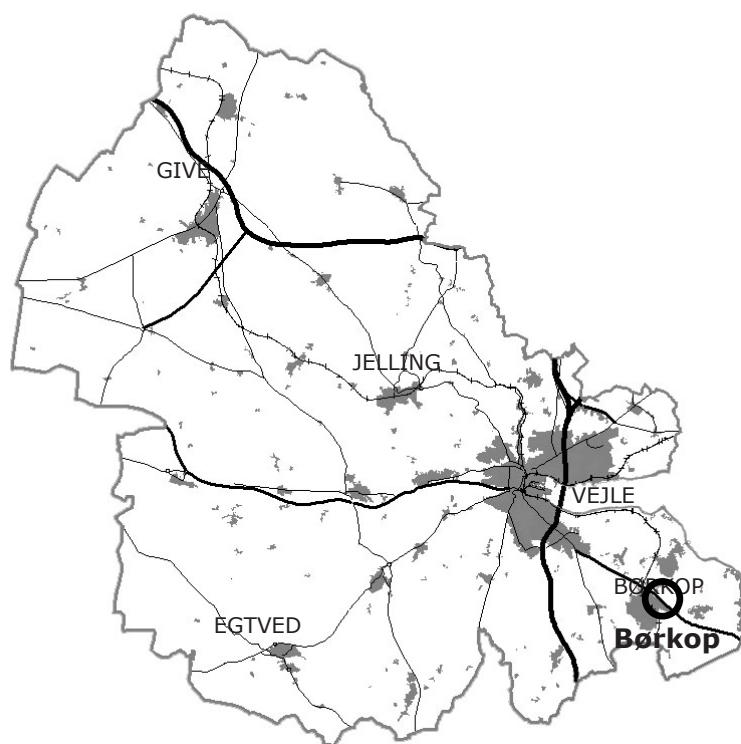


LOKALPLAN NR. 1355

Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

05.10.2022
10.10.2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 6 EKSISTERENDE FORHOLD
- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 7 Anvendelse
 - 7 Udstykning og bebyggelse
 - 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 8 Ubebyggede arealer
- 9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 9 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 9 Museumsloven
 - 9 Kommuneplan 2021-2033
 - 10 Byvision
 - 10 Lokalplan
 - 11 Servitutter
 - 11 Arkitekturpolitik
 - 11 Bæredygtighed og klima
 - 11 Oversvømmelse og erosion
 - 12 Tilgængelighed
 - 12 Butikkers påvirkning af bymiljøet
 - 13 Forsyning
 - 13 Miljøforhold
- 14 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

