

Læs her om de vejledende retningslinier for byggeri i landsbyer



Andelsmejeriet fra 1887 er placeret midt i landsbyen.

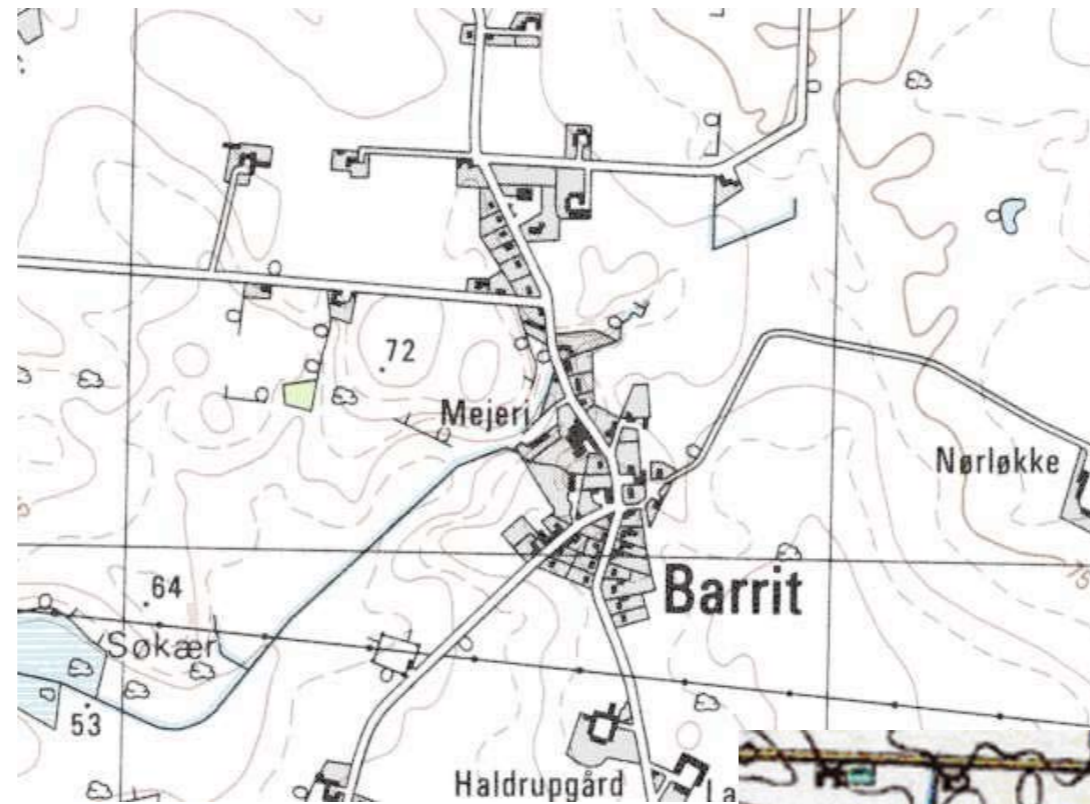
Landsbykatalog

Barrit Station

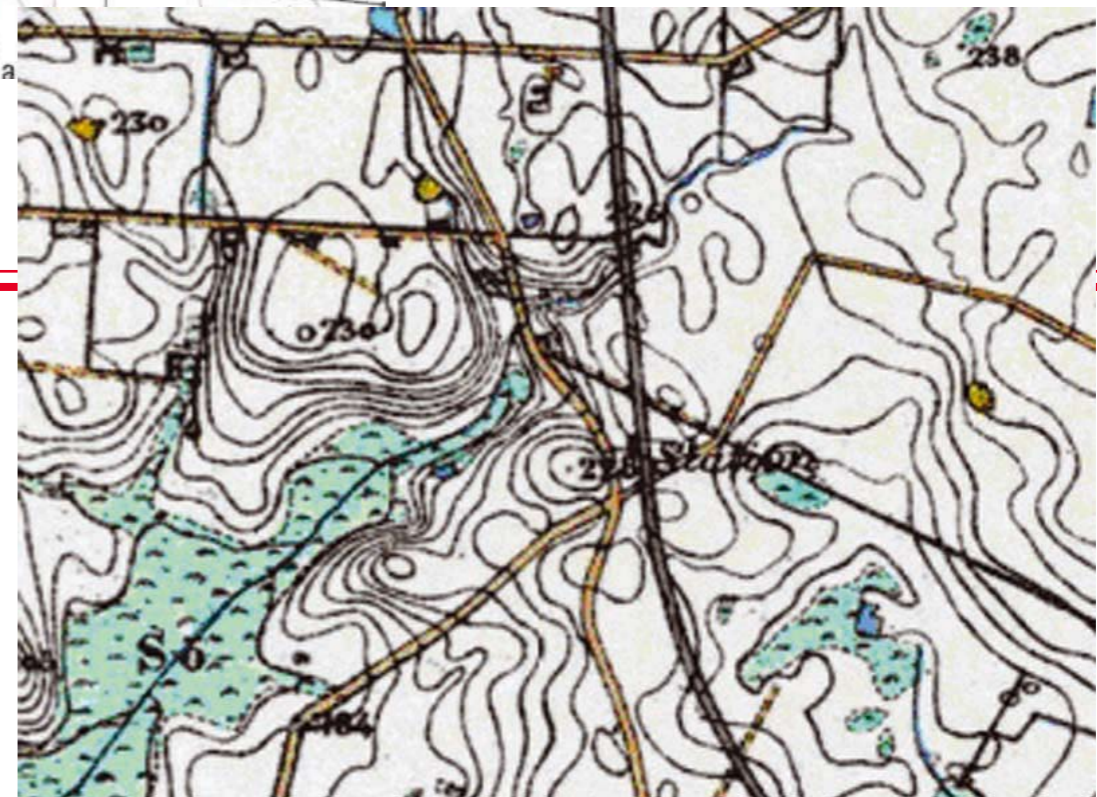
Udarbejdet af Juelsminde Kommune -
november 2005



Den gamle stationsbygning. Banen mellem
Horsens og Juelsminde blev anlagt 1884.



Barrit Station 1986 - 1997



Generalstabskort udarbejdet 1842 -1899

Beskrivelse:



På Brølbæk 24 har der også før banens anlæg-gelse været beboelse.



Her gik det gamle jernbanespor. Forløbet kunne markeres tydeligere, så man kunne aflæse den gamle rute.



Ankomsten fra syd ad Blæsbjergvej er præget af de røde murstensbygninger fra perioden med bedre byggeskik.



Brølbækvej 3 er et af landsbyens flotte huse i rød tegl, karakteristisk for dansk byggeskik.

Barrit Station er forholdsvis ny. Den er opstået omkring en mellemstation ved jernbanen mellem Horsens og Juelsminde, som blev anlagt i 1884. Der var dengang kun nogle få boliger indenfor den nuværende landsbyafgrænsning, og de var placeret med stor afstand uden egentlig tilknytning til hinanden. Banen satte for alvor gang i væksten. Et eksempel herpå er Barrit Andelsmejeri, som blev opført tre år senere i 1887.

Landsbyen ligger nord for Vejlevej og øst for Søkær lavning. Denne lavning præger også terrænet i landsbyen, hvor den nord-syd gående vej svinger ned til Andelsmejeriet og op igen mod den gamle stationsbygning. Parcelhusene i den sydlige del af landsbyen ligger forholdsvis tæt ud til vejen med små forhaver og hække, som er med til at skabe et fint gadeprofil. Mange af bygningerne i denne del af landsbyen er fra Bedre Byggeskik perioden omkring 1920erne, hvor der blev bygget solide kvalitetshuse i tegl med høj kælder og udnyttet tagetage under det halvvalmede tag.

Omkring Barrit Andelsmejeri er gadeprofilet mere diffust og åbent. Her ligger boliger fra 1827-1877, som dog er en del ombygget. Mod nord langs Brølbækvejs vestlige side ligger boliger fra 1950erne og på modsatte side side en erhvervsjendom. På den østlige side er der et slip i bebyggelsen langs vejen.

