

FORSLAG

TILLÆG NR. 31

Boligområde ved Overmøllevej i Børkop Vest

Hører til lokalplan nr. 1374

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

13.09.2023
18.09.2023
13.11.2023

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen. Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Indledning

Baggrund

Formålet med tillægget til kommuneplanen er at rette afgrænsning mellem rammen for rekreative formål (5.R.3) og rammen for boligområde (5.B.47). Boligrammen får dermed en mere optimal udformning, der vil give en bedre bebyggelsesplan.

Grønt Danmarkskort

De arealer inden for rammerne, der ændres med tillægget, har alene en udpegning under Grønt Danmarkskort for det område, hvor der ligger en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Området ved søen er udpeget som potentielle økologiske forbindelser og naturområde. Området omkring søen ændres, således at der fremadrettet ikke vil være landbrug på nordsiden af søen, men i stedet planlægges for skovrejsning.

Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsområder

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

Fordebat

Tillægget har været i fordebat fra den 14. juni til den 28. juni 2023. I denne periode er der ikke indkommet idéer, forslag eller bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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:

- Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde. Dertil ligger den vestligste del af planområdet i indvindingsområdet til Follerup Vandværk. Da området udlægges til boligområder, er dette ikke et problem.
- Der er et nærtliggende landbrug med dyrehold. Lugtgenegrænsen for dyreholdet i forhold til byzone er be-

regnet og bebyggelsesplanen er udarbejdet således boliger samt fælles friarealer ligger udenfor lugtgeneområde.

- 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.
- Planområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra Børkop Skov. Ved endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg, skal skovbyggelinjen reduceres til ca. 55 meter. Der planlægges for skovrejsning i forlængelse af Børkop Skov.
- Planens 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 plan.

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

Gældende ramme 5.B.47 Boligområde ved Overmøllevej i Børkop Vest

Bebyggelsesprocent: -

Maks. rumfang m³ pr. m²: -

Min. udstykningsstørrelse i m²: -

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: -

Maks. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang

Planlægning skal tage udgangspunkt i helhedsplanen for Børkop Vest.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner.

Opholdsarealer

-

Miljø

-

Trafik

-

Zonestatus

Området er i landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Særlige bestemmelser

-

Generelle rammer

Boligområde.

Ændring af ramme 5.R.3 Rekreativt område ved Søndergade i Børkop

Bebyggelsesprocent: -

Maks. rumfang m³ pr. m²: -

Min. udstykningsstørrelse i m²: -

Maks. antal etager: -

Maks. bygningshøjde i meter:

Min. miljøklasse: -

Maks. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang

Der må ikke opføres bebyggelse i området.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til og rekreative, grundvandsvenlige formål som skovrejsning.

Opholdsarealer

-

Miljø

Under driften af området skal det sikres, at der ikke sker nedsivning af pesticider til grundvandet.