16 BESTEMMELSER

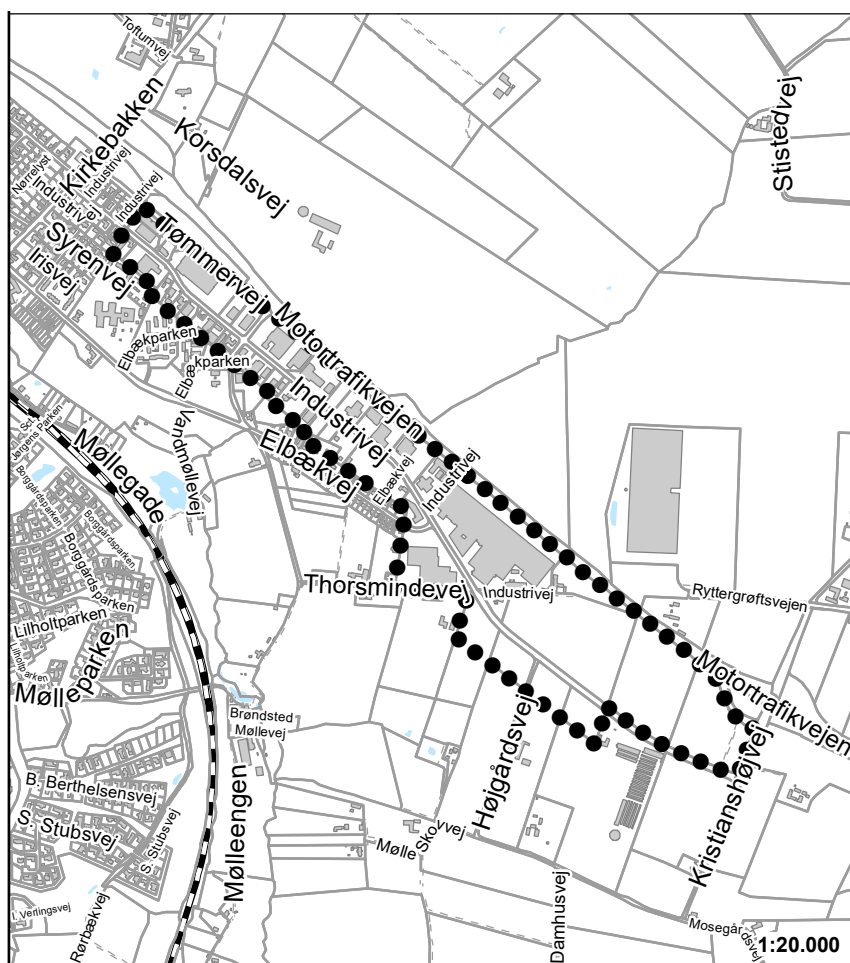
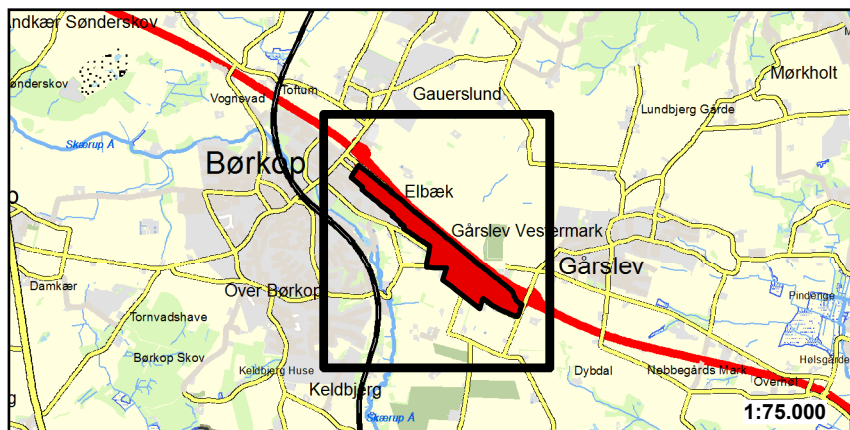
- 16 § 1 Formål
- 16 § 2 Område og zonestatus
- 16 § 3 Anvendelse
- 17 § 4 Udstykning
- 17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 18 § 7 Bebyggelsens udseende
- 20 § 8 Ubebyggede arealer
- 21 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 21 § 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
- 22 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2a. Eksisterende forhold
- 2b. Anvendelse og miljøklasser
- 3. Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR. 1355

Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- Eksisterende bebyggelse

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.

Planproces

09.03.2022 Vedtagelse af forslag i byrådet
14.03.2022 - 09.05.2022 Offentlig høring
05.10.2022 Endelig vedtagelse i byrådet
10.10.2022 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