Ved ankomst fra syd ad Blæsbjergvej ses et af de fine Bedre Byggeskik huse. Man ser også ankomsten fra Barrit Stationsvej.

Ankomsten fra Brethvej mangler den ene side af »byporten«. Et par enkelte træer langs vejens sydside kunne skabe dette. Herfra ses også andelsmejeriets skorsten, som et fint vartegn for landsbyen. Bagskallet til det åbne land kunne trænge til lidt beplantning. Tilkørsel fra nord ad Brølbæk vil med nogle enkelte udstykninger blive mere veldefineret, så man kunne fjerne ankomsten lidt fra krydset, hvor Overmarksvej møder Brølbæk.

Barrit Station har flere bevaringsværdige bygninger, som er af kulturhistorisk betydning for landsbyen. Andelsmejeriet og stationsbygningen fortæller historien om, hvordan anlæggelse af jernbanerne skabte ny bebyggelse på ellers øde steder. Flere af bygningerne fra før den tid fortæller om området før væksten.

Særlige forhold:



Lavningen fra Søkær ender i midten af landsbyen. Herfra er der kig til den flotte natur.

Fremtidige udviklingsmuligheder:



Kig ad Brølbæk mod syd, hvor man evt. kunne skabe et fortættet landsbyprofil med enkelte nye udstykninger til venstre.



Kig til ankomsten fra nord ad Brølbæk. Her kunne en mindre ny udstykning være med til at trække afgrænsningen ud fra krydset.

Lavningen fra Søkær er af amtet udpeget som et område med særlig værdifuld natur. Det betyder, at det skal bevares som naturområde med et mangfoldigt og varieret plante- og dyreliv. Der er også udpeget område til ny natur, hvor det gælder, at hensynet til en mere sammenhængende natur skal sikres. Ydermere er områderne karakteriseret som SFL(særligt følsomt landbrugs)-område, for at sikre vandløb, søer, værdifulde naturområder og beskytte grundvandet.

Store dele af landsbyen ligger i de - af Amtet udpegede - særlige drikkevandsområder og i indvindingsoplandet for flere vandværker.

Landsbyer er af amtet udpeget som kulturhistorisk interesseområde.

Landsbygaden er på kørebanen belagt med asfalt og er uden befæstede fortove. Mindre veje er belagt med grus. Dette landsbygadeprofil bør bevares og anvendes ved anlæg af eventuelle nye veje og stier.

Flere steder i landsbyen er der meget dårlige oversigtsforhold. Det gælder i særlig grad i krydset Blæsbjergvej/Barrit Stationsvej, på Blæsbjergvej ud for nr. 10, på Brølbæk ved mejeriet og ved Brethvejs udmunding. Derfor kunne der etableres trafiksikkerhedsforanstaltninger her.

Landsbyens historie kan tydeliggøres ved en kraftigere markering af det tidligere baneforløb.

På trods af den diffuse og slørede afgrænsning visse steder mod det åbne land opleves Barrit Station som en sammenhængende landsby. Langs Brethvej vil plantning af en række træer til indramning af gaden kunne hjælpe til tydeliggørelse af afgrænsningen, ligesom en supplerende beplantning i bagskellene visse steder kunne markere overgangen mellem det åbne land og landsbyen mere præcist.






De viste bebyggelsesmuligheder kunne fortætte landsbyen og dermed gøre den mere komplet.

For at undgå en uhæmmet vækst, der kan skabe misforhold i landsbyen, forventes det, at den byudvikling, som rammerne giver mulighed for, vil skulle ske over mange år.

Af samme grund må bebyggelse på de viste jordbrugsparceller ikke placeres længere væk fra vejskellet end 40 m.

Afgrænsningen:

Signaturforklaring:

-  intensivt byggeri
(mindre huse, evt. med mindre fritliggende udhuse og garage)
-  ekstentivt byggeri
(større parceller, evt. jordbrugsparceller, evt. i form med flere længer, som danner gårdrum)
-  lavbundsområde indenfor landsbyens afgrænsning
-  træer eller højere læhegn
-  bevaringsværdige bygninger
(se begrundelser under generelle bestemmelser)



Landsbyens afgrænsning og bebyggelsestyper:



Rammebestemmelser:

Foruden de generelle rammebestemmelser for landsbyerne gælder følgende særlige rammebestemmelser for Barrit Station:

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet erhvervs- og boligformål (helårsbeboelse)
- Parceller i områdetype A må maksimalt udstykkes med en grundstørrelse på 1500 m²
- Parceller i områdetype B skal mindst udstykkes med en grundstørrelse på 2500 m². Bebyggelse på disse parceller skal relatere sig til landsbygaden, og må ikke placeres længere fra gaden end 40 meter
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra terræn til kip
- Som udgangspunkt må bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage). Opføres byggeri med flere etager, skal det visuelt dokumenteres, at det kan ske uden genevirkninger i forhold til landsbyens særlige karakter og det omkringliggende åbne landskab
- Bebyggelse skal udformes og placeres under særlig hensynstagen til den eksisterende landsbys struktur og byggestil, herunder materialevalg og farvesætning
- Bebyggelse skal endvidere udformes og placeres under hensynstagen til natur- og landskabsinteresser i området, herunder særligt i grænsezonen mellem landsbyen og det åbne land
- Til udvendige bygningsdele må der ved farvesætning ikke anvendes stærke signalfarver eller fluoriserende farver.

KOMMUNEPLAN

2004 - 2016

Juelsminde Kommune



Afgrænsede mindre landsbyer
Rammer for lokalplanlægning II



*Udarbejdet af Juelsminde Kommune som
en del af Kommuneplan 2004 - 2016
Teknik & Miljø, februar 2006*

Indholdsfortegnelse

Kommunalbestyrelsens målsætning..... 3

Generelle retningslinier

Formål og baggrund 5

Bevaring af landsbymiljøet 6

Placering af nyt byggeri 8

Udformning af nyt byggeri 10

Landsbygaden 14

Rammer for lokalplanlægning - 17

Landsbykatalog 19

Barrit Station

Breth

Brund

Vester Bisholt og Øster Bisholt

Gammelby

Hjarnø

Hornum

Hyrup

Klejs

Klejs Mølleby

Møgelkær

Neder Vrigsted

Over Vrigsted

Skjold

Staksrode

Neder Sønderby

Vesterby

Østrup

Åstrup

Kommunalbestyrelsens målsætning:

- *At landsbyerne fortsat skal være en væsentlig attraktion for bosætningen og fritidslivet i kommunen*
- *At den enkelte landsbys særlige landsby kvalitet skal bevares og styrkes*
- *at understøtte en bæredygtig udvikling, der bygger på lokalt engagement og medinddragelse*
- *At de væsentlige kvaliteter, som livsformen i landsbyerne består af, bør bevares og danne grundlag for nye fællesskaber*
- *At arbejde for en fornuftig balance og en fredfyldt sameksistens mellem erhverv og bo-miljøet i landsbyerne*
- *At nyt byggeri skal placeres og opføres i harmoni med og med arkitektonisk afsæt i den landsby, det er en del af*
- *At den enkelte landsby mod det åbne land skal have en veldefineret afgrænsning, der er i harmoni med det omkringliggende landskabs særlige karakter.*

Målsætningen udmøntes ved:

- I samarbejde med de lokale borgerforeninger og med udgangspunkt i det lokale engagement at udarbejde en plan for og understøtte en ønsket udvikling med udgangspunkt i den enkelte landsbys særlige kvaliteter, udviklingspotentialer og de særlige problemstillinger i landsbyen
- At beskytte og bevare kulturværdier samt registrere bevaringsværdige bygninger og miljøer
- At områderne ved indfaldsveje til landsbyer/ landsbysamfund i højere grad skal forskønnes ved tilplantning eller lignende.
- At udarbejde inspirationsmateriale og generelle retningslinjer for udstykning og byggeri i landsbyerne samt afgrænsende rammeplaner for den enkelte landsby
- At der til enhver tid er byggemuligheder - private eller kommunale - i alle lokalsamfund, og således giver borgerne mulighed for at bosætte sig i det lokalsamfund, de ønsker
- En begrænset udbygning under hensyntagen til integration med landsbyen i øvrigt - i væsentlighed via huludfyldning og mindre udstykninger
- At understøtte lokale samlingssteder - via økonomisk støtte til renovering og vedligeholdelse af forsamlingshuse og via økonomisk tilskud til aktiviteter
- At bevare en decentral forsyning med offentlige tjenesteydelser og institutioner - evt. via fleksible ordninger
- At fastholde en kollektiv trafikbetjening af landsbyerne, evt. via forbindelse til hovedlinierne, bl.a. via teletaxaordninger
- At sikre en digital og fysisk infrastruktur, der gør det muligt at lokalisere mindre erhverv i landsbyerne
- At understøtte den private serviceforsyning i landsbyerne via planlægningen
- At udnytte mulighederne i teknologien til at understøtte mulighederne for at placere mindre erhverv i landsbyerne og synliggøre aktiviteter og foreninger i lokalsamfundene.