Trafik

-

Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Særlige bestemmelser

-

Generelle rammer

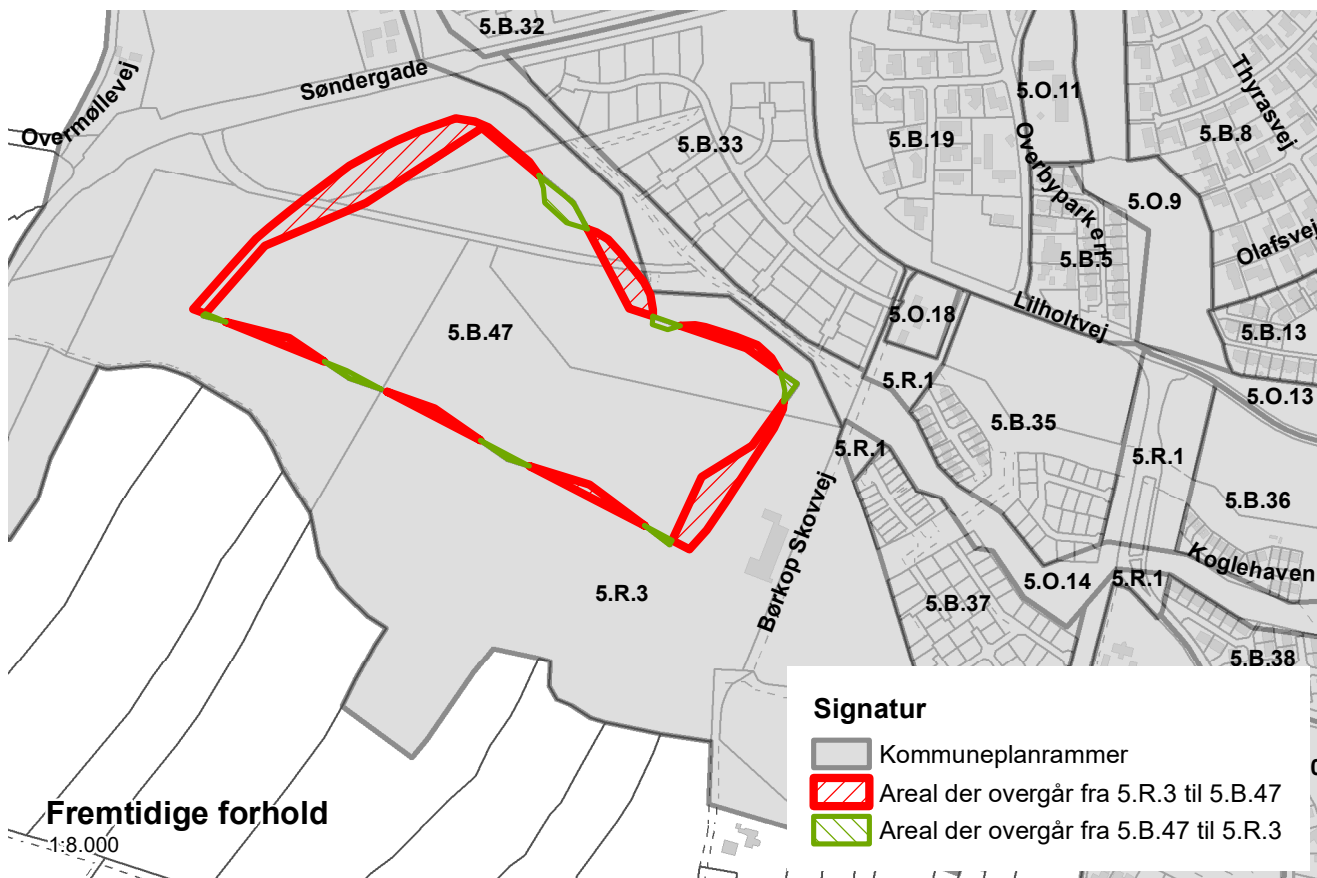
Rekreativt område.

Ændring af ramme 5.B.47 Boligområde ved Overmøllevej i Børkop Vest

Der ændres alene på afgrænsningen af området. Boligrammen udvides med ca. 5.000 m², som vist på kortbilletget.

Ændring af ramme 5.R.3 Rekreativt område ved Søndergade i Børkop

Der ændres alene på afgrænsningen af området. Den rekreative ramme indskrænkes med 5.000 m².



Figur 1 Kortet viser kommunepanrammerne og det areal, der overgår fra 5.R.3 til 5.B.47 og omvendt.



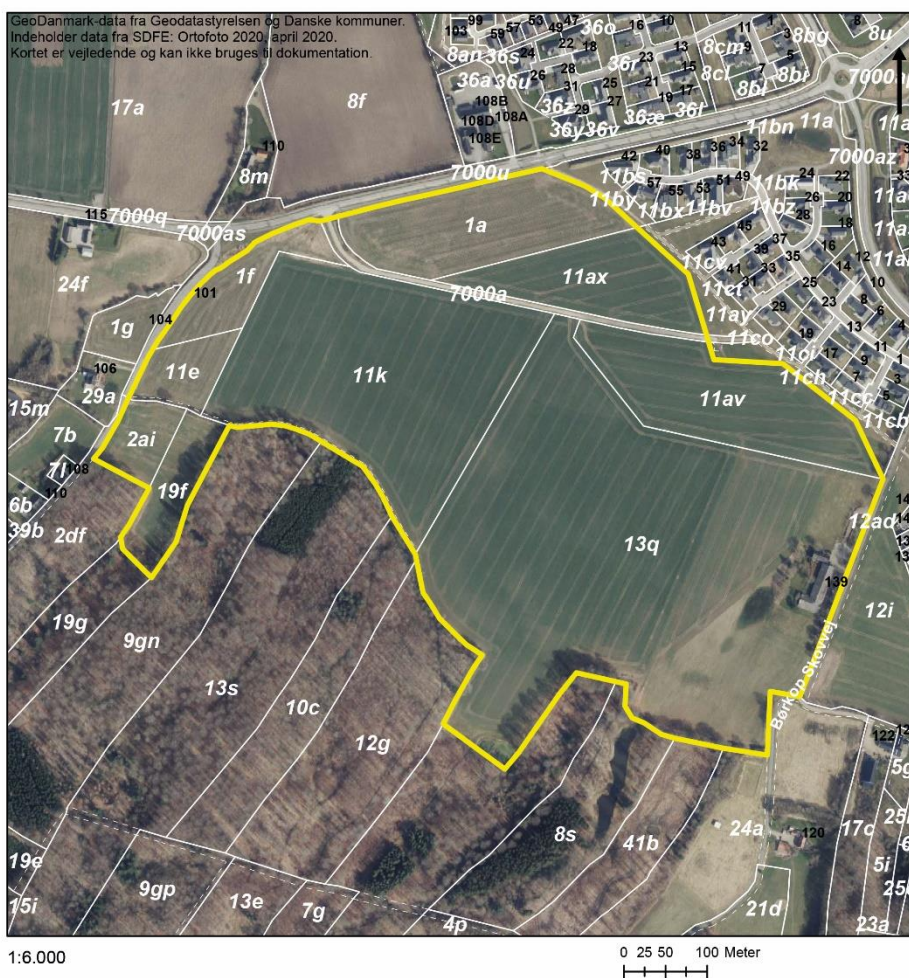
Teknik & Miljø • Plan & Energi
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: plan@vejle.dk

