd.

Digerne

De beskyttede diger i området fortæller sammen med de levende hegn en historie omkring landbruget og markdriften.

Digerne ønskes bevaret og styrket visuelt. Der kan dog laves gennembrud ved særligt behov for vej- eller stiforbindelser

Områdets særlige kvaliteter

Gårdmiljøet omkring Kølholt er vigtigt for fortællingen om området. Terrænet omkring gården er med til at skabe en naturlig afstand mellem gården og ny bebyggelse. De bevarede længer fortæller historien om bondesamfundet, ligesom stuehusene har en kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for området, som ønskes bevaret.

Øst for gården ligger to høje, Rubjerg og Knøshøj. Det er helhedsplanens mål, at højene også i fremtiden skal stå tydelige frem, selvom området omkring bebygges.



Digerne med den levende beplantning giver tydelige nord-sydgående grønne træk igennem helhedsplanens område. Digerne kan gennembrydes få steder.



Kølholt, Vardevej 263 er opført i 1720 og registreret med en bevaringsværdi 4. Stuehuset har et imponerende bindingsværk.