De generelle retningslinier gælder i samtlige afgrænsede landsbyer i Juelsminde Kommune, og det vil sige:

| Allerede afgrænsede landsbyer |
|--------------------------------------|
| <i>Gramrode</i> |
| <i>Rårup</i> |
| <i>Snaptun</i> |
| <i>Klakring</i> |
| <i>Bråskov</i> |
| <i>Overby</i> |
| <i>Hosby</i> |
| <i>Stenderup</i> |
| <i>Bjerre</i> |
| <i>Glud</i> |
| |
| Nye afgrænsede landsbyer |
| <i>Barrit Station</i> |
| <i>Breth</i> |
| <i>Brund</i> |
| <i>Bisholt</i> |
| <i>Gammelby</i> |
| <i>Hjarnø</i> |
| <i>Hornum</i> |
| <i>Hyrup</i> |
| <i>Klejs</i> |
| <i>Klejs Mølleby</i> |
| <i>Møgelkær</i> |
| <i>Neder Vrigsted</i> |
| <i>Over Vrigsted</i> |
| <i>Skjold</i> |
| <i>Staksrode</i> |
| <i>Sønderby</i> |
| <i>Vesterby</i> |
| <i>Østrup</i> |
| <i>Åstrup</i> |

Generelle retningslinier

Formål og baggrund

I september 2002 blev det alene kommunen, der fik ansvaret for administration af planlovens zone-lovsbestemmelser. Tidligere var det amtet, der administrerede bestemmelserne udenfor byzone og afgrænsede landsbyer.

Der har manglet et mere solidt planlægningsmæssigt grundlag for at administrere planlovens bestemmelser i det åbne land - de såkaldte zonetiladelser.



Et hyggeligt landsbymiljø med kro, kirke og smed - med en varieret byggestil der spænder over 150 - 200 år.

Derfor foretages i kommuneplanen en afgrænsning, hvor hver landsby bliver forsynet med et sæt overordnede rammer ikke bare for lokalplanlægning, men som også kan danne det overordnede grundlag for enkeltsagsadministrationen efter zonebestemmelserne.

Det skal gøre det betydeligt lettere for kommunen at håndtere zonesager, byggesager, udstykningssager og ændret anvendelse på et nogenlunde ensartet og kendt grundlag.

Men det skal også gøre det nemmere for landsbyernes beboere at orientere sig om, hvad der er sandsynlighed for kan lade sig gøre, hvad der ikke kan, og hvad der måske på visse vilkår kan lade sig gøre.

Formålet med afgrænsningen er på den ene side at sikre bevaring af værdifulde landskaber mod uplanlagt spredt bebyggelse samt at sikre bevaring af værdifulde bygninger og landsbymiljøer. På den anden side er formålet at skabe de planlægningsmæssige forudsætninger for, at landsbyen fortsat kan have udviklingsmuligheder for bosætning og erhverv.

Hvordan bruges retningslinierne

Hver afgrænset landsby har sin helt egen kommuneplanramme med de bestemmelser og særlige forhold, der gælder netop for denne landsby. Her kan der blandt andet læses om landsbyens historie og særlige karakter, og man kan se hvilke begrænsninger og udviklingsmuligheder, der gælder for netop denne landsby.

De generelle retningslinier supplerer den enkelte landsbys egne bestemmelser med retningslinjer,

der gælder for alle de afgrænsede landsbyer, og de indeholder derfor mere generelle retningslinier for for eksempel byggeriets udformning, størrelse, proportioner, taghældninger, farvesætning, placering og lignende forhold.

Så for at fastslå hvilke muligheder og begrænsninger, der kan være i forbindelse med et nybyggeri, tilbygning, en udstykning eller en ændret anvendelse er det nødvendigt både at kigge i landsbyrammen og i de generelle retningslinier.

Hvis der er tvivl om forståelsen af retningslinierne

eller ønske om vejledning til det byggeri, man ønsker at gå i gang med, er det en rigtig god ide at kontakte Juelsminde Kommunes tekniske forvaltning, inden projektet er kommet for langt.

Forvaltningen vil kunne vurdere, om projektet umiddelbart vil kunne opnå tilladelse, og eventuelt foreslå ændringer, der kan medvirke til, at det senere vil kunne godkendes.



Eksempel på landsbyafgrænsning

Bevaring af landsbymiljøet

Mange landsbyer har sit helt eget særpræg, som ofte er resultatet af den måde, landsbyen er opstået på. Det er af stor betydning for byens selvforståelse og for helhedsvirkningen, at dette særpræg eller særlige miljø bevares og understøttes.

Juelsminde Kommune har et stort antal landsbyer, og en del af dem rummer en interessant og i høj grad bevaringsværdig historisk bygningskultur. En del af landsbyerne er desuden placeret meget smukt i landskabet.

Ind imellem ses, at det ved nybyggeri, ombygninger, tilbygninger og vedligeholdelse skorter på respekt for historien, landsbymiljøet og landskabet. Disse generelle retningslinier skal derfor også opfattes som et ufuldstændigt inspirationskatalog, der kan vejlede om kulturhistorisk bevaringsværdige miljøer og bygninger samt om god byggeskik.

Forfaldne og misligholdte huse kan give landsbyen et uskønt og trist præg. Det samme gælder for udenomsarealerne. Oplagring af ting og sager ved husene skal derfor foregå med omtanke og må ikke få et omfang, så de virker skæmmende.

Det er karakteristisk for de fleste landsbyer, at husene har tæt tilknytning til gaden, og den nærhed bør bevares ved nybyggeri og om- og tilbygninger. Nærheden til landsbygaden kan forstærkes ved indretning af forhaverne, hvor afgrænsningen mod gaden som f.eks. hække, stensætninger og stakitter ikke bør være højere end ca. 1 meter og ikke højere end underkant af vinduer. På den måde bevares den synlige kontakt til gaden samtidig med, at det private område er markeret.

I landsbykataloget for den enkelte landsby er flere ejendomme markeret som bevaringsværdige. Det skal understreges, at denne udpegning kan have flere begrundelser, og den er ofte foretaget uanset bygningernes aktuelle tilstand. Udpegningen kan være sket, fordi ejendommen har en stor arkitektonisk værdi, eller fordi den er gammel, og derved er med til at fortælle landsbyens historie. Den kan også have stor bevaringsværdi alene på grund af sin særlige beliggenhed i landsbyen. Hvor landsbyen

ikke ville være den samme, hvis netop denne ejendom ikke var der mere.

De fleste landsbyer rummer bygninger, der fra gammel tid har haft en stor betydning for datidens landsbyliv, men som i dag ikke længere er i brug til det oprindelige formål. Det kan være nedlagte forretninger, smedier, forsamlingshuse, missionshuse, skoler, mejerier, særlige virksomheder og lignende bygninger.

Ofte er disse bygninger bevaringsværdige i sig selv, fordi de arkitektonisk er smukke og tidstypiske, men de vil derudover ofte være bevaringsværdige, fordi de med deres tilstedeværelse er med til at fortælle den kulturelle historie om livet og dagligdagen i landsbyen gennem tiderne.