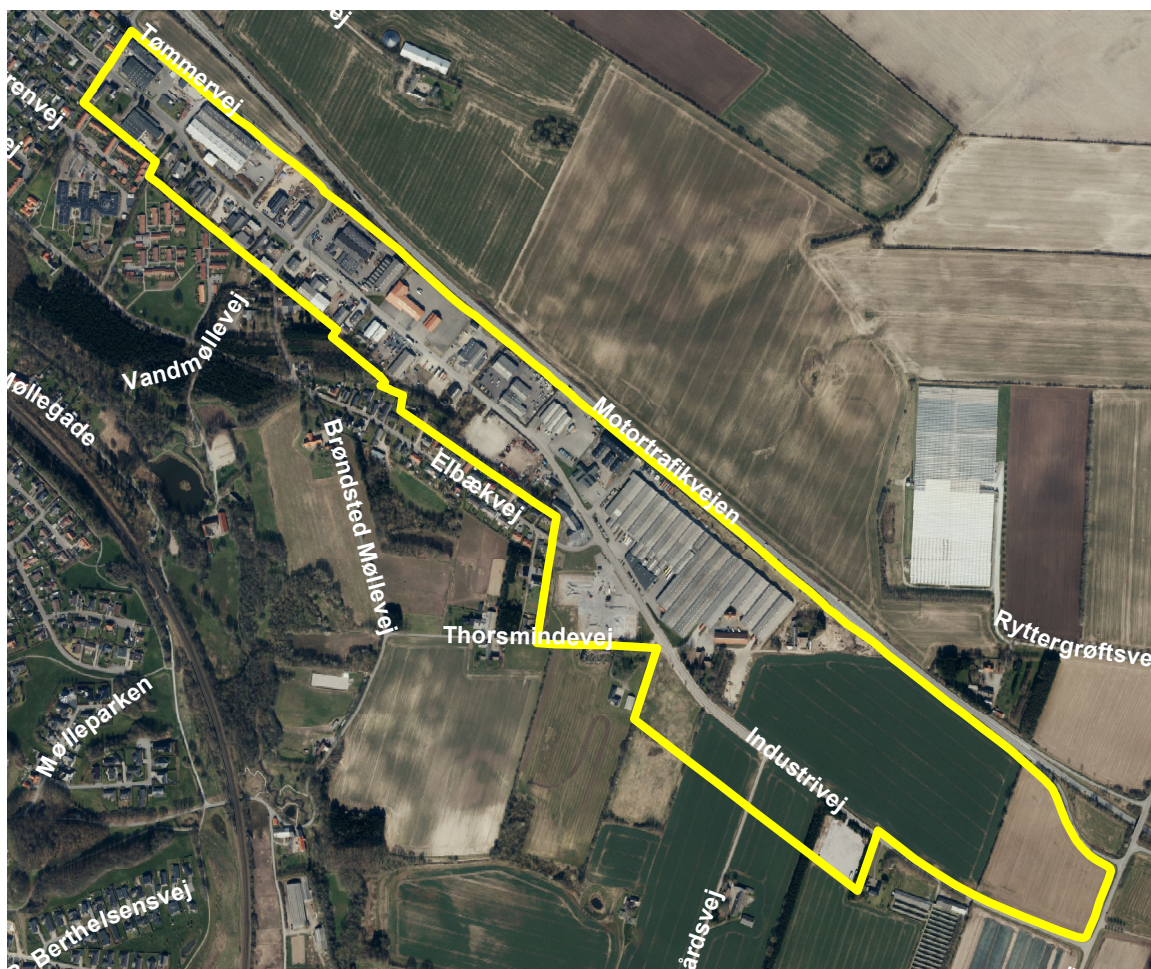
BAGGRUND OG FORMÅL

Det eksisterende erhvervsområde langs Industrivej i Børkop er byens eneste erhvervsområde, velplaceret ved flere afkørsler fra motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia, samt i gåafstand på Børkop centrum og nær offentlig transport.

Området er meget blandet med forskellige typer af erhverv, boliger og butikker. Der er også arealer der endnu ikke er bebygget.

De eksisterende tre lokalplaner i området giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Det vil sige typisk virksomheder inden for transport, håndværk og service.

Hovedformålet med lokalplanen er, at forbedre forholdene for virksomhederne i området, de nærliggende boliger og centerområdet i Børkop.



Figur: Lokalplanområdet, afgrænset med gult. Forår 2021

Desuden er der et konkret ønske om etablering af et byggemarked i området.

Miljøklassen hæves for den sydøstlige del af erhvervsområdet, der er placeret længst væk fra boliger, fra 1-3 til 1-5. Den højere miljøklasse vil imødekomme efterspørgslen efter arealer til tungere virksomheder, da denne mulighed ikke er der i dag i Børkop.

Muligheden for bolig i forbindelse med virksomheden fjernes, da boliger begrænser anvendelsen til erhverv, da boliger og erhverv sammen kan give miljøkonflikter og kan hindre virksomhederne i at vokse. I dag er der enkelte ejendomme i området, der kun anvendes til bolig, selvom eksisterende lokalplaner ikke giver mulighed for dette.

