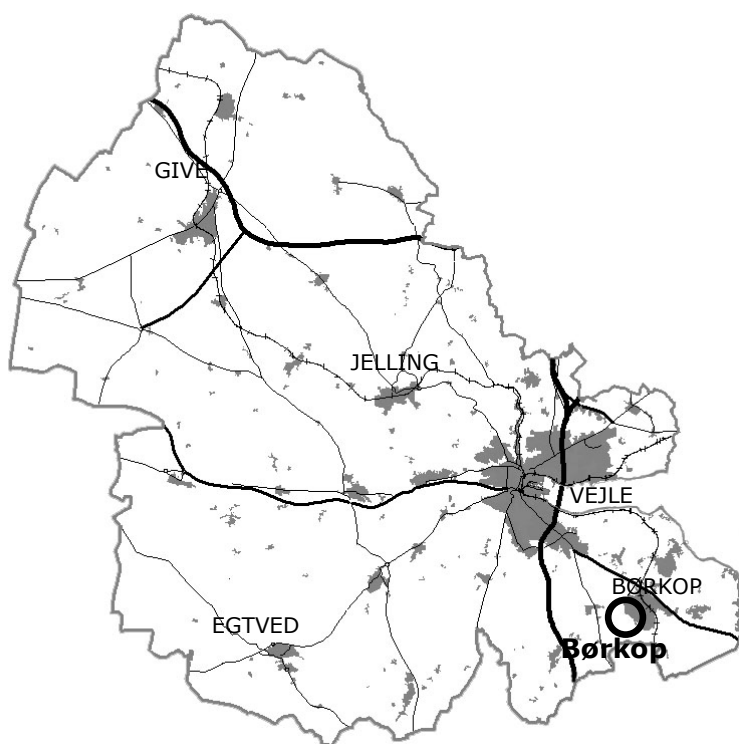


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1374

Boligområde ved Overmøllevej, Børkop

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

13.09.2023
18.09.2023
13.11.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelse

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Naturbeskyttelsesloven

11 Museumsloven

11 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

12 Kommuneplan 2021-2033

13 Strukturplan

14 Servitutter

14 Arkitekturpolitik

15 Bæredygtighed og klima

15 Oversvømmelse og erosion

16 Tilgængelighed

16 Forsyning

17 Miljøforhold

18 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

21 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

24 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

26 § 7 Bebyggelsens udseende

27 § 8 Ubebyggede arealer

29 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

30 § 10 Grundejerforening

31 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3a. Fremtidige forhold 1:6.000

3b. Fremtidige forhold 1:3.000

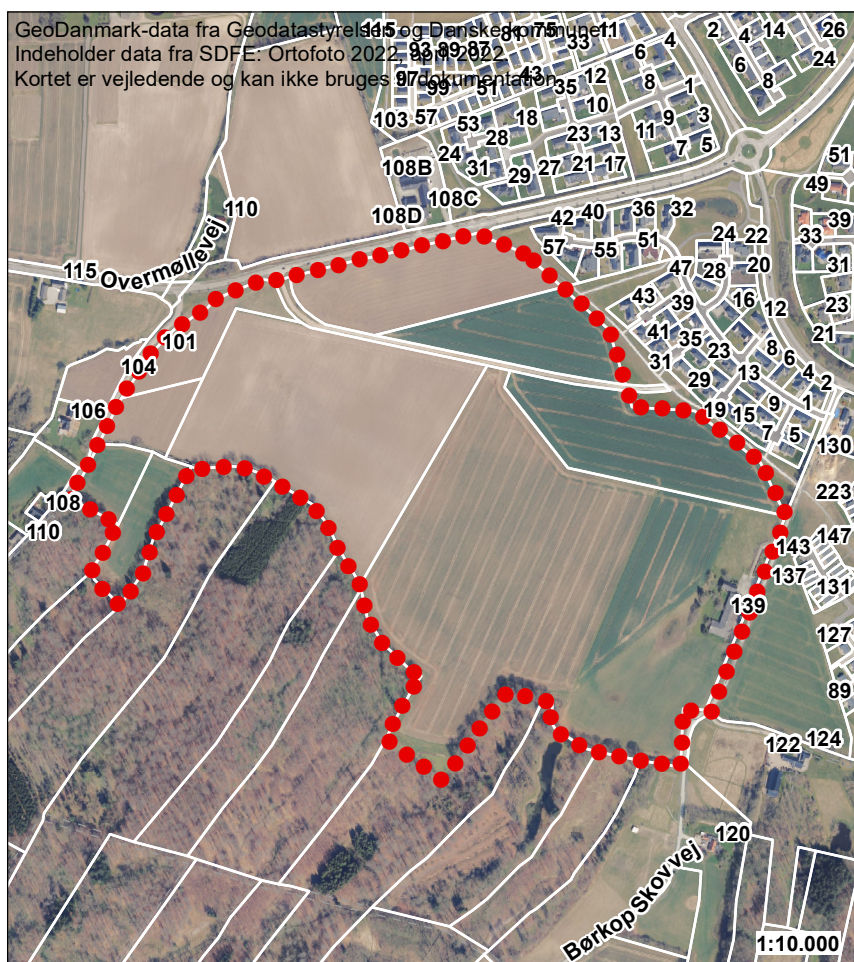
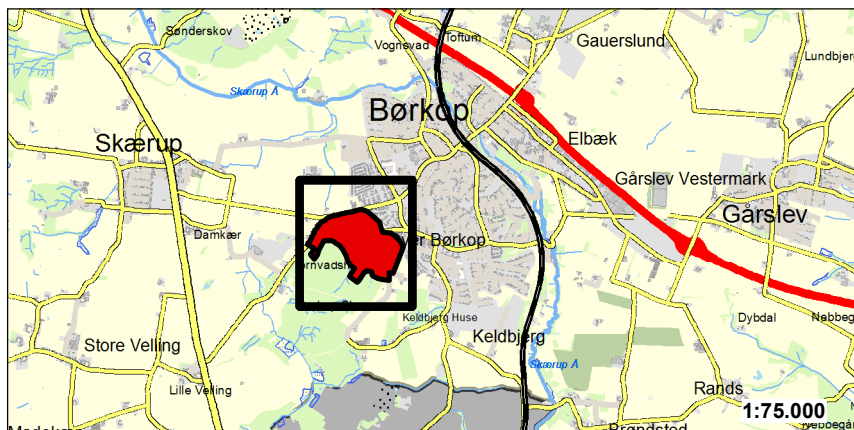
BILAG

1. Planteliste

Illustrationer er udarbejdet af Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1374

Boligområde ved Overmøllevej, Børkop



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Vejle Kommune har udarbejdet Helhedsplan Børkop Vest i 2021, som skal sætte retning for udbygning af byen med nye boligområder, infrastruktur og natur. Helhedsplanen ligger op til at bringe naturen tæt på byen med skovrejsning, grønne korridorer og udvikling af nye grønne arealer. Helhedsplanen er udarbejdet med inddragelse af grundejere, lokalrådet og efter principperne i byudviklingsplanen Naturbyen Børkop. Formålet med lokalplanen er at skabe et plangrundlag for parcelhuse, veje og fælles friarealer, der afspejler helhedsplanens visioner for området, som danner baggrund for 1. etape. Lokalplanen igangsættes for den del af helhedsplanen, som er optaget i kommuneplanen. Lokalplanen skal give mulighed for boliger inden for kommuneplanens boliggramme 5.B.47 og offentlig skov i dele af kommuneplanens rekreative ramme 5.R.3 syd for Overmøllevej og Søndergade i Børkop.

En del af området overføres til byzone, imens det areal, der er udlagt til skovrejsning forbliver i landzone. Lokalplanen indeholder retningslinjer for boligvejenes placering samt hvorledes de fælles friarealer kan udformes og bearbejdes. Der er ønske om at opføre parcelhuse langs boligveje. Dertil er der ønske om at skabe fælles grønne friarealer for de nye boliger samt udvide Børkop Skov. Lokalplanområdet bindes sammen internt og med omkringliggende områder med stier.

Udformning af lokalplanområdet skal give mulighed for forskellige fællesskaber på boligvejene og i de fælles friarealer.



Figur 1: Skråfoto med lokalplanens afgrænsning. Foto: SDFE

EKSISTERENDE FORHOLD

I dag henligger lokalplanområdet som landbrugsjord, med en landbrugsejendom på Børkop Skovvej 139, samt en vej, der er omdannet til sti. I jorden på den sydligste del af lokalplanområdet ligger en gasledning, hvilket har betydning for, hvorledes jorden omkring ledningen kan udnyttes.

Lokalplanområdet kanter op til parcelhuskvarteret Skovhaven mod øst. Sydøst for området ligger Børkop Skovvej og Mandelhaven med rækkehusbebyggelse i 1-2 etager.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Børkop Skov, med et bugtende skovbryn. Mod nord ligger åbne marker som en foreløbig afslutning af Børkop mod vest.