Andre elementer end bygninger kan også være udpeget som bevaringsværdige for at bevare det særlige miljø, der kendetegner den enkelte landsby. Det gælder i særlig grad store flotte og karakteristiske træer og karakteristiske beplantninger. Det kan også være gade- og fortovsbelægnings, gadekær, landsbyfællede, mødepladser og lignende træk, der er med til at give den enkelte landsby sin helt egen karakter.



Den gamle smedie, som ikke er i brug mere, er et væsentligt historisk element i landsbyen. Den er med til at skabe miljø og fortælle landsbyens kulturtutorie, og sådanne karakteristiske og markante elementer bør bevares.



En gammel nedlagt arrest er også med til at fortælle landsbyens og herredets kulturhistorie, og bør derfor bevares.



Mange landsbyer har tidligere haft egen skole, som nu for længst er nedlagt.

Ofte er disse skoler bevaringsværdige alene i sig selv som bygningsværk, men de er det også, fordi de er med til at fortælle landsbyens kulturhistoriske udviklingshistorie.



I landsbyerne findes ofte mange ældre meget smukke huse, som bl.a. på grund af deres detaljerigdom er bevaringsværdige. Her en meget speciel kvist.



Mange tidligere andelsmejerier indeholder nu anden form for erhvervsmæssig aktivitet. Bygningerne er ofte af fornem og markant arkitektur og dermed bevaringsværdige i sig selv. Men de bør også bevares, fordi de fortæller om det tidligere liv i landsbyen og om andelsbevægelsen.



Markante træer og bevoksning kan have så stor betydning for oplevelsen af landsbyen og for gaderummet, at de bør bevares. Her et flot træ, som er placeret i landsbyens absolutte centrum.



Landsbyernes kirker er markante pejlemærker både i det åbne land og i landsbyerne, og de er både kulturhistorisk og nutidige samlingspunkter for lokalsamfundet.



Sådanne specielle bygningslementer er med til at give en landsby identitet og sin egen karakter.

Retningslinier:

- Den enkelte ejendoms udearealer skal holdes i en ordentlig stand, og der må ikke etableres skæmmende oplag.
- Bygninger, der i landsbykataloget er udpeget som bevaringsværdige, skal i videst muligt omfang bevares i deres nuværende skikkelse og i nogle tilfælde gerne føres tilbage til det oprindelige.
- Bygninger og andre væsentlige elementer, der har kulturhistorisk betydning for landsbyen, skal i videst muligt omfang bevares i deres nuværende skikkelse og i nogle tilfælde gerne føres tilbage til det oprindelige.
- Forarealer samt levende hegn, havemure, stakitter, plankeværker og lignende afgrænsninger mod landsbygaden skal gives et så luftigt udseende, at den visuelle kontakt mellem bebyggelse og gade fastholdes.

Placering af nyt byggeri

Placering og udformning af nyt byggeri skal ske med respekt for og hensyntagen til den enkelte landsbys særlige miljø, kulturhistorie og bygningsmæssige hovedindtryk.

Byggestil, farve- og materialevalg betyder meget for, om et hus falder naturligt ind i landsbyen, eller om det vil blive opfattet som et fremmedelement. Mange landsbyer er fra gammel tid skabt efter en bestemt struktur, som kan aflæses direkte af landsbyens udseende i dag.

Eksempelvis fremtræder mange landsbyer som rækker af huse placeret langs hovedfærdselsårene, og husene er ofte placeret enten helt ud til vejen eller i en næsten ensartet afstand fra vejen. Ved nybyggeri (også tilbygninger) er det af stor betydning, at byggeriet placeres, så denne landsbyens særlige struktur bibeholdes. Det gælder både i forhold til vejen og nabobebyggelserne, men også i forhold til bagskellet, som ofte ligger direkte ud til det åbne land.

Den enkelte landsby er i kommuneplanen afgrænset mod det åbne land, og skal her fremstå som en samlet bebyggelse i landskabet. Afgrænsningen er foretaget ud fra en afvejning af landsbyens behov for udviklingsmuligheder og landsbyens visuelle indpasning i landskabet.

Ved nyt byggeri, er det derfor af stor betydning, at bygninger ikke placeres direkte i bagskellet, og at byggeriet i nogen udstrækning suppleres med en beplantning i bagskellet. Beplantningen skal være medvirkende til at integrere huset i landsbyomgivelserne, og til at skabe harmoni i en veldefineret afgrænsning af landsbyen mod det åbne land.

Det samme gælder også for de landsbyer, hvor der er udlagt arealer til de såkaldte jordbrugspareller (typisk grunde på mellem 2500 m² og 10.000 m²). Bebyggelsen skal placeres, hvor det i forhold til landsbyens struktur er naturligt, og jordtilligendet, der som oftest anvendes som afgrænsningsareal for nogle få husdyr, skal også mod bagskellet suppleres med en afgrænsende beplantning mod det åbne land.

Det spiller en stor rolle for landsbyen - også socialt, at jordbrugspareller placeres som en integreret del

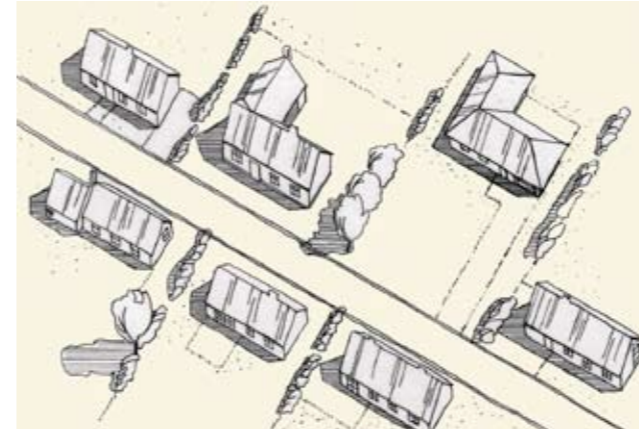
af landsbyen og ikke som en selvstændig enklave - eller ny landsby klistret på den oprindelige.

I de landsbyer, hvor der er kirker, er det i særlig grad af betydning, at nye bygninger placeres på en sådan måde, at de ikke tager opmærksomheden fra kirken og dens omgivelser.

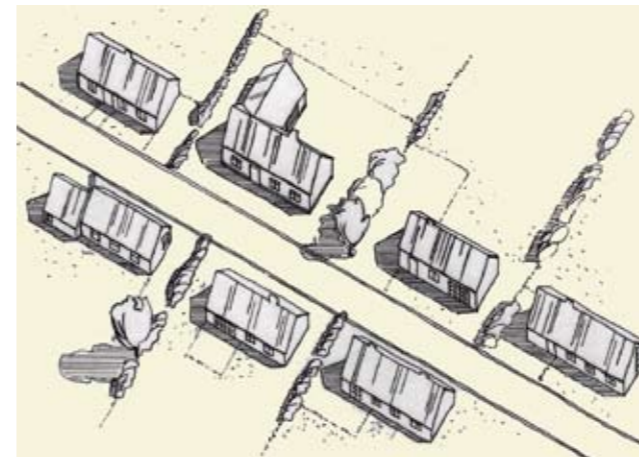
I de landsbyer, hvor der er udlagt arealer til, at der kan bygges nyt - enten som huludfyldning eller som afrunding af landsbyen - er der ikke tale om, at der over en kort årrække kan ske en uhæmmet vækst. Udviklingen skal ske over en længere årrække for ikke at ødelægge en eksisterende sociale struktur, men også for at undgå, at nyere arkitektur bliver en dominerende faktor i en gammel landsby.



Her ses en god indplacering i forhold til landsbygaden, men hvor arkitekturen bærer præg af typehuskatalog mere end arkitektonisk inspiration hentet fra det eksisterende landsbymiljø. Det ses i øvrigt på huset i baggrunden, at der i dette tilfælde ikke volumen- og højdemæssigt er forskel på, om der bygges i 1½ eller i 2 etager. Bemærk også de smukke vejrtæers indvirkning på landsbygaden, hvor »fortovet« er en fin integreret del af kørebanen.