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.

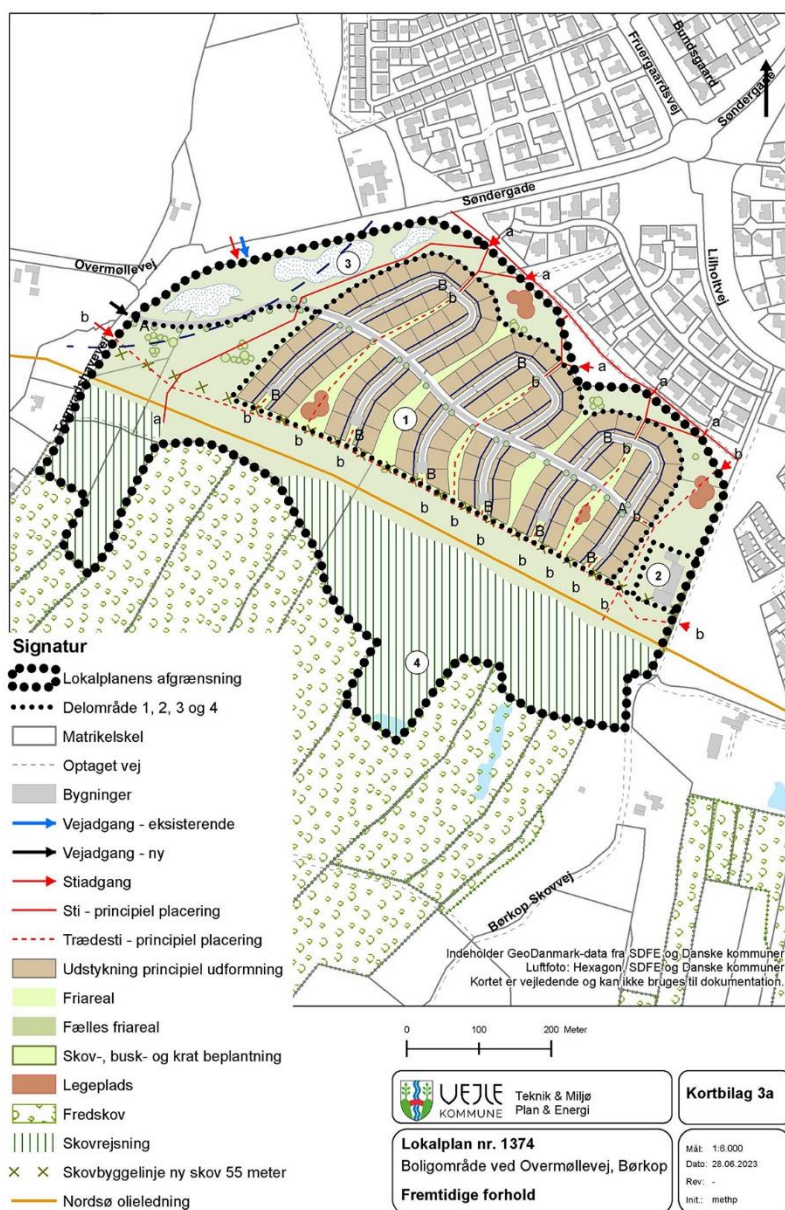
Vejadgang skal ske fra Overmøllevej. I første omgang kan den eksisterende adgangsvej benyttes, men når området nord for Overmøllevej udlægges til boligformål skal der etableres en samlet trafikafvikling til begge områder f.eks. ved at etablere en rundkørsel ved Overmøllevej/Tornvadshavevej.

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