Terrænet falder forholdsvis jævnt fra Børkop Skovvej ned mod Overmøllevej/Søndergade.

Lokalplanområdet er 37,46 ha.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

I lokalplanområdet kan der opføres ca. 100 boliger med fælles friarealer, der bindes sammen af stier. I lokalplanområdet kan der også etableres regnvandsbassiner og skovrejsning.



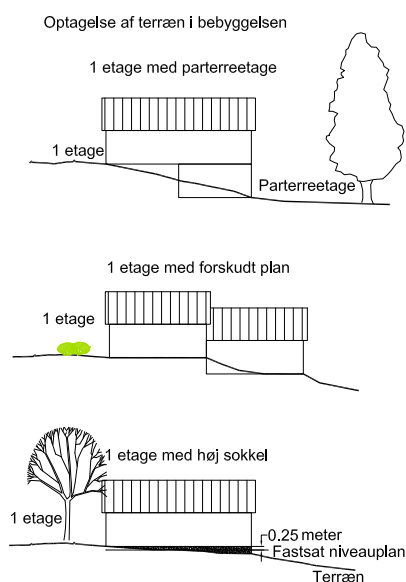
Figur 2: Foto fra lokalplanområdet med Overmøllevej i baggrunden. På arealerne nærmest Overmøllevej/Søndergade er det oplagt at opsamle regnvand og gerne lade det stå i små søer eller som arealer, der står under vand i våde perioder.

Udstykning og bebyggelse

Boliger etableres som åben-lav bebyggelse på grunde med en minimum grundstørrelse på 700 m² og maksimum 1.000 m². Lokalplanområdet kan udstykkes efter principperne på bebyggelsesplanen vist på kortbilag 3a og 3b.

Boliger kan opføres i 2 etager og med en højde på op til 8,5 meter. Boligerne placeres omkring boligveje, med stiforbindelse til overordnet stinet.

Lokalplanen har en byggelinje for bebyggelsen placeret 6 meter fra vejskel. Byggelinjen skal være med til at give boligvejene et samlende udtryk trods forskellig arkitektur og materialevalg på den enkelte bolig. Dertil giver byggelinjen mulighed for, at der kan holde en ekstra bil foran bolig, garage eller carport.



Figur 3: Bygningers placering skal tilpasses terrænet.

Boliger skal udføres med den primære indgang i den facade, der placeres i byggelinjen. Dette skal medvirke til at tydeliggøre, at boligens primære facade er mod boligvejen. Synlige hovedindgange er med til at skabe et imødekommende boligområde, med liv og mulighed for at se hinanden.

Bebyggelse skal følge terrænet, for at bebyggelsens placering fremstår så naturligt som muligt i landskabet. Det betyder, at bebyggelse på kuperede eller skrånende grunde skal placeres og udformes, så niveauforskelle optages i bebyggelsen enten ved forskudte plan, med parterreetage eller i 2 etager.

Boliggrundene skal terrænreguleres mindst muligt. Hvor der er behov for at hæve eller sænke terrænet med maksimum +/- 0,5 meter, skal al jordbearbejdning foregå mindst 1 meter fra skel mod nabo, vej og fælles friareal. Ved en skrånende grund, må boligen om nødvendigt indrettes med indvendige trin.

Tage må udføres med tagsten, eternitskifer, forpatineret zink eller tagpap. Ved sadeltage skal tagpap opføres med listedækning.

Ydervægge skal opføres med teglsten, som blank mur, pudset, vandskuret eller skiffer. Derudover må mindre dele af bygningen, garage/carport eller skure fremstå med andre materialer, så længe det giver et harmonisk helhedsudtryk med resten af boligen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang skal ske fra Tornvadshavevej. I første omgang kan den eksisterende adgangsvej fra Overmøllevej/Søndergade benyttes. Når området nord for Overmøllevej udlægges til boligformål skal der etableres en samlet trafikafvikling til begge områder f.eks. ved at etablere en rundkørsel ved Overmøllevej/Tornvadshavevej.

Lokalplanområdets stamvej indrettes med fællessti for fodgængere og cyklister på langs begge sider. Dertil indrettes vejen med vejtræer på sydsiden af vejen, se kortbilag 3a og 3b og vejsnit på under §5.

Boligvejene indrettes som minimum med fortov langs den ene side.

Fra stamvejen og boligvejene gives muligheder for at benytte stier, som dels skaber gode forbindelser inden for lokalplanområdet, men også skaber god forbindelse for både gående og cyklister ud af området f.eks. ind mod Børkop centrum.

Der skal indrettes minimum to parkeringspladser for hver bolig.

Stamvejen, boligvejene og stierne placeres så der gives flere lange kig ud over landskabet uden for lokalplanområdet.



Figur 4: Foto med det fælles friareal sydøst for Skovhaven. Til højre i billedet ses nyere boligbebyggelse ved Skovhaven og til venstre i billedet ses skovbrynet til Børkop Skov.

Ubebyggede arealer

I de fælles friarealer er det muligt at øge biodiversiteten i forhold til, hvad den er i dag. Biodiversiteten trives blandt andet ved, at de fælles friarealer etableres i sammenhæng med hinanden, men også i sammenhæng med omkringliggende natur - her Børkop Skov. Det er også givtigt for biodiversiteten, at flere arealer etableres således de kan henligge med ingen eller minimum pleje.

De fælles friarealer udformes med en eng-karakter, hvor der placeres grupper af skov, krat og buskbeplantning. Dertil etableres lavninger hvor der altid eller blot i våde perioder vil stå vand. Friarealerne bliver sammenhængende med



Figur 5: Fra lokalplanområdet er der et langt kig ud over landskabet mod nordvest. Mod nordøst er der flere kig mod øst, hvor Gauerlund Kirke ses i det fjerne. Adgangsvejen, boligveje, stier og de fælles friarealer skal være med til at sikre disse kig for dem, der ikke umiddelbart har udsigten fra deres bolig.



Figur 6: Langs Børkop Skovvej ligger et beplantet dige. Det er vigtigt, at nye boliggrunde får en afstand til diget, så beplantningen bevares og offentligheden kan bevæge sig langs diget.

omkringliggende friarealer nord for lokalplanområdet samt med Børkop Skov.

I bilag 1 er der vedlagt en planteliste med de træer, buske og stauder, der kan benyttes i de fælles friarealer. Plantelisten er med arter og sorter, der er hjemmehørende i området. Lokalplanen har bestemmelser om, at minimum halvdelen af træer og planter i de fælles friarealer, skal vælges fra listen. Plantelisten er også til inspiration for haveejerne/boligejerne.

Kun en mindre del af de fælles friarealer kan holdes som klippet græsplæne f.eks. i forbindelse med boldbaner, trænings- og legeredskaber eller klippede stier igennem friarealerne.

Der kan placeres boldbaner, trænings-, opholds- og legepladser på de fælles friarealer i delområde 1 og 3. Opholds- og legepladser kan placeres på de steder, der er markeret på kortbilag 3a og 3b.

De ubebyggede arealer på den enkelte boliggrund skal fremstå med have. Lokalplanen giver ikke mulighed for opbevaring af både, campingvogne eller andet oplag.

Skovrejsning

Det er målet, at der minimum etableres 50 ha samlet kommunal skov. Dette opnås gennem skovrejsning, samt køb og leje af privat skov. Med denne lokalplan gives mulighed for udvidelse af Børkop Skov mod nord. Skovrejsning kan ikke ske i jordledningers servitutbælter. Skoven etableres med et bugtende skovbryn. Se areal udlagt til skovrejsning på kortbilag 3a.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra Børkop Skov. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Der planlægges for skovrejsning i forlængelse af Børkop Skov. Se areal udlagt til skovrejsning på kortbilag 3a og 3b.

Efter endelig vedtagelse af lokalplanen, skal skovbyggelinjen reduceres ned til minimum 55 meter for den nye skov eller frem til grænsen mellem delområde 1 og 3.

SØ

Der er et vandhul i skovbrynet på kanten af den dyrkede mark. Se kortbilag 2. Søen vil fremadrettet være en del af det fælles friareal og fortsat ligge i landzone.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

I forbindelse med etableringen af forsyningsledninger i begyndelsen af 1980'erne er der gjort omfattende fund af bebyggelsestyper fra yngre bronzealder og jernalder. I forbindelse med de seneste 15 års byggemodninger nordøst for lokalplanområdet er der ligeledes gjort fund.

VejleMuseerne anbefaler at der inden et anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Diger

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen.