Et eksempel, der viser et nybygget hus, hvor der ikke er taget afsæt i landsbyens eksisterende struktur og arkitektur. Huset er placeret langt tilbage på grunden og dertil forsynet med helvalmet tag, hvad der ikke er tradition for i netop denne landsby.



Her vises derimod et bebyggelsesforslag, hvor huset er placeret i gadelinjen og med lodrette gavle, hvad der er kendetegnet for denne landsby.



Det bagvedliggende parcelhus med lav taghældning og helvalmede tage udgør ikke en integreret del af denne landsbygade. Det ses i øvrigt, at det meget store grantræ i forgrunden forekommer meget dominerende i den karakterfulde og fine landsbygade.



Dette hus er nyopført og indpasset fint i det eksisterende landsbymiljø, hvor husene ligger tæt på gadelinjen. Det moderne hus har i hovedformen taget afsæt i landsbyens arkitektur.



Landsbygade med en spredt og blandet bebyggelse med større gårde og mindre landshuse. Husene ligger her placeret et stykke fra landsbygaden. Ved eventuelle huludfyldninger vil det derfor indpasses bedre på netop dette sted, hvis nye huse placeres i den samme afstand fra vejen for at understøtte den eksisterende struktur.



*En meget veldefineret afgrænsning af byen mod det åbne land.
En skarp grænse, der alligevel ved bevoksning er blødt op, og hvor der ikke er tvivl om, at der ligger samlet bebyggelse inde bag ved.*



En meget fin landsbyafgrænsning, som dog domineres meget af den nærmest skulpturelle atelierbygning i forgrunden. Med sin højde, farve og atypiske taghældning dominerer den landsbyen, og tager magten fra kirken i baggrunden.



Flottere kan en ankomst til en landsby næppe blive. Alléens byportvirkning signalerer tydeligt, at man nærmer sig en landsby og derfor skal sætte hastigheden ned



Her markeres ankomsten til landsbyen på elegant vis af et stort smukt enligtstående træ, inden landsbyens naturlige afgrænsning kommer 50 m senere.

Retningslinjer:

- *Nybyggeri skal som hovedregel placeres, så det understøtter den eksisterende landsbys struktur - herunder at det placeres i en afstand fra vejskellet, der er gængs i landsbyen.*
- *Nybyggeri må normalt ikke placeres nærmere skel mod det åbne land end 5 m.*
- *På nyetablerede udstykninger skal der i skel mod det åbne land etableres beplantning med egntypisk artssammensætning, der er i harmoni med stedet og de tilgrænsende grunde, og som medvirker til at skabe en veldefineret afgrænsning af landsbyen mod det åbne land.*
- *Hvor landsbyen eller dele af den er omfattet af regionplanens områdeudpegning for særlige drikkevandsinteresser, kan der som hovedregel ikke tillades placeret nyt byggeri, aktiviteter eller anlæg, der kan true grundvandet. Der må derfor forventes særlige beskyttelsesbetingelser for ny bebyggelse her.*

Udformning af nyt byggeri

Den enkelte landsby har sit eget karakteristiske udtryk, både hvad angår den måde, bygninger er placeret på, men også i sin arkitektur. Det er derfor af stor betydning for helhedsvirkningen i landsbyen, at der ved nybyggeri og tilbygninger tages afsæt i landsbyens karakteristiske træk og byggestil.

Det gælder både med hensyn til materiale- og farvevalg, men det gælder også bygningernes proportioner og arkitektur. Der er således ikke noget til hinder for at bygge i en nutidig byggestil med et moderne formsprog og med moderne materialer. Men det afgørende for helhedsvirkningen er, at proportioner, materialer og farver falder naturligt ind i landsbyens øvrige miljø.

For eksempel er længehuset med taghældning på 45 grader og forholdsvis små vinduesformater det mest traditionelle hus i vore landsbyer, hvorfor det i de fleste landsbyer vil virke fremmedartet at se et nyere parcelhus med stor husdybde, store vinduesformater, integreret carport, helvalmet tag med lav hældning.

Det store bygningsvolumen, der er behov for i moderne boliger - sammenlignet med tidligere tiders landsbyhuse - kan også gøre et nyt hus utilpasset i landsbyen. Og her kan der være behov for at sløre dette volumen f.eks. ved at dele huset op i flere mindre sammenhængende bygningskroppe eller ved at inddrage beplantning som en integreret og dæmpende opfattelse af bygningen.

Mange nye og eksisterende bygninger forsynes ofte med karnapper, kviste og frontispicer som en del af bygningens arkitektoniske udtryk og for at forbedre lysforholdene i rummene indenfor. I de ældre landhuse og stuehuse er der en fin tradition for disse »knaster«. Ved nybyggeri og tilbygninger er det derfor af stor betydning, at sådanne fremspring dimensioneres i forhold til det hus, de er en del af. Det afgørende er, at de ikke overdimensioneres og forsynes med meget store vinduesarealer. Det er også af stor betydning, at de placeres på bygningen i harmoni med den øvrige facade.

Ved dimensionering og placering kan der med stor fordel anvendes symmetriske principper og princip-



Nyrestaureret klassisk længehus, som er forsynet med nye vinduer, hvor der er taget afsæt i det for landsbyerne karakteristiske småsprossede look. Bemærk, at der på trods af forskelligartede vinduesformater er skabt en vis symmetri i facaden, ligesom der er harmoni med garagens farve og taghældning.



Det moderne parcelhus med lave taghældninger, helvalmede tage og store udstrækning med dobbelte integrerede carporte virker ofte fremmedartede i forhold til landsbyens miljø og arkitektur.



Ved denne fine tilbygning, som ganske vist har anderledes taghældning end hovedhuset, er det alligevel ved størrelse, materialevalg og udformning af vinduesformater lykkedes at få harmoni mellem de to bygningskroppe og tilbygningen slører på ingen måde det oprindelige hus, der er fra »Bedre byggeskik« - perioden



Tilbygning af havestue og altan som alene retter opmærksomheden på tilbygningen, der med meget ulige vinduesformater og skrå balustre i altangelænderet virker forvirrende



Nyt erstatningsbyggeri udført med trempel og i et nutidigt arkitektonisk formsprog. Det arkitektoniske afsæt er dog tydeligt at genfinde i landsbyens karakteristiske smalle længehus og 45 graders taghældning.



Et eksempel på en mindre tilbygning, der med sine dimensioner, materialer, farver og taghældning harmonerer utrolig fint med det oprindelige hus og bestemt ikke tager magten fra det. Bemærk at den oprindelige karnap ikke har samme taghældning som hovedhuset, men alligevel ved hjælp af det gennemgående gesimsbånd bindes fint sammen med det.



Tilbygningens form, vinduesformater og den voldsomt overdimensionerede altan misklæder det ellers meget smukke hus, der har et klassisk helt rytmisk facadeudtryk med lige store afstande mellem murpiller og vinduer.



Garage/værkstedstilbygningen er med taghældning og proportioner veltilpasset til det oprindelige hus, men carporten på siden af garagen burde selv med en let konstruktion være holdt i samme stil.



Et gammelt landsbyhus er blevet ombygget i moderne stil med tilføjelse af det klassiske bygningselement, en frontispice. Det ses, at længehusets proportioner og murværksudkravninger er velbevaret, og at frontispicens dimension, taghældning og materialevalg harmonerer med hovedhusets.



Kombinationen af kvist og altan tager bl.a. med det voldsomt store udhæng magten fra dette landsbyhus



I denne restaurering er de markante gesimsbånd velbevarede, og gesimsbåndene går - ganske vist i et andet materiale i form af zink - igen i kvistene, der i sit afvigende moderne formsprog passer til husets dimensioner og sidder symmetrisk i tagfladen og i forhold til vinduerne nedeunder.



Buede vinduer har det med at tiltrække sig opmærksomhed - især i skolskin - og hører stil-mæssigt ikke til et nyere hus som her fra 20'erne



Det danske flag og det klassiske »Dannebrogsvindue« er til eksempel formgivet efter principperne i »Det gyldne snit« - eller »Det guddommelige forhold«. Forholdet mellem hele vinduets højde og det længste stykke i krydset er det samme som forholdet mellem det længste og det korteste stykke i krydset.