Muligheden for butikker med udvalgsvarer fjernes for at fastholde og styrke Børkop Center, og der gives kun mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer i lokalplanområdet. Særlig pladskrævende varer er defineret i planloven, og er i dag defineret som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende ved motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia, mod nordvest boliger, og mod sydvest boligområder og marker. Området er ca. 48,6 ha, hvoraf ca. 19 ha endnu ikke er bebygget.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1, og eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2a.

Der er mange forskellige typer af virksomheder i området, enkelte butikker og serviceerhverv samt boliger, der i hovedreglen, er tilknyttet til en virksomhed.

Den største virksomhed ligger på Industrivej 67, som tilbyder over 47.500 m² lagerplads. I den modsatte ende er der små håndværksvirksomheder og små udvalgswarebutikker.

Ikke alle af de eksisterende virksomheder holder sig i dag nede i miljøklasse 3.

På kortbilag 2b kan de eksisterende anvendelser af ejendommene i lokalplanområdet ses.

Bebyggelsen er ikke reguleret udseendemæssigt, og bebyggelsen fremstår derfor i mange forskellige materialer og udtryk. Der er udendørs oplag med forskellige grader af ordner, og nogle virksomheder har lukket deres grund af med tætte hegn.

Beplantningsbæltet som fastsat i de tre eksisterende lokalplaner, som denne lokalplan erstatter, er etableret mod boligområderne mod sydvest. Beplantningsbæltet bevares med denne lokalplan.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 5 som f.eks. fremstillingsvirksomhed, håndværker-, lager- og værkstedsvirksomhed, engros-handel, administration og servicevirksomhed.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberalt erhverv og 6 er et stort slagteri eller maskinfabrik. Miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængig af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktions-tidspunkter mv.

Kortbilag 2b viser de forskellige afstandskrav der er mellem virksomheder og boliger afhængig af miljøklassen. Afstanden skal regnes fra skel til skel.

På baggrund af dette, er lokalplanområdet zoneret og inddelt i fire delområder, der har hver deres miljøklasse afhængig af afstanden til boliger. Der er også i inddelingen taget hensyn til, hvilke reel miljøklasse virksomhederne har i dag.

For delområde 1, der ligger tættest på boligerne på den nordvestlige del af Industrivej, og boligerne lige op af erhvervsområdets sydvestlige grænse ved Syrenvej og Elbækvej, fastsættes miljøklassen til 1-3.

For delområde 2 fra Tømmervej og ud til den sydøstlige del af området hvor der endnu ikke er bebygget, fastsættes miljøklassen til 1-3 pga. afstanden til boliger.

For Delområde 3 og 4, der er området længst mod sydøst, hvor der er marker, fastsættes miljøklassen til 2-5.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer i delområde 1, 2 og 4.

Udstykning og bebyggelse

Den eksisterende generelle byggelinje på 5 meter fra vejskel fastholdes, for at skabe luft til de store byggerier der kan bygges i området.

På den nordlige side af Industrivej mellem Højgårdsvej og Kristianshøjvej, fastlægges dog en byggelinje på 10 meter, da der er spildevandsledninger på grundene her, der skal tages hensyn til.

Der skal også tages hensyn til byggelinjen for motortrafikvejen, der for delområde 3 og 4 suppleres med en byggelinje på 15 meter, for at give plads til beplantningsbæltet.

I forhold til materiale og arkitektur på bebyggelsen, er der tale om et eksisterende erhvervsområde, der skal kunne rumme mange typer af virksomheder.



Figur: Et eksisterende beplantningsbælte går gennem området fra nordvest til sydøst, og er vist med en grøn streg. Vurderingsstyrelsens kort.

Der stilles krav til, at bebyggelse skal placeres vinkelret og parrallet med Industrivej samt til skiltningen, for at skabe en hvis samhörighed og ro mellem bebyggelserne i området. Ønskes en lang bygning opført, skal facaden brydes.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Industrivej er den gennemgående fordelingsvej i området, hvor de fleste ejendomme har direkte adgang. Der kan etableres nye stikveje, hvis der sker udstykning til mindre grunde.

Ubebyggede arealer

Kravet om det 10 meter brede beplantningsbælte, der afskærmer boliger, naboer og forbikørende for direkte indblik til erhvervsområdet, der er fastsat i de eksisterende lokalplaner, ændres ikke. I forhold til tidligere planer, er det nu en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det etableres.