Der er et dige på arealet mod sydvest og i skellet mod syd - syd øst. Arealerne omkring digerne ændres ikke på baggrund af lokalplanen. Den del af diget langs Børkop Skovvej, der ligger i delområde 3 overføres til byzone. Den del af diget, der ligger i delområde 2 og 4 forbliver i landzone. Digerne fremgår af kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at diget og den markante hegns- og træbeplantning skal bevares.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt i hele lokalplanområdet på matr.nr. 1a, 1f, 2ai, 11ax, 11av, 11k, 11e, 13q og 19f Børkop By, Gauerslund. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Lokalplanen dækker et område på 37,46 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til skovrejsning samt tekniske anlæg som regnvandsbassiner og servitutter for ledninger. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af

landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Potentielle økologiske forbindelser

Lokalplanens arealer langs Børkop Skov og Tørnvadshavevej er udpeget som potentiel økologiske forbindelser. Denne forbindelse kan ske i åbne arealer, men også i skov. Udpegningen langs Børkop Skov kan realiseres som økologisk forbindelse med denne lokalplan.

Tekniske anlæg: Der ligger en olieledning med servitutbælte omkring igennem rammeområde 5.R.3.

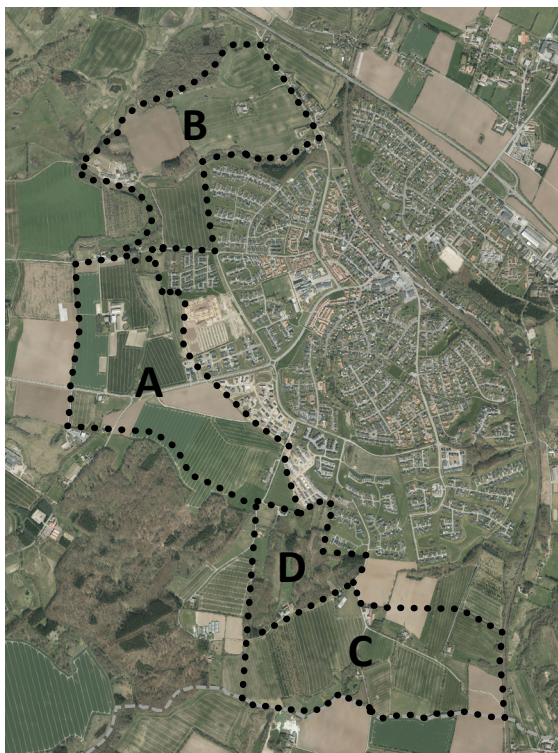
Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanramme 5.B.47 og 5.R.3.

Boligrammen 5.B.47 fastlægger anvendelsen til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. institutioner.

Den rekreative ramme 5.R.3 fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål som f.eks. skovrejsning.

Udformningen af bebyggelsesplanen betyder, at afgrænsningen mellem den



Figur 7: Luftfoto fra Helhedsplan Børkop Vest, som viser helhedsplanens område og etapeopdeling med A, B, C og D.



Figur 8: Illustration fra Helhedsplan Børkop Vest, som viser helhedsplanens område.

rekreative ramme og boligrammen skal justeres. Dette gøres med et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr. 31

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Formålet med tillægget til kommuneplanen er at rette afgrænsning mellem rammen for rekreative formål og rammen for boligområde.

Tillægget ændrer ikke på indholdet af rammerne.

Strukturplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for området: Helhedsplan Børkop Vest i 2021. Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med helhedsplanen.

Baggrunden for helhedsplanen var blandt andet at rummeligheden til boliger i Børkop var tæt på at være opbrugt. Derfor tog Økonomiudvalget initiativ til udarbejdelse af helhedsplanen. Helhedsplanen danner baggrund for mulige fremtidige arealudlæg i kommuneplanen.

Helhedsplanen ligger op til at bringe naturen tæt på byen dels ved skovrejsning, grønne korridorer og udvikling af de grønne arealer således naturværdien og biodiversiteten øges. Der er f.eks. fokus på at der arbejdes med blandet



Figur 9: Illustration fra Helhedsplan Børkop Vest, som viser 1. etape med placering af boligveje, friarealer og skovrejsning. Illustrationen viser også forslag til placering af rundkørsel ved Overmøllevej, Tornvadshavevej og Søndergade.

vegetation, der ikke skal holdes som græsplæner, men plejes ekstensivt f.eks. ved afgræsning eller årligt høslæt.

Etapeplanen i helhedsplanen lægger op til en udbygning, der er afstemt med kapaciteten og den forventede udvikling i elevtallet på Englystskolen. Ved en balanceret udbygning vil elevtallet kunne holdes stabilt, mens antallet af børn i skolealderen i den eksisterende boligmasse ellers vil falde over tid. Der er her taget udgangspunkt i en udbygningstakt med ca. 25 boliger pr. år.

Arealet i denne lokalplan er helhedsplanens første etape. Helhedsplanen ligger op til, at der kan opføres 100-120 boliger i dette område primært som åben-lav boliger.

Servitutter

Der er tinglyst en række servitutter inden for lokalplanområdet, disse skal respekteres ved fremtidig udnyttelse af lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet er der en større gasledning. Denne er deklareret med servitútbælte, og skal respekteres ved realisering af området. Omkring ledningen er der en 200 meter observationszone. Ledningen samt observationszone for gasledning fremgår af kortbilag 2.

Al arbejde inden for servitútbælterne kræver forudgående tilladelse og evt. dispensation fra ledningsejer.

Bebyggelsesplanen er udarbejdet således, der er taget hensyn til de afstands-krav til gasledninger, der er deklareret på ejendommene i lokalplanområdet.

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Det er målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Bebyggelsesplanen er udformet således at boligveje, bebyggelse og fælles friarealer placeres bedst muligt i forhold til det eksisterende terræn og Børkop Skov. Lokalplanen har bestemmelser om, at bebyggelse overordnet set indpasses i det skrånende landskab. Dertil skal bebyggelsen placeres i en byggelinje og med indgangsdøren mod boligvejen. Dette er med til at skabe et harmonisk udtryk på boligvejene, selv når boligerne opføres i forskellige materialer og udformning.

Der dannes et nyt boligområde alene med åben-lav boliger. Halvdelen af villerne kommer til at ligge på blinde boligveje. Disse veje ender med vendepladser mod syd og skaber en åben overgang mod den største del af det fælles friareal og Børkop Skov. Den anden halvdel placeres omkring vejbjøjer, der i princippet giver to veje ind og ud fra boligvejen. Denne type boligveje gør det mere smidigt for trafik til renovation, postlevering mv. Boligvejene med vejbjøjer sikres hver en stiadgang mod nordvest til Skovhavens fælles friarealer.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnyttes til kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Boligerne placeres i naturlig forlængelse af Børkop og kobles derved op på eksisterende veje og stier. Stierne giver mulighed for at gå og cykle til institutioner, skoler, dagligvarehandel samt offentlig transport.

Lokalplanen har særlig fokus på at øge biodiversiteten i de fælles friarealer. Dele af de fælles friarealer kantes allerede med skov, et område udpeges til yderligere skovrejsning og de nære fælles friarealer nærmest boligerne skal stå med grupper af skov, krat eller buskbeplantning samt lavninger til opsamling af regnvand.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet ligger 40-53 meter over havets overflade og er derfor ikke i risiko for oversvømmelse ved stigende havvand.

Lokalplanområdet er skrånende fra Børkop Skovvej i øst mod Søndergade/Overmøllevej i nordvest. I de fælles friarealer, der skal være med til at skabe afstand mellem boliger og Søndergade/Overmøllevej, etableres lavninger til opsamling og forsinkelse af regnvand, således det ikke oversvømmer vejene. Det naturligt skrånende terræn giver mulighed for naturlig afledning af overfladevand.

Syd for området ligger en fredskov. Det betyder, at ved fremtidig udvidelse af Børkop, kan der ikke opføres boliger, erhverv eller andet umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Regnvandsbassiner er dimensioneret til at håndtere vand til serviceniveau - der som oftest svarer til befæstelsesgraden i lokalplanområdet.

Ved eventuel overbefæstelse af grunden skal vandet håndteres internt på grunden. Vand bør ikke løbe fra terræn til bassiner, der er ofte en opkant på bassinerne og de er udelukkende til regnvand som forsyningen skal håndtere.

Vandet skal styres uden om værdier i forbindelse med skybrud/regnvand over serviceniveau. Her kan vandet styres ud på de fælles friarealer.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Området støder op til forsyningsområde for Gauerslund Fjernvarme.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller del-

vist uigennemtrængelige for vand.

Drikkevand

Lokalplanens område ligger inden for områder udpeget af Miljøstyrelsen som 'Område med særlige drikkevandsinteresser' og 'Nitratfølsomt indvindingsområde'. Derfor skal regnvandsbassiner etableres med tæt membran, som er ført op til maksimalt vandspejl.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Trefor - Follerup Vandværk. Den sydvestlige del af området ligger inden for indvindingsoplandet til Børkop Vandværk.