Også tagvinduer, der er indfattet i tagfladen kan tage magten fra et hus, når det som her overdimensioneres.



Også her indgår principperne i »Det gyldne snit« i underopdelingen i vinduets opspudsning



Og det samme er tilfældet i dette vindue. Placeringen af vinduerne i facaden på dette smukke hus fra perioden med »Bedre Byggeskik« er også sket efter det gyldne snits princip.

perne bag »Det Gyldne Snit«. Det samme gælder for placering og dimensionering af facadernes øvrige elementer som skorstene, døre og vinduer - herunder vinduernes opspudsning.

Det giver en naturlig balance mellem facadernes forskellige elementer. Der skabes ro, og det giver husene et harmonisk udtryk.

Ved tilbygninger er det almindeligvis en god hovedregel, og det giver en harmonisk helhedsvirkning at udføre tilbygningen med samme taghældning som hovedhuset - uanset om tilbygningen ligger i forlængelse af eller vinkelret på huset.

Det mest almindelige landsbybyggeri er opført i en etage med udnyttet tagetage. Som udgangspunkt skal der ved nybyggeri tilstræbes denne bygningsform og højde. Det udelukker dog ikke, at der kan bygges højere, men der vil her blive stillet skærpede krav til dokumentation for, at byggeriet kan indpasses i forhold til naboer og i landsbyens øvrige miljø og det tilgrænsende åbne landskab.

I den enkelte landsby er der naturligvis opført bygninger med mange forskellige materialer og farver, men som regel er der et eller flere gennemgående træk. Det er derfor af stor betydning for helhedsvirkningen, at der ved nybyggeri tages udgangspunkt i dette fællestræk. Det betyder ikke, at der ikke kan anvendes moderne materialer og farver, men de bør afstemmes efter det landsbymiljø, de skal indgå i.

Ofte hentes inspiration til både byggestil, byggeskik og materialevalg fra meget eksotiske lande meget langt væk fra - som f.eks. Sydeuropa, Østen og Nordamerika samt visse mellemeuropæiske lande. Det virker som hovedregel meget fremmedartet i landsbyerne, og derfor bør der ved nyt byggeri tages udgangspunkt i landsbyens arkitektur og/eller i traditionel moderne dansk arkitektur, byggeskik og materialer.

Der er i danske landsbyer ikke nogen stor tradition for byggeri i træ, men den findes. Derfor er der, hvis det i øvrigt kan indpasses i den enkelte landsbys miljø, en mulighed for opførelse af træhuse samt tilbygge i træ. Sådanne bygninger bør i givet fald opføres med udgangspunkt i traditionel dansk

træhustradition med vandret bræddebeklædning på klink eller som en på to lodret bræddebeklædning. I Danmark er der ingen tradition for bjælkehuse med synlige overliggende hjørner. (som f.eks. i Nordamerika og Norge).

Stærkt reflekterende materialer er atypiske for landsbyernes byggeri, og bør derfor undgås. Det gælder både visse stålbaseerede tagmaterialer samt mange typer glaserede teglsten. Flere af de reflekterende typer tagmaterialer er så stærkt reflekterende, at de i stærk solskin kan blænde trafikanter og derved være direkte trafikfarlige.

Ved farvesætning til udvendige bygningsdele vil det i de fleste tilfælde være naturligt at vælge farver, der kan dannes af hvidt, sort eller jordfarveskalaen - (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, svensk rød og dodenkop) - eller en blanding af disse jordfarver med hvidt, sort eller gråt.

Under alle omstændigheder vil det virke meget fremmedartet i landsbymiljøet, hvis der anvendes stærkt fluoriserende farver eller såkaldte signalfarver.



Vinduerne i kvisten er helt ude af takt med vinduerne i underetagen. Desuden er kvisten overdimensioneret i forhold til huset og farvekontrasten mellem kvist og gavl temmelig markant.



Voldsomt overdimensioneret kvist, der helt overtager magten fra huset.



Ved hjælp af meget konsekvent farveholdning og materialevalg er det, på trods af forskellige taghældninger, niveauforskelle og bygningsdybder, lykkedes at få sammenhæng i de to bygningvolumener, så de fremstår som en helhed.



Det private garageanlæg virker i sit volumen og facadeudtryk meget dominerende i forhold til beboelsen - omend materialevalget bløder lidt op på det.



Denne frontispice er stærkt overdimensioneret i forhold til huset, og hverken hjørneafskæringer, vinduesudformning, taghældning eller materialevalg harmonerer med den øvrige del af huset.



Den enkelte kvist eller frontispice harmonerer på dette gennemrestaurerede hus fint med hovedhusets dimensioner, og vinduesudformninger er også tilpasset. Men samlet set tager de påsatte bygningselementer lidt magten fra det oprindelige hus.



En forholdsvis stor tilbygning til et meget lille hus, hvor der især på grund af taghældningen er god harmoni mellem de to bygningskroppe, men hvor det alligevel virker noget dominerende, at tilbygningens facader udelukkende består af glas.



Den meget aparte taghældning tiltrækker sig opmærksomhed og forvirrer i det ellers meget smukke landsbygaderum



Kvisten tager med sin størrelse, tagvinkel og vinduesformater magten fra dette ellers fine landsbyhus



Havestuen er utilpasset til dette i øvrigt meget smukke hus fra perioden med »Bedre Byggeskik«. Lette transparente drivhuslignende konstruktioner kan virke distraherende i forhold til det oprindelige hus.



I samme landsby - to vidt forskellige måder at gribe en gennemrestaurering an på. Til venstre en tung overdimensioneret nærmest germansk stil med glaserede tagsten, og til højre en let, luftig og elegant dansk landsbystil med rød vingetegl på taget.



Den meget voldsomme havestue har her på trods af velvalgte materialer og farveholdning overtaget magten fra det i øvrigt meget smukke og velproportionerede stuehus.



Stærke signalfarver (her lilla) virker stærkt distraherende selv på stor afstand.



Mindre vindfang tilpasset fint til hovedhuset med samme taghældning og materialer.



Meget diskret kvist, som sidder i flugt med vinduet nedenunder.



Kvisttype, der til trods for anseelig størrelse ikke virker specielt dominerende

Retningslinjer:

- Til udvendige bygningsdele må der ved farvesætning ikke anvendes stærke signalfarver eller fluoriserende farver.
- Der må kun opføres træhuse, der har arkitektonisk udgangspunkt i traditionel dansk træhusbyggeri.
- Der må som tagmateriale ikke anvendes stærkt reflekterende materialer - herunder visse stålplader og visse glaserede tagsten.
- Bebyggelse skal udformes og placeres under særlig hensyntagen til landsbyens struktur og byggestil - herunder proportionering, farvesætning og materialevalg.
- Bebyggelse skal udformes og placeres under hensyntagen til natur- og landskabsinteresser - herunder særligt i grænsezone mellem -landsbyen og det åbne land.
- Kviste, karnapper og andre tilbygninger skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af.
- Skiltning må kun foretages på egen ejendom, og skal begrænses til det mindst mulige. Som udgangspunkt må fritstående skilte ikke være over $\frac{1}{2}$ m² og ikke være direkte eller indirekte belyst. Skilte må ikke udføres holografisk eller i fluoriserende farver.
- Som udgangspunkt er det kun tilladt at bygge i en etage med udnyttet tagetage ($1\frac{1}{2}$ etage) og med en udvendig bygningshøjde på $8\frac{1}{2}$ m fra terræn til kip. Ønskes der bygget højere eller i mere end $1\frac{1}{2}$ etage, skal det visuelt dokumenteres, at det kan ske uden genevirkninger i forhold til naboer, landsbyens særlige karakter og det omkringliggende åbne landskab m.v.

Landsbygaden

Ofte opfattes landsbyens særlige karakter af nogle udefinerlige elementer, hvor det kan være vanskeligt at pege på, hvad det er, der er medvirkende til, at den enkelte landsby har netop denne helt specielle karakter.

Landsbygadens og dens nærmeste omgivers udformning betyder meget for den visuelle oplevelse af landsbyen.