Der skal også etableres et beplantningsbælte langs Thorsmindevej. Det var ikke tidligere muligt pga. placeringen af den bygning der er brændt på Elbækvej 149.

Mod boligerne vil det 10 meter brede bælte også skabe en hvis afstand mellem boligerne og erhvervsvirksomhederne.

Såfremt en ejendom anvendes til butikker med særlig pladskrævende varer, kan beplantningsbæltet undlades mod motortrafikvejen og Industrivej for at skabe synlighed til butikkerne.

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.

Museumsloven

De dele af lokalplanområdet, som stadig ligger ubebygget hen, er oplagte for fortidig bebyggelse. Desuden ses det, at der på Slots- og Kulturstyrelsens database Fund og Fortidsminder er registreret flere overpløjede gravhøje. Der er også registreret en del gravhøje på arealer vest-sydvest for lokalplanområdet.

Det er derfor museets vurdering, at der kan være risiko for at støde på fortidsminder under byggemodning af arealerne. Det anbefales derfor, at der bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejde, så det kan afklares, om der er fortidsminder på arealerne.

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.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, at infrastrukturen skal optimeres i forhold til kollektiv trafik og cyklister og fodgængere.

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur.

Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitekturen.

Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Det eksisterende aflastningsområde og områder til butikker med pladskrævende varegrupper supplerer bymidterne med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidterne.

Rammer

For området gælder fire kommuneplanrammer. Fra nordvest til sydøst; 5.E.1, 5.E.2, 5.E.3 og 5.E.4.

5.E.1 Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop, og 5.E.2 Erhvervsområde ved Industrivej og Thorsmindevej i Børkop har samme rammetekst. Områderne skal anvendes til erhvervsformål, fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed, herunder forretninger, der har tilknytning til de pågældende virksomheder. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende.

Der kan bygges i en højde på 8,5 meter. Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet.

Miljøklassen er 1-3.

5.E.3 Erhvervsområde ved Industrivej og Højgårdsvej i Børkop, og 5.E.4 Erhvervsområde ved Industrivej og Kristianshøjvej i Børkop, har samme anvendelse. Områderne skal anvendes til erhvervsformål, fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed. Der kan opføres kontorbebyggelse og forretningslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed.

For 5.E.3 kan der bygges i en højde på 12,5 meter i to etager med en bebyggelsesprocent på 50.

For 5.E.4 kan der bygges i en højde på 12,5 meter i to etager, med en bebyggelsesprocenten på 45.

Miljøklassen er 1-3 for begge rammer.

Tillæg nr. 14

For at give mulighed for en miljøklasse på 5, en generel højde på 12,5 meter, en bebyggelsesprocent på 50, samt butikker med særlig pladskrævende varer er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget slår de fire rammer sammen til én, og fjerner også muligheden for bolig i forbindelse med virksomheden, da boligparceller og erhverv sammen kan give miljøkonflikter.

Byvision

I 2019 blev der i samarbejde med borgerne udarbejdet en byvision for Børkop og omegn.

Erhvervsområdet er, som Naturbyen, en af mange anvendelser og attraktioner som en by af Børkop størrelse skal kunne tilbyde. Erhvervslivet er ikke nævnt i Naturbyen, og erhvervsområdet vurderes ikke at hindre, eller være i strid med, realiseringen af Naturbyens visioner.

Lokalplan

For området gælder lokalplan nr. 1.27 for et område til erhvervsformål langs Industrivej i Børkop, lokalplan nr. 1.28 for et område til erhvervsformål ved Industrivej og Højgårdvej i Børkop og lokalplan nr. 1.32 for et område til er-

hvervsformål ved Industrivej og Kristianshøjvej i Børkop.