Veje i området skal etableres med tæt belægning, som hindrer nedsivning af overfladevand. Hvis der etableres centrale parkeringspladser på mere end 20 pladser, skal de også udføres med tæt belægning. Overfladevand fra veje kan udledes til regnvandsbassiner. Nedsivning af tagvand er OK.

Da området udlægges til boliger, er der ikke konflikt med disse udpegninger.

Miljøforhold

Jordforurening

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). En del af arealerne omkring ejendommen Børkop Skovvej 139, del af matr.nr. 13q er kortlagt på Vidensniveau 2. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Den resterende del af lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke kortlagt jævnfør jordforureningsloven, og derfor er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

Lugt, støv og luftforurening

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er husdyrbrug på Brandtlundvej 107, Børkop. Husdyrbrugets lugtgenegrænse i forhold til byzone er undersøgt. Undersøgelsen viser, at når der for ny boliger holdes en afstand på knap 500 meter til staldbygninger på husdyrbruget, overholdes lugtgenegrænsen i forhold til byzone. Bebyggelsesplanen er udformet således, at lugtgenegrænsen er overholdt. Lugtgenegrænsen er vist på kortbilag 2.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Drikkevand

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OCD).

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med:

Afgrænsningen mellem by og land flyttes. Lokalplanen giver mulighed for at udvide den eksisterende by mod vest og runde af med skovrejsning op langs Børkop Skov.

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde. Dertil ligger den vestligste del af planområdet i indvindingsoplandet til Follerup Vandværk. Da området udlægges til boligområder, er dette ikke et problem.

Der er et nærtliggende landbrug med dyrehold. Lugtgenegrænsen for husdyrbruget i forhold til byzone er beregnet og bebyggelsesplanen er udarbejdet således boliger samt fælles friarealer ligger udenfor lugtgenoområde.

Der ligger et vandhul i skovbrynet på kanten af den dyrkede mark. Der sker ikke ændringer i søens nærområde.

Der er et dige på arealet mod sydvest og i skellet mod syd-syd øst. Arealerne omkring diget ændres ikke på baggrund af lokalplanen.

I forbindelse med etableringen af forsyningsledninger i begyndelsen af 1980'erne er der gjort omfattende fund af bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og jernalder. I forbindelse med de seneste 15 års byggemodninger

nordøst for lokalplanområdet er der ligeledes gjort fund.

VejleMuseerne anbefaler at der inden et anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra Børkop Skov.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen, skal skovbyggelinjen reduceres til 55 meter.

Der planlægges for skovrejsning i forlængelse af Børkop Skov.

Lokalplanens arealer langs Børkop Skov og Tornvadshavevej er udpeget som potentiel økologiske forbindelser. Denne forbindelse kan ske i åbne arealer, men også i skov. Udpegningen langs Børkop Skov kan realiseres som økologisk forbindelse med denne lokalplan.

Den sydligste og vestligste del af lokalplanområdet er udpeget til skovrejsning. Med denne lokalplan gives mulighed for udvidelse af Børkop Skov inden for dette areal.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1374

Boligområde ved Overmøllevej, Børkop

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at udbygge lokalplanområdet under hensyntagen til principperne i Helhedsplan for Børkop Vest,

at udlægge lokalplanområdet til boligformål,

at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og placering, så der opnås arkitektonisk kvalitet, samspil med landskabet og terrænet,

at sikre etablering af fælles friarealer med et grønt og åbent præg, der tager hensyn til det landskabelige i området

at sikre at det eksisterende beskyttede jorddige med levende hegn bevares,

at sikre et bælte på ca. 45 meter på begge sider af olietransmissionsledningen til grønt område,

at reservere arealer til håndtering af overfladevand,

at give mulighed for skovrejsning i sammenhæng med Børkop Skov og

at overføre delområde 1 og 3 fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1a, 1f, 2ai, 11ax, 11av, 11k, 11e, 19f og dele af 13q Børkop By, Gauerslund samt vejlitra matr.nr. 7000a. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 28.06.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1, 2, 3 og 4.

2.3

Delområde 1 og 3 overføres fra landzone til byzone og delområde 2 og 4 forbliver i landzone, som vist på kortbilag 1.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med åben-lav boligbebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til landejendom med bolig i landzone.

3.3

Delområde 3 er fælles friarealer.

3.4

Delområde 4 skal anvendes til offentlige bynære rekreative formål og servitutbælte omkring jordledning.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for hele lokalplanområdet eller lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og fælleshuse.

3.6

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3a og 3b.

4.2

Mindste grundstørrelsen 700 m² og maksimum grundstørrelse 1.000 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

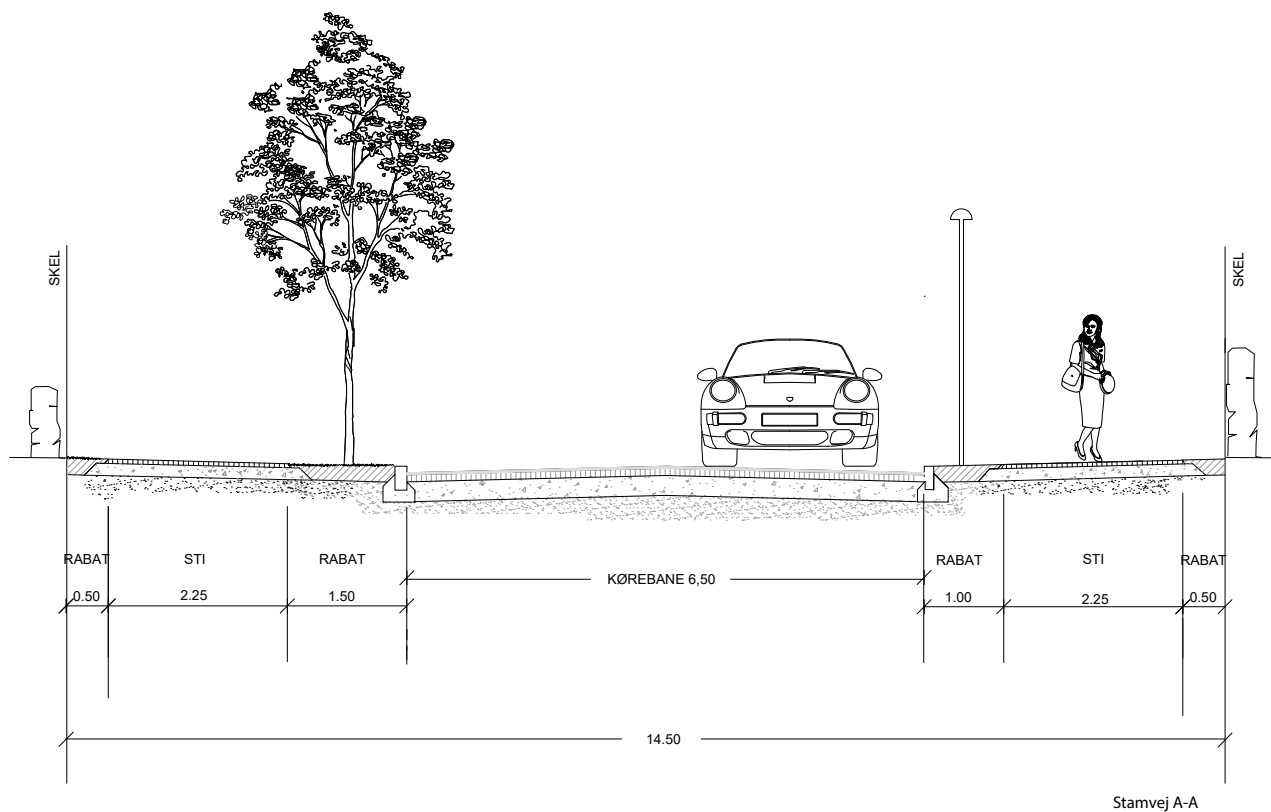
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tornvadshavevej eller Overmøllevvej/Søndergade som vist på kortbilag 3a og 3b.

5.2

Stamvejen A-A udlægges i en bredde på minimum 14,5 meter med en kørebanebredde på minimum 6,5 meter, sti langs begge sider på minimum 2,25. (Se snit herunder).

Boligvejene B-B udlægges i en bredde på minimum 9,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,3 meter og fortov langs den ene side på minimum 1,5 meter. (Se snit modsatte side).

Veje skal etableres med tæt belægning.



Figur 10: Snit af stamvejens udformning.

5.3

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.4

Stier a-a skal anlægges med fast belægning som f.eks. asfalt.

Stier b-b skal anlægges som trædestier med belægning som f.eks. grus.

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

Stiernes placering er vist på kortbilag 3a og 3b.

5.5

Stier a-a udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter.