Belægninger på veje og fortove spiller ind. Vejene er almindeligvis belagt med asfalt, men opfattelsen af gaderummet varierer meget, om der er befæstede flisebelagte fortove, eller om gangarealerne i vejsiderne er græsklædte eller belagt med grus eller ral. Flisebelagte fortove giver et mere bymæssigt præg, som det ses i større byer, hvorimod græs- og grusrabatter i varierede former er med til at give landsbyerne et mere uplanlagt og naturligt udseende og dermed med til at understøtte landsbymiljøet.

Også indkørsler sætter præg på landsbyen, hvor de mere ydmyge belægninger som stabilgrus, græs og ral ofte skaber mere harmoni til gaderummet end asfalt, fliser og andre hårde belægninger.

Det er derfor af stor betydning, at der tages afsæt i den udformning, det eksisterende landsbygademiljø har og de materialer og belægningstyper, der er anvendt, når der skal etableres indkørsler, rabatter og forarealer.

Landsbyernes gaderum defineres, som omtalt tidligere, i høj grad også af den tilstødende afgrænsende beplantning i form af hegn, hække, stensætninger og forarealer i øvrigt. I de fleste landsbyer er disse afgrænsninger lave og ikke særligt lukkede. De afspejler på en måde det åbne lokale og sociale minisamfund, hvor man kommer hinanden ved og barriererne både fysisk og på anden måde er lavere end i de større byer. Alt for lukkede, høje og bastante hegn mod landsbygaden bør derfor undgås. Det gælder i særlig grad havemure i stor højde og massive plankeværker.

I det hele tages spiller det grønne element en langt større rolle for landsbymiljøet, end det gør i de større byer. Høje markante træer kan være helt afgørende for oplevelsen af et landsbymiljø og ofte kan de være med til at angive præcis det sted, hvor

landsbyen begynder og slutter og derved danne en slags grøn »byport«. Der skal derfor værnes om disse bevaringsværdige markante træer, og i mange tilfælde kan landsbyens gaderum få et stort løft ved på udvalgte steder at plante nye rumdannende træer.

Når der plantes træer, buske og levende hegn i områder, hvor det har visuel indvirkning på gaderummet, er det vigtigt, at det gøres med danske planter eller træer, der er typiske for egnen og landsbyerne. Eksotiske udenlandske træer og planter vil ofte virke fremmedartede og tage opmærksomheden i oplevelsen af landsbygaden.

Lige som stærke signalfarver og fluoriserende farver på bygninger og bygningsdele har stærk distraherende virkning, kan belysning i gaderummet og dets nærmeste omgivelser i nogle tilfælde virke uheldigt på omgivelserne.

Den valgte belysning ikke alene i selve gaderummet, men også på stien, i indkørslen og ved huset skal derfor ikke blot opfylde sit primære formål at oplyse færdselsarealer, men skal også tilføre landsbygaden og dens omgivelser en belysningsmæssig kvalitet.

Ikke bare landsbygaden i sig selv, men også de små pladser, gadekæret, kirkegården, pladsen foran Brugsen, legepladser og lignende steder bærer landsbyens særlige identitet med sig. Det spiller derfor en stor rolle, at sådanne steder bevares og at der etableres nye, hvor det er hensigtsmæssigt og muligt.

Bevaring af disse for landsbyen særlige karaktertræk har, som omtalt tidligere, en kulturhistorisk betydning, men de spiller også en rolle for det sociale liv i den moderne landsby. Det er jo bl.a. på grund af disse ofte udefinerlige elementer, mange har valgt at bosætte sig i landsbyerne



Landsbygadens smukke træer danner vægge og loft i gaderummet, der med sit slyngede forløb uden fortove får indbydende karakter.



De fine træer omkring indkørslen til ejendommen er her på denne strækning af landsbygaden med til at skabe et næsten lukket, smukt og karakterfuldt gaderum.



Meget bred, lige og meget befæstet landsbygade med adskillige fine huse fra arkitekturperioden med »Bedre Byggeskik«
Landsbygaden kunne få et betydeligt løft f.eks. ved beplantning med store rumdannende allétræer i kanten af kørebanelen.



Selvom udsigten er flot, virker det som en halv og ufærdig landsby, når der ikke er modstående bebyggelse og beplantning til at skabe gaderumsvirkning.



Når man færdes i landsbygaden, er det særligt oplevelsesrigt, når der på strategiske steder er gode kig ud på det omkringliggende landskab. Her ovenikøbet indrammet af flotte træer



Meget smukt landsbygadeprofil med træer og græsrabatter.



Det store flotte vejtræ markerer landsbygadens drejning og er sammen med græs i landsbygadens rabatter med til at understrege den landlige idyl.



Hække og øvrig beplantning danner sammen med landsbyens bygninger smukke og naturlige gaderum. Befæstningen er begrænset til selve kørebanen.

Retningslinjer:

- Landsbygadernes sidearealer/fortove samt stier og indkørsler skal som udgangspunkt ikke befæstes, men henligge i græs-, ral- eller grusbelægninger.
- Fartdæmpende foranstaltninger i kørebanearealet skal gives et udseende, som harmonerer med interiøret i og ved det øvrige landsbygademiljø - og gerne have et grønt islæt.
- Indkørslerne til landsbyen bør så vidt muligt med "byportvirkning" markeres med høje træer på hver side af vejen, ligesom markante og for gaderummet betydningsfulde træer bør bevares.
- Skilte og belysning skal gives en størrelse og et udseende, så karakteren af landsbygaden understøttes og fastholdes.

Overordnet planlægning og lovgivning for det åbne land

Det åbne land er omfattet af en række regionale landskabeligt og miljømæssigt beskyttende sektorplaner samt en række beskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. De kan alle have begrænsende effekt på, om byggeri, udstykning eller ændret anvendelse kan lade sig gøre, og måske også have indflydelse på, hvilke vilkår, der eventuelt vil blive knyttet til en tilladelse.

Det kan f.eks. være regionplanens udpegning af områder med særlige værdifulde landskaber, særlige drikkevandsområder, potentielle vådområder, kulturhistoriske interesseområder, lavbundsområder eller beskyttede naturtyper som enge, søer, åer, moser, overdrev, strandenge, diger, heder, lavbundsområder samt sjældne dyre- og plantearter.

Det kan også være regionplanens udpegning af særlige beskyttelsesområder i kirkernes nær- og fjernomgivelser samt udpegningen af kulturhistorisk værdifulde landskaber, bygninger, landsbyer og andre miljøer.

I regionplanen er endvidere udpeget områder til skovrejsning og områder, hvor der af hensyn til drikkevands- og grundvandsbeskyttelse skal tages særlige hensyn.

En stor del af kommunens landsbyer ligger ovenpå de i regionplanen udpegede ”områder med drikkevandsinteresser”, ”områder med særlige drikkevandsinteresser” eller ”indvindingsoplande til vandværker”.

Under den enkelte landsbyplan er det i teksten nævnt, at der er dette eller disse særlige forhold at

tage hensyn til ved nybyggerier - også selvom der i landsbyen er vist nogle bebyggelsesmuligheder de pågældende steder.

Da isen ved sidste istids afslutning trak sig tilbage, blev der kastet grundigt rundt på undergrunden på Juelsmindehalvøen, og det afstedkom meget komplicerede strukturer i undergrunden.

Den eksisterende geologiske kortlægning af grundvand og indvindingsoplande hviler på et ældre grundlag, der ikke er specielt præcist. Derfor arbejder Vejle Amt i øjeblikket med forbedret teknologisk udstyr på en grundigere undersøgelse og kortlægning. Den forventes at ligge klar i 2005/2006.

Det vil herefter blive den mere præcise kortlægning og indsatsplanlægning, der bliver styrende for, om der på nogle af landsbyplanernes udpegninger til fremtidigt byggeri vil kunne opnås tilladelse eller ej - eller om der eventuelt kan opnås tilladelse til byggeri på særlige beskyttelsesvilkår.