Lokalplanerne ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Servitutter

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 forsyningsselskaber kontaktes, inden jorderbejdet 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 arkitekturpolitikens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområder. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgivelserne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Der er tale om et eksisterende erhvervsområde, hvor der allerede er en del bebyggelse. Der stilles dog krav til placering og skiltning, og kun butikker med særlig pladskrævende varer bliver synlige fra motortrafikvejen, pga. krav om beplantningsbælte. Store facader skal brydes for at give variation.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte 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.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanområdet er et eksisterende planlagt erhvervsområde, hvor der ikke gives mulighed for mere byggeri, og der gives mulighed for højere miljøklasser. Lokalplanen samler dermed mange typer af erhverv i et eksisterende område med let adgang til motortrafikvejen.

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 afværgenforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Der er ikke risiko for oversvømmelse i forbindelse med lokalplanens realisering.

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.

Der er ikke tale om et nyt område, men et eksisterende erhvervsområde.

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.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer i tre af lokalplanens delområder.

Det vil give en effektiv butiksstruktur, da der i dag i Børkop ikke er udlagt områder til butikker med særlig pladskrævende varer, modsat centerbyerne Jelling og Give. Muligheden vil opfylde kommuneplanens mål for detailhandel, som er nævnt i afsnittet om kommuneplanen.

I to ud af de tre lokalplaner der gælder for området, er der mulighed for udvalgswarebutikker. Lokalplan nr. 1.27 giver mulighed for udvalgsware på maks. 1.000 m², i alt 5.000 m² bruttoetageareal butikker. Lokalplan nr. 1.28 giver mulighed for udvalgsware på maks. 1.000 m², i alt 4.000 m² bruttoetageareal butikker.

Der er i dag 6 butikker i området på i alt cirka 5.000 m² bruttoetageareal. Flere af disse butikker falder ind under planlovens nugældende definition af butikker med særlig pladskrævende varer.

Lokalplanen fjerner muligheden for udvalgsvarer og vurderes dermed at styrke bymiljøet i Børkop Center, da det så kun er her, der kan placeres udvalgswarebutikker.

At der gives mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer kommer ikke til at berøre friarealer.

I forhold til tilgængelighed for de forskellige trafikanter, er den god, da området er placeret ved flere afkørsler fra motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia, i gåafstand fra centerområdet og stationen på ca. 800 meter, og busstoppested.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmemforsyningsloven 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 varmemforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

Området er separatkloakeret.

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 delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Halvdelen af området mod nordvest, er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Industrivej 22, 33, 37, 41, 46 og 48 og Tømmervej 4 er helt eller delvist kortlagt på vidensniveau 2. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Der har lagt en fyldplads på Industrivej 101, der blev delt da Industrivej blev anlagt. Pladsen var til jord, haveaffald og byggeaffald. Den blev nedlagt i 1987. Det er regionen der har ansvaret for gamle fyldpladser. Dog er der ikke kortlagt forurening på grunden. Fyldpladsen hindrer derfor ikke, at grunden kan anvendes til erhverv.

Støj, lugt, støv og luftforurening

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

Ligeledes må lokalplanområdet ikke belaste naboer med støj, lugt, støv og luftforurening.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

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, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og 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.

Planen er ikke miljøvurderet, da muligheden for særlig pladskrævende varer i stedet for udvalgsvarer vurderes ikke at have regional påvirkning. I dag er der butikker med et samlet bruttoetageareal 5.000 m², hvor nogle af disse allerede falder ind under betegnelsen særlig pladskrævende varer.

Virksomhedsklassen hæves fra 3 til 5 med tillægget og lokalplanen. Lokalplanen zonerer virksomhedsklasserne i forhold til boligerne, så der kun er mulighed for klasse 3 nær disse, og kun mulighed for klasse 5 hvor der er marker på begge sider. Det vurderes derfor, at en virksomhedsklasse 5 ikke skaber miljøkonflikter.