5.6

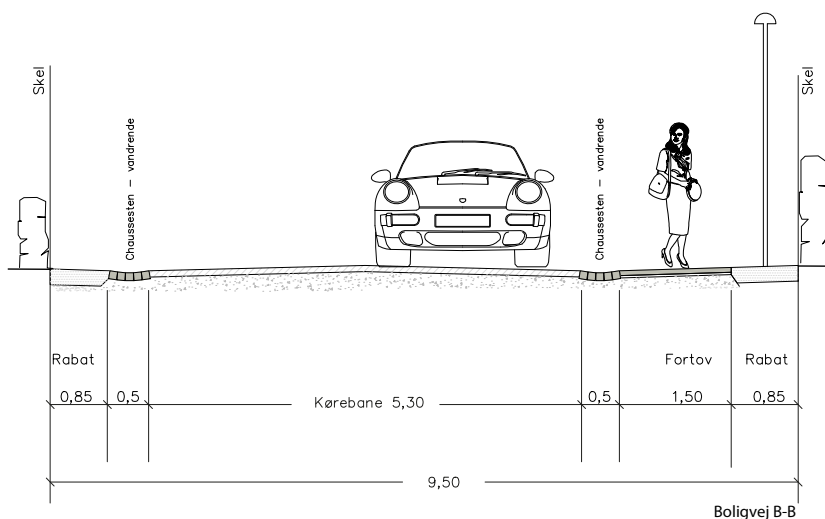
Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.

5.7

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

5.8

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig.



Figur 11: Snit af boligvejens udformning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

6.4

Bebyggelse skal opføres med én facade i byggelinjen, som er 6,0 meter fra vejskel målt i skel mod nabo. Se kortbilag 3b.

Imellem byggelinjen og boligvejen kan der ikke placeres bebyggelse. Tagudhæng og overdækninger på op til 0,5 meter kan overskride byggelinje. Sekundær bebyggelse som skure, udhuse og lignende skal placeres bag byggelinjen.

Ikke integrerede garage, carport, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 6,0 meter til vejskel og 1,0 meter til naboskel og sti.



Figur 12: Diagrammet viser hvorledes bebyggelse skal have en facade i byggelinjen. De røde pile viser boligens hovedindgang placeret i facade, der er parallel med byggelinjen.

6.5

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

6.6

På grunde med terrænstigning på mellem 0-1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.

6.7

På grunde med terrænstigning på mellem 1,25 og 2,50 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).

6.8

På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/parterre etage.

6.9

Gulv i bebyggelse må højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

Delområde 2

6.10

Ejendommen kan anvendes som landbrugsejendom med eller uden landbrugspligt.

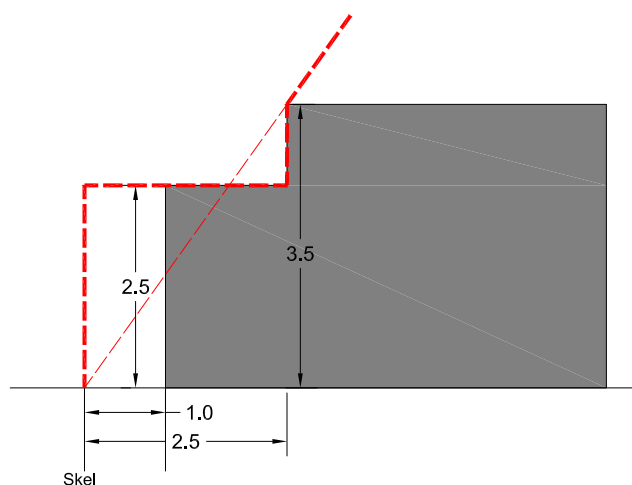
Delområde 2 og 4

6.11

Ny bebyggelse opføres efter en landzonetilladelse.

6.12

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.



Figur 13: Snittegning viser det skrå højdegrænseplan, hvor garage/carport skal ligge 1 meter fra skel mod nabo.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Delområde 1 Facader og tage

7.1

Facader skal opføres i teglsten, ubehandlede, vandskurede eller pudsede, ophængt tegl eller ophængt skiffer.

7.2

Mindre bygningspartier samt facader på småbygninger som garager, carporte og udhuse kan opføres med træ, eternit, stål, forpatineret zink, der sammen med hovedbygningen danner en arkitektonisk helhed.

7.3

Boligernes hovedindgang skal placeres i en facade, der er parallel med bygge-
linjen.

7.4

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.5

Tage skal udføres med tagsten, eternitskiffer, forpatineret zink eller tagpap. Ved sadeltage med tagpap skal taget udføres med listedækning.

Teknik og andet

7.6

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.7

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.8

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.9

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra skel mod vej.

Affaldsbeholdere der placeres mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som boligen, og ikke være højere end beholderne.

Affaldsbeholdere kan også skærmes af levende beplantning som minimum kan opnå samme højde som beholderne.

Eventuel fælles miljøstation skal afskærmes med levende hegn.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

I delområde 1 skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til 5% af grundarealet for boliger.

8.2

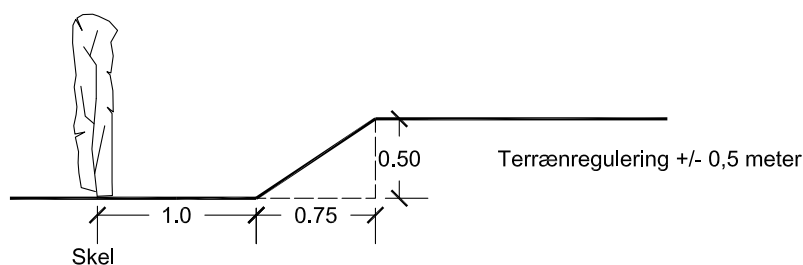
I delområde 1 og 2 må der fra skel og 1,75 meter ind på grunden kun hegnes med levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

Terræn og overfladevand

8.3

I delområde 1 og 2 må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

I delområde 3 kan der alene terrænreguleres i forbindelse med etablering af sti- og vejadgange samt ved etablering af regnvandsrender og - bassiner.



(Her er vist et naboskel)

Hældning på terrænet svarende til 1:1,5

Figur 14: Snittegning viser hvorledes der kan terrænreguleres. Den første meter fra må der ikke foretages terrænregulering.

8.4

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.5

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

Regnvandsbassiner skal etableres med tæt membran til højde for maksimalt vandspejl.

Beplantning

8.6

De fælles friarealer i delområde 1 og 3 skal etableres med en eng-karakter med grupper af skov, krat og buskbeplantning. Se principielle placeringer på kortbilag 3a og 3b.

Beplantning i de ubebyggede arealer, skal være med til at øge biodiversiteten ved at der vælges planter fra Bilag 1.

Mindst halvdelen af træer og buske skal vælges fra bilag 1.

8.7

Delområde 3 skal etableres med en beplantning, der gør at arealet kan henligge med ingen eller minimum pleje. Kun en mindre del af de fælles friarealer i delområde 3 må holdes som klippet græspæne f.eks. i forbindelse med boldbaner, trænings- og legeredskaber samt klippede trædestier.

8.8

På de fælles friarealer i delområde 1 skal der til hver en tid være minimum 30 træer, der kan opnå en højde på minimum 6 meter og 30 buske der kan opnå en højde på minimum 2 meter.

Træerne skal placeres som enkeltstående træer eller i grupper af 3-10 træer.

På de fælles friarealer i delområde 3 skal der til en hver tid være minimum 100 træer, der kan opnå en højde på minimum 8 meter og 50 buske der kan opnå en højde på minimum 2 meter.

Træerne skal placeres som enkeltstående træer og som lunde med mindst 5 træer.

8.9

Beplantning langs adgangsvejen skal etableres som træer i form af bredbladet røn (sorbus latifolia 'Atro') placeret syd for vejen. Omkring træernes rodzone etables gode forhold fri for ledninger.

Træerne placeres i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

8.10

De ubebyggede arealer på den enkelte boliggrund skal fremstå med have.

Andet

8.11

Diget på vestsiden af Børkop Skovvej, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Det betyder, at diget inkl. beplantning, ikke må ændres, ved at det fjernes, beplantes eller gentilplantes. Træer og buske kan beskæres nænsomt. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden er ikke tilladt, og rødder må ikke fjernes. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Anlæg skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

8.12

De ubebyggede arealer i delområde 1 og 3 kan indrettes med opholds- og legepladser, som markeret på kortbilag 3a og 3b.