Indtil da vil alle ansøgninger om nybyggeri på steder, der er omfattet af de nuværende udpegninger, blive forelagt Vejle Amt til udtalelse, inden der meddeles tilladelse. I amtets vurdering vil der bl.a. også indgå, at nogle vandværker ligger med bevaringsværdige kildepladser, medens andre kildepladser ikke er bevaringsværdige, og dermed på sigt vil blive flyttet til placeringer udenfor byen.

Også naturbeskyttelsesloven omfatter begrænsninger for byggeri i det åbne land. Der er f.eks. beskyttelseszoner omkring kirker (300 m), alle offentlige skove og private skove over 20 ha (300 m), strande (300 m), søer over 3 ha (150 m), større vandløb (150 m) ligesom der ikke må foretages ændringer af tilstanden ved sten- og jorddiger samt ved for-

tidsminder, søer, moser, vandløb, heder, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev.

Gennem planloven er en zone på 3 km fra kystlinien omfattet af bestemmelser, der betyder, at denne zone skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun planlægges for byggeri og anlæg, såfremt der er en planlægningsmæssig begrundelse for den kystnære placering.

Større husdyrproduktioner på landbrug, der ligger inden for landsbyafgrænsningen eller i nærheden af landsbyen, kan nogle steder vanskeliggøre placering af nyt byggeri til boligformål - også selvom der skulle være muligheder herfor inden for landsbyafgrænsningen.

Miljøministeriets husdyrbekendtgørelse rummer regler for afstandskrav mellem boliger og produktionsanlæg, og husdyrproduktioner ændres til stadighed (primært nedlægges). Derfor vil placeringsmuligheden for nyt boligbyggeri blive afprøvet ved en konkret vurdering/beregning i hvert enkelt tilfælde ved ansøgninger om nyt byggeri.

Naturklagenævnets praksis:

Uanset den enkelte sags måske begrænsede betydning lægger Naturklagenævnet i sine nævnsafgørelser stor vægt på planlovens formål om modvirken af byspredning ved at hindre spredt uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Derfor meddeler Naturklagenævnet i altovervejende grad afslag til fritliggende boliger i det åbne land. I særlig grad er praksis restriktiv, når det gælder boligbyggeri lige uden for en landsbys naturlige afgrænsning.

Denne retspraksis stemmer overens med Juelsminde Kommunes mål om modvirkning af spredt uplanlagt bebyggelse og dermed overens med kommunens klare planlægningsmæssigt begrundede afgrænsning af i alt 28 landsbyer. Inden for disse afgrænsninger er der derfor langt bedre muligheder for byggeri og erhvervsudnyttelse.

For at danne sig et indtryk af hvilke begrænsninger, der kan være i forhold til bl.a. regionplanens retningslinier og naturbeskyttelseslovens bestemmelser, vil det være hensigtsmæssigt at se på Vejle Amts hjemmeside: www.vejleamt.dk (vælg ’genveje’ og gå direkte til: ’Gis-Arealinformation’).

Hvis der er i tvivl om forståelsen af retningslinjerne eller ønske om vejledning til det byggeri, man skal til at i gang med, er det en rigtig god ide at kontakte Juelsminde Kommunes tekniske forvaltning, inden projektet er kommet for langt. Forvaltningen vil kunne vurdere, om projektet umiddelbart vil kunne opnå tilladelse, og eventuelt foreslå ændringer, der kan medvirke til, at det senere vil kunne godkendes.

KOMMUNEPLAN

2004 - 2016

Rammer for lokalplanlægning

Hvad siger lovgivningen?

Hver landsby er i det følgende beskrevet og forsynet med en afgrænsning mod det åbne land. Desuden er den enkelte landsby forsynet med et sæt rammer for lokalplanlægningen.

Det betyder, at der ikke uden dispensation kan bygges, udstykkes eller ændres anvendelse, hvis det ligger ud over de rammebestemmelser, der er angivet for den enkelte landsby.

Det betyder også, at hvis Kommunalbestyrelsen skulle ønske at lave en lokalplan for landsbyen eller dele af landsbyen, så skal lokalplanen holde sig inden for de rammer, der er fastsat. Ønskes det at gå ud over disse rammer, skal der laves et kommuneplantillæg, der muliggør det.

Hvis man skal til at bygge, udstykke eller ændre anvendelse af det bestående betyder det også, at holder man sig inden for rammerne af det, der er angivet i rammeplanen for sin landsby, ja så kan man forvente at få tilladelse til det - eventuelt på visse vilkår.

Er der tvivl om, hvorvidt der kan opnås tilladelse eller ej, vil det være hensigtsmæssigt og en god idé at henvende sig til Teknisk Forvaltning så tidligt i processen som muligt for at få vejledning.

Området er reguleret af planloven og ifølge den har Kommunalbestyrelsen en pligt til at virke for, at de forhold, der er omhandlet i kommuneplanen, gennemføres. Omvendt har Kommunalbestyrelsen også en ret til at modsætte sig udstykning og bebyggelse, der er i strid med rammerne for kommuneplanen (planlovens §12).

Dertil kommer, at Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, der kan hindres ved en lokalplan - og det vil sige stort set alle forhold, der har et fysisk udtryk (planlovens §14)

Det sidste betyder, at hvis Kommunalbestyrelsen finder et påtænkt byggeri eller udstykning i strid med de intentioner, der ligger i rammeplanerne, eller at det påtænkte vil kunne ødelægge det miljø eller fysiske udtryk, der er karakteristisk for en given landsby - og hvis forholdet i øvrigt kan reguleres i en lokalplan - ja så kan Kommunalbestyrelsen forhindre det ved at nedlægge forbud mod det påtænkte. Kommunalbestyrelsen skal så senest et år herefter fremlægge et lokalplanforslag, der regulerer området.

Landsbyplanernes indhold

På forsiden af de enkelte landsbyplaner er der foruden nogle billeder af karakteristisk huse eller miljøer fra landsbyen to kort, der viser landsbyens udvikling gennem 100 - 150 år.

Derefter følger en beskrivelse af landsbyens historie og særlige kendetegn. Det kan være særligt bevaringsværdige bygninger eller kulturhistoriske miljøer, og det kan være beplantninger eller træer, der er med til at give landsbyen dens helt egen karakter og identitet. Dette er søgt illustreret med en række fotos fra landsbyen.

Hvis der er specielle trafikale forhold eller problemer beskrives disse også, og det samme gælder, hvis der er særlige regionplanmæssige- eller naturbeskyttelsesforhold, der berører landsbyen. Det kan f.eks. være hvis landsbyen eller dele af den er omfattet af regionplanens udpegning af særligt værdifulde landskaber, ny natur, områder med drikke- og grundvandsinteresser og lignende.

Det kan også være hvis landsbyen, eller dele af den, er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer om f.eks. kirker, diger, skove, åer, søer og moser og lignende.

Der er for de fleste landsbyers vedkommende peget på nogle udviklingsmuligheder - primært som udfyldning af huller i den naturlige landsbystruktur. Det betyder ikke nødvendigvis, at der ikke kan bygges andre steder inden for landsbyafgrænsningen, men blot at de, der er peget på, er de mest oplagte.

Der er peget på to typer byggeri til boligformål. I den ene tænkes der bygget traditionelle landsbyhuse på mindre grunde svarende til en større parcelhusgrund, og i den anden type (ekstensivt byggeri) vil det kunne lade sig gøre at udstykke en større grund (jordbrugsparcel) og bygge et landsbyhus med tilhørende mindre udhus/stald, hvor der vil kunne etableres lidt hobbylandbrug.

Der er også i enkelte landsbyer peget på udviklingsmuligheder for erhverv, og det drejer sig hovedsageligt om mindre udvidelsesmuligheder for erhverv, der i forvejen er etableret i landsbyen.

Der er også udfærdiget et farvelagt kort, der viser bevaringsværdige bygninger, beplantninger og miljøer. Det viser også, hvorledes forbedringer kan foretages, og hvor det umiddelbart vil kunne lade sig gøre at bygge nyt.

Endelig er der på landsbyplanens sidste side et kort, der viser landsbyens afgrænsning mod det åbne land samt indeholder rammebestemmelserne for landsbyen.