8.13

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.14

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.15

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.4 nævnte stier

de i § 5.7 og 5.8 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.6, 8.7, 8.8 og 8.9 nævnte beplantninger

de i § 8.1 nævnte fælles friarealer

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

10.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

10.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

10.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg beliggende i delområde 1 og 3, når byrådet stiller krav herom.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

11.2

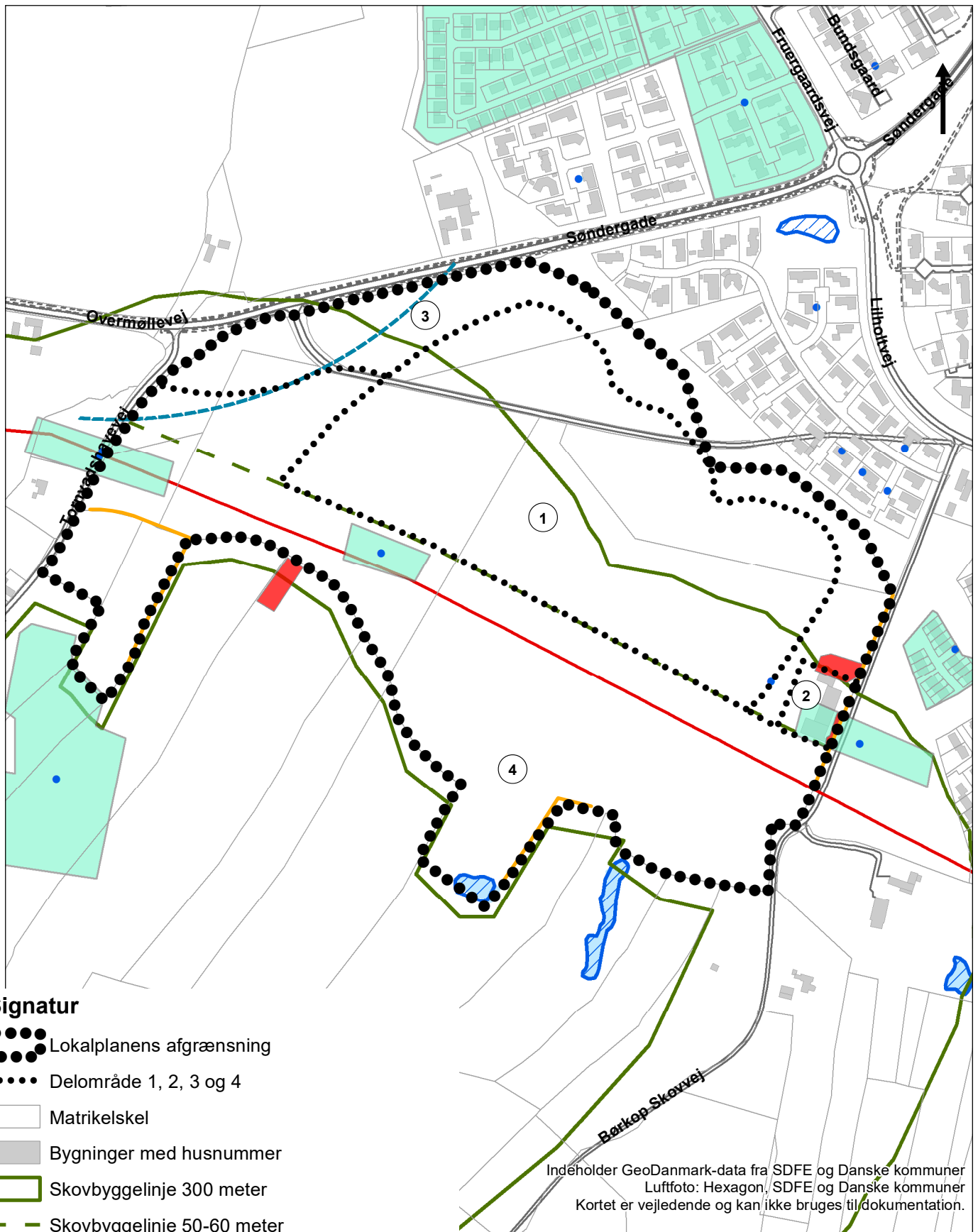
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11.4

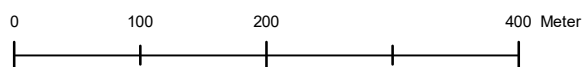
Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1, 2, 3 og 4
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Skovbyggelinje 300 meter
-  Skovbyggelinje 50-60 meter
-  Sø
-  Ikke fredede fortidsminder/skovrejsning uønsket
-  Ikke fredede fortidsminder
-  Sten og jorddige
-  Jordforurening V2
-  Nordsø olieledning
-  Lugtgenegrænse dyrehold

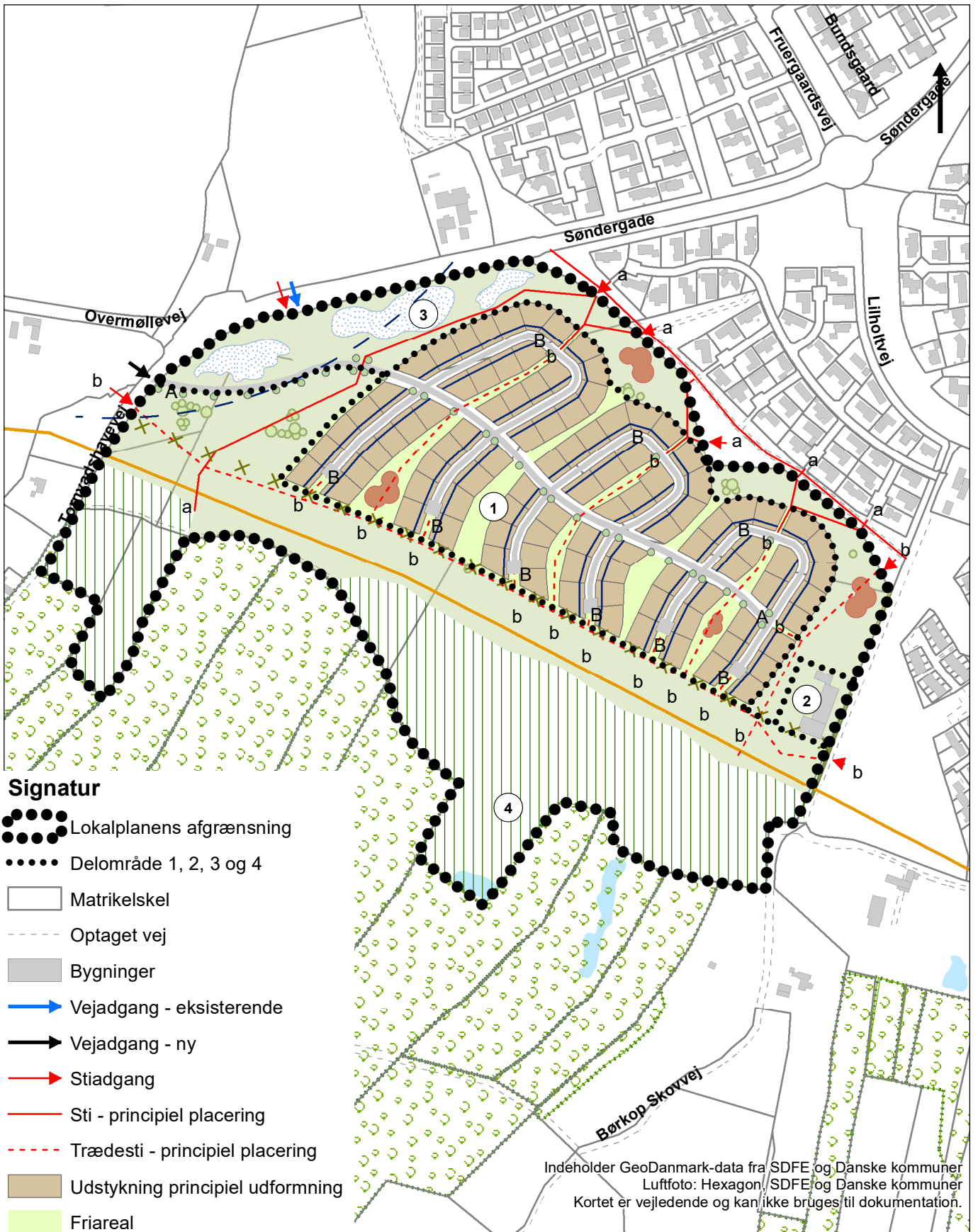
Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1374
 Boligområde ved Overmøllevej, Børkop
Eksisterende forhold

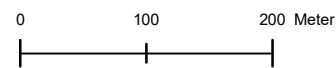
Mål: 1:6.000
 Dato: 28.06.2023
 Rev: -
 Init.: methp



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2, 3 og 4
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Bygninger
- Vejadgang - eksisterende
- Vejadgang - ny
- Stiadgang
- Sti - principiel placering
- Trædesti - principiel placering
- Udstykning principiel udformning
- Friareal
- Fælles friareal
- Skov-, busk- og krat beplantning
- Legeplads
- Fredskov
- Skovrejsning
- Skovbyggelinje ny skov 55 meter
- Nordsø olieledning

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon/SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

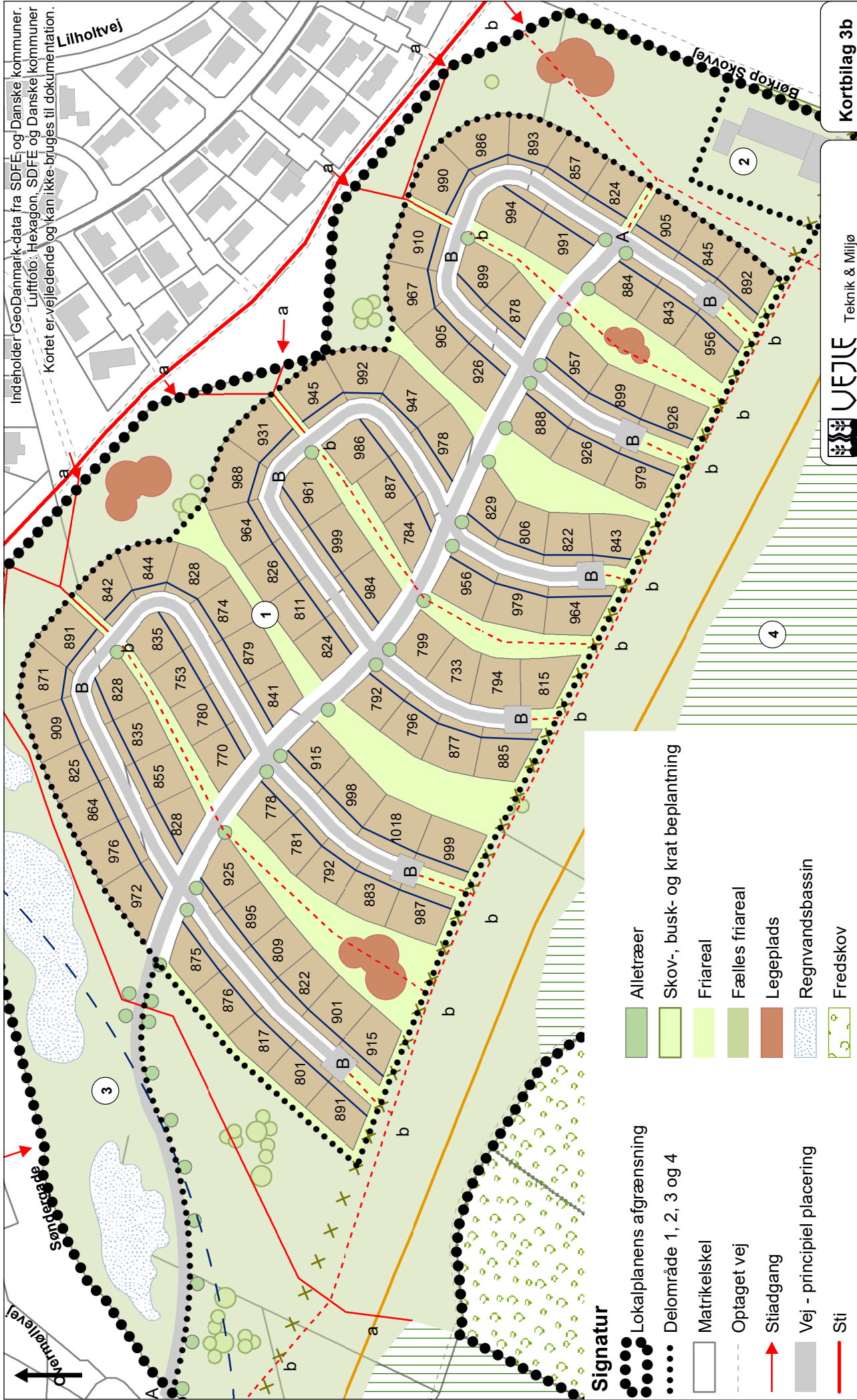


UETJE Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi

Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1374
 Boligområde ved Overmøllevej, Børgkop
Fremtidige forhold

Mål: 1:6.000
 Dato: 28.06.2023
 Rev: -
 Init.: methp



Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner.
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2, 3 og 4
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Stiadgang
- Vej - principiel placering
- Sti
- Sti - principiel placering
- Trædesti - principiel placering
- Udstykning principiel udformning
- Byggelinje
- Alletræer
- Skov-, busk- og krat beplantning
- Friareal
- Fælles friareal
- Legeplads
- Regnvandsbassin
- Fredskov
- Skovrejsning
- Skovbyggelinje ny skov 55 meter



VESTJYSKE
 KOMMUNE
 Teknik & Miljø
 Plan & Energi

Kortbilag 3b

LOKALPLAN NR. 1374
 Boligområde ved Overmøllevej, Børkop
Fremtidige forhold delområde 1

Mål: 1:3.000
 Dato: 28.06.2023
 Rev:
 Init.: mthlp

BUSKE OG LAVE TRÆER

Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Ajm. hylde (*Sambucus nigra*) Solbær (*Ribes nigrum*)
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)

MIDDELHØJE TRÆER

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Bredbladet røn (*sorbus latifolia* 'Atrø')
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Fuglekrisebær (*Prunus avium*)
Navr (*Acer campestre*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Seljærøn (*Sorbus intermedia*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Spidsløn (*Acer platanoides* 'Olmsted')
Vortebirk (*Betula pendula*)

HØJE TRÆER

Ask (*Fraxinus excelsior*)
Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Stilkeg (*Quercus robur*)

URTER OG BLOMSTER

Aftenpragtstjerne
Alm. brunelle
Alm. fredløs
Alm. gyldenris
Alm. kamgræs
Alm. knopurt
Alm. kongepen
Alm. kællingetand
Alm. mjødurt
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Alm. sankthansurt
Alm. slangehoved
Alm. Stedmoderblomst
Alm. torskemund
Bidende ranunkel
Blodrød storkenæb
Blæresmælde
Blåhat
Blåmunke
Bredbladet timian
Bugtet kløver
Dagpragtstjerne
Engforglemmigej
Engkabbeleje
Engnellikerod
Engkarse
Græsbladet fladstjerne
Gul snerre
Harekløver
Hvid okseøje
Hjortetrøst (bliver høj)
Hulkravet kodriver
Håret høgeurt
Kattehale
Kornet stenbræk
Korsknep
Krybende læbeløs
Kærgaltetand
Lancetvejbred
Liden klokke
Liden skjaller
Lægebaldrian
Løgekarse
Nyserøllike
Nældebladet klokke
Merian
Musevikke
Prikbladet perikon
Rødknæ
Rød-kløver
Skovfladbælg
Tjærenellike
Tormentil (svær spiring)
Sumpkællingetand
Trævlekrone
Vellugtende gulaks
Vild gulerod



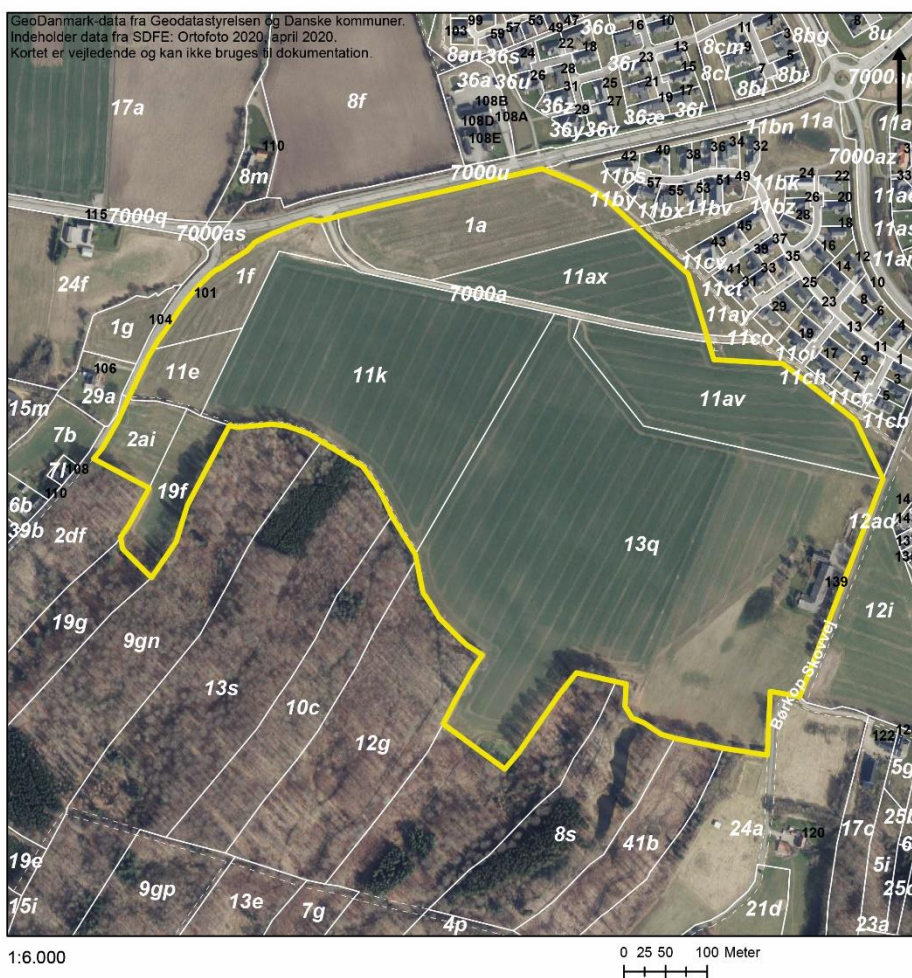
Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: plan@vejle.dk

Mette Holm Pedersen

Lokal tlf.: 76812264
Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

15. september 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-13-22



Figur 1 Luftfoto med lokalplanens afgrænsning samt matrikler.

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1374 Boligområde ved Overmøllevej, Børkop og tillæg nr. 31 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 13.09.2023.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1a, 1f, 2ai, 11ax, 11av, 11k, 11e, 19f og dele af 13q Børkop By, Gauerslund samt vejlitra matr.nr. 7000a.

Lokalplanen opdeles i 4 delområder. **Delområde 1** er til boliger. Boliger etableres som parcelhuse på grunde med en minimumgrundstørrelse på 700 m² og maksimum 1.000 m². Boliger kan opføres i 2 etager og med en højde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 30.

Lokalplanen har en byggelinje for bebyggelsen placeret 6 meter fra vejskel. Byggelinjen skal være med til at give boligvejene et samlende udtryk trods forskellig arkitektur og materialevalg på den enkelte bolig.

Boliger skal udføres med den primære indgang i en facade, der placeres langs byggelinjen. Dette skal medvirke til at tydeliggøre at boligens primære facade er mod boligvejen.

Boliggrundene skal terrænreguleres mindst muligt. Bebyggelse skal følge terrænet, for at bebyggelsens placering fremstår så naturligt som muligt i landskabet. Det betyder, at bebyggelse på kuperede eller skrånende grunde skal placeres og udformes, så niveauforskelle optages i bebyggelsen enten ved forskudte plan, med parterreetage eller i 2 etager.

Delområde 2 rummer den eksisterende bolig på Børkop Skovvej 139.

Delområde 3 Udlægges til fælles friarealer med stier og mulighed for håndtering af regnvand.

Delområde 4 forbliver i landzone skal anvendes til offentlige bynære rekreative formål og servitutbælte omkring jordledning. Her kan etableres skovrejsning i forlængelse af Børkop Skov. De fælles friarealer i delområde 3 og 4 udformes med en eng-karakter hvor der placeres grupper af skov, krat og buskbeplantning. Dertil etableres lavninger hvor der altid eller blot i våde perioder vil stå vand.

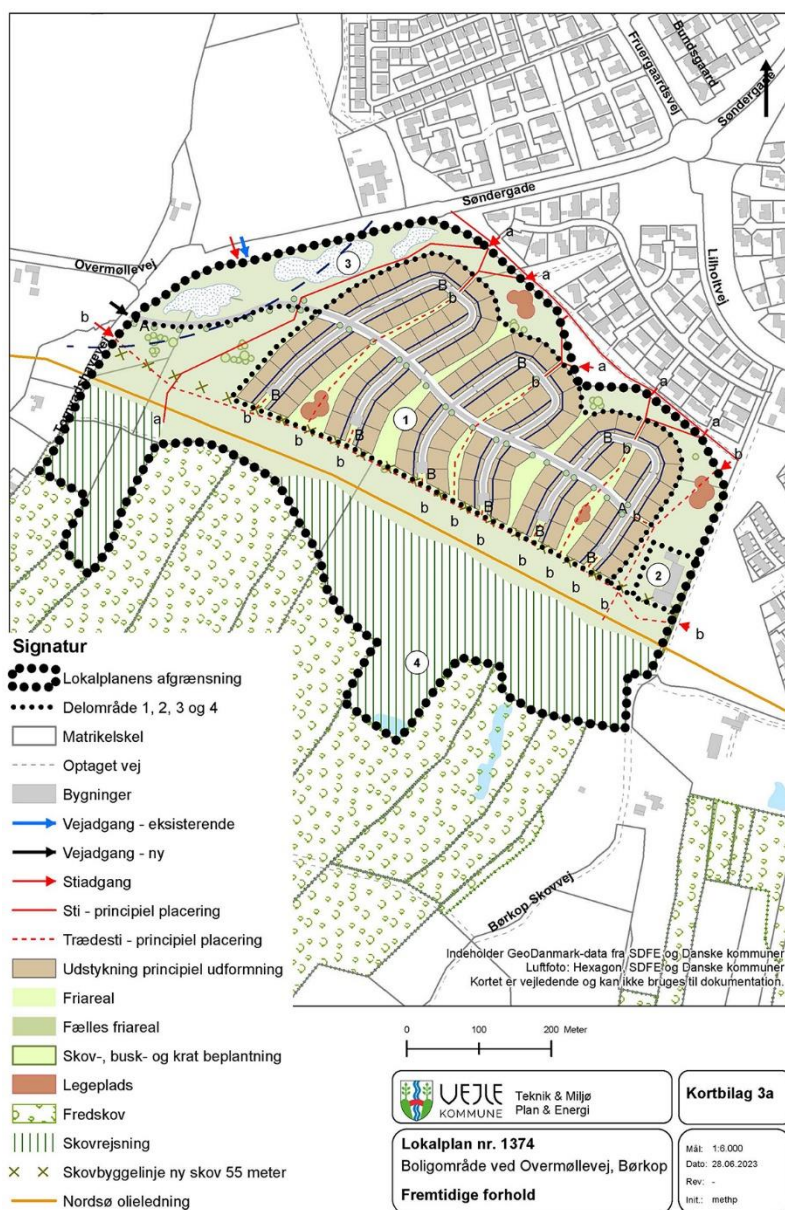
Vejadgang skal ske fra Overmøllevej. I første omgang kan den eksisterende adgangsvej benyttes, men når området nord for Overmøllevej udlægges til boligformål skal der etableres en samlet trafikafvikling til begge områder f.eks. ved at etablere en rundkørsel ved Overmøllevej/Tornvadshavevej.

Fra stamvejen og boligvejene gives muligheder for at benytte stier, som dels skaber gode forbindelser inden for lokalplanområdet, men også gode forbindelse for både gående og cyklister ud af området f.eks. ind mod Børkop centrum.

Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanramme 5.B.47 til boliger og 5.R.3 til rekreative formål som f.eks. skovrejsning.

Udformningen af bebyggelsesplanen betyder, at afgrænsningen mellem den rekreative ramme og boligrammen skal justeres. Dette gøres med et tillæg til kommuneplanen.



Figur 2 Lokalplanens kortbilag 3 viser blandt andet placering af boligveje, parcelhusgrunde, fælles friareal og areal til skovrejsning.

Her kan du se forslagene

Du finder lokalplanforslaget og forslaget til tillægget på kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 18.09.2023, i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på Borgerservicecenter Vejle samt på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planerne kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 18.09.2023 med høringsfrist mandag den 13.11.2023 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget inden høringsperiodens udløb til e-mail: plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med:

- Afgrænsningen mellem by og land flyttes. Lokalplanen giver mulighed for at udvide den eksisterende by mod vest og runde af med skovrejsning op langs Børkop Skov.
- Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitrutfølsomt indvindingsområde. Dertil ligger den vestligste del af planområdet i indvindingsoplandet til Follerup Vandværk. Da området udlægges til boligområde, er dette ikke et problem.
- Der er et nærtliggende landbrug med dyrehold. Lugtgenegrænsen for husdyrbruget i forhold til byzone er beregnet og bebyggelsesplanen er udarbejdet således boliger samt fælles friarealer ligger udenfor lugtgenområdet.
- Der er et dige på arealet mod sydvest og i skellet mod syd-syd øst. Arealerne omkring diget ændres ikke på baggrund af lokalplanen.
- I forbindelse med etableringen af forsyningsledninger i begyndelsen af 1980'erne er der gjort omfattende fund af bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og jernalder. I forbindelse med de seneste 15 års byggemodninger nordøst for lokalplanområdet er der ligeledes gjort fund. VejleMuseerne anbefaler at der inden et anlægsarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.
- Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra Børkop Skov. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen, skal skovbyggelinjen reduceres til 55 meter. Der planlægges for skovrejsning i forlængelse af Børkop Skov.
- Lokalplanens arealer langs Børkop Skov og Tornvadshavevej er udpeget som potentiel økologiske forbindelser. Denne forbindelse kan ske i åbne arealer, men også i skov.

Udpegningen langs Børkop Skov kan realiseres som økologisk forbindelse med denne lokalplan. Den sydligste og vestligste del af lokalplanområdet er udpeget til skovrejsning. Med denne lokalplan gives mulighed for udvidelse af Børkop Skov inden for dette areal.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og ko