Området er allerede planlagt for erhverv, og eksisterende lokalplaner giver også mulighed for butikker. Trafikken vurderes derfor ikke at ændres pga. den nye planlægning.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1355

Erhvervsområde ved Industrivej, 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 give mulighed for erhverv,
- at give mulighed for særlig pladskævende varer,
- at forebygge miljøkonflikter med de omkringliggende boligområder, og
- at sikre grønne afskærmende beplantningsbælter omkring området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8bx, 8bv, 8ah, 8al, 8ak, 8ao, 8aæ, 8ba, 8bo, 8au, 8be, 8bf, 8bg, 9æ, 9ap, 9al, 9ab, 9ak, 9ai, 9z, 9y, 9ah, 9ag, 9as, 9ar, 9ad, 9aa, 9am og del af 7000d Gauserslund By, Gauserslund og matr.nr. 8dæ, 8en, 8dø, del af 8h, del af 8bf, 8dz, 8dt, 8dy, 8dv, 8eb, 19y, 19aa, 19v, 19ø, 22d, 9b, 7an, 22ac, 22ad, 6ba, del af 9q og 4h, 7000aa, del af 7000o, del 7000f, del af 7000b, del af 7000q Gårslev By, Gårslev.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 08.09.2021 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 5 som f.eks. fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og servicevirksomhed samt særlig pladskræven-

de varer:

Delområde 1: Erhverv miljøklasse 1-3.

Delområde 2: Erhverv miljøklasse 1-3.

Delområde 3: Erhverv miljøklasse 2-5.

Delområde 4: Erhverv miljøklasse 2-5.

3.2

Området kan anvendes til butikker med særlig pladskrævende varer.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer, regnvandsbassiner, tekniske anlæg og telemaster.

§ 4 Udstykning

4.1

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet bør hovedsaglig ske fra Tømmervej og Kristianshøjvej.

5.2

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

5.3

Veje udlægges i en bredde på 11,0 meter.

5.4

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m² kontorerhverv og butik, og 1 p-plads pr. 100 m² andet erhverv.

5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv og 1 cykel p-plads pr. 200 m² erhverv og butik.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på Industrivej og motortrafikvejen.

6.2

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 50, eller bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet.

6.3

I delområde 1 og 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

6.4

I delområde 3 og 4 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 10,0 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

6.5

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter, dog skal beplantningsbæltet mod Tømmervej og motortrafikvejen på de 10 meter respekteres. For den nordlige side af Industrivej fra Højgårdsvej til Kristianshøjvej gælder dog 10 meter. Se kortbilag 3.

6.6

I delområde 3 og 4 må bebyggelse ikke placeres nærmere vejskel mod motortrafikvejen end 15 meter.

6.7

Bebyggelsen skal respektere vejbyggelinjen for motortrafikvejen på 20 meter fra vejmidte, se kortbilag 3. Byggelinjen er vist uden højde- og passagetillæg.

6.8

Det maksimale etageareal for den enkelte butik er 5.000 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butikksformål, er 9.000 m².

6.9

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

I store synlige facader skal indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver eller andet, der giver

variation i facaden. Dette skal mod motortrafikvejen ske i samspil med beplantningsbæltet.

7.2

Ved butikker med særlig pladskrævende varer, hvor beplantningsbæltet undlades, skal facade mod Industrivej og motortrafikvejen brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren.

7.3

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

7.4

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.

7.5

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.

7.6

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

Skiltning

7.7

Der kan mod Industrivej opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt pr. ejendom med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder/butikker på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

7.8

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

7.9

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

7.10

Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

7.11

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

7.12

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom og det kun mod Industrivej. De skal placeres i en tæt gruppe og på terræn.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal etableres/bevares et 10 meter bredt og tæt beplantningsbælte langs lokalplanafgrænsningen. Se kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal bestå af: Tjørn, eg, naur, hassel, skovæble, mirabel, lind, alm. hæg, slåen, syren, sargentsæble, rødæl og fuglekirsebær. I beplantningsbælte skal indgå de arter fra listen der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen.

Såfremt en ejendom anvendes til særlig pladskrævende varer, kan beplantningsbæltet undlades mod motortrafikvejen og Industrivej. I stedet skal der plantes græs med grupper af træer.

8.2

Udendørs oplag må ikke være synligt fra Industrivej, motortrafikvejen samt alle andre veje, og oplag af affald skal afskærmes.

8.3

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af etagearealet.

8.4

Hegn i skel skal være levende hegn eller trådhegn.

8.5

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 8,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

8.6

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.

8.7

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

8.8

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

8.9

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

8.10

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.11

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 8 nævnte beplantninger.

9.2

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

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

10.1

Lokalplan nr. 1.27, 1.28 og 1.32 ophæves.

§ 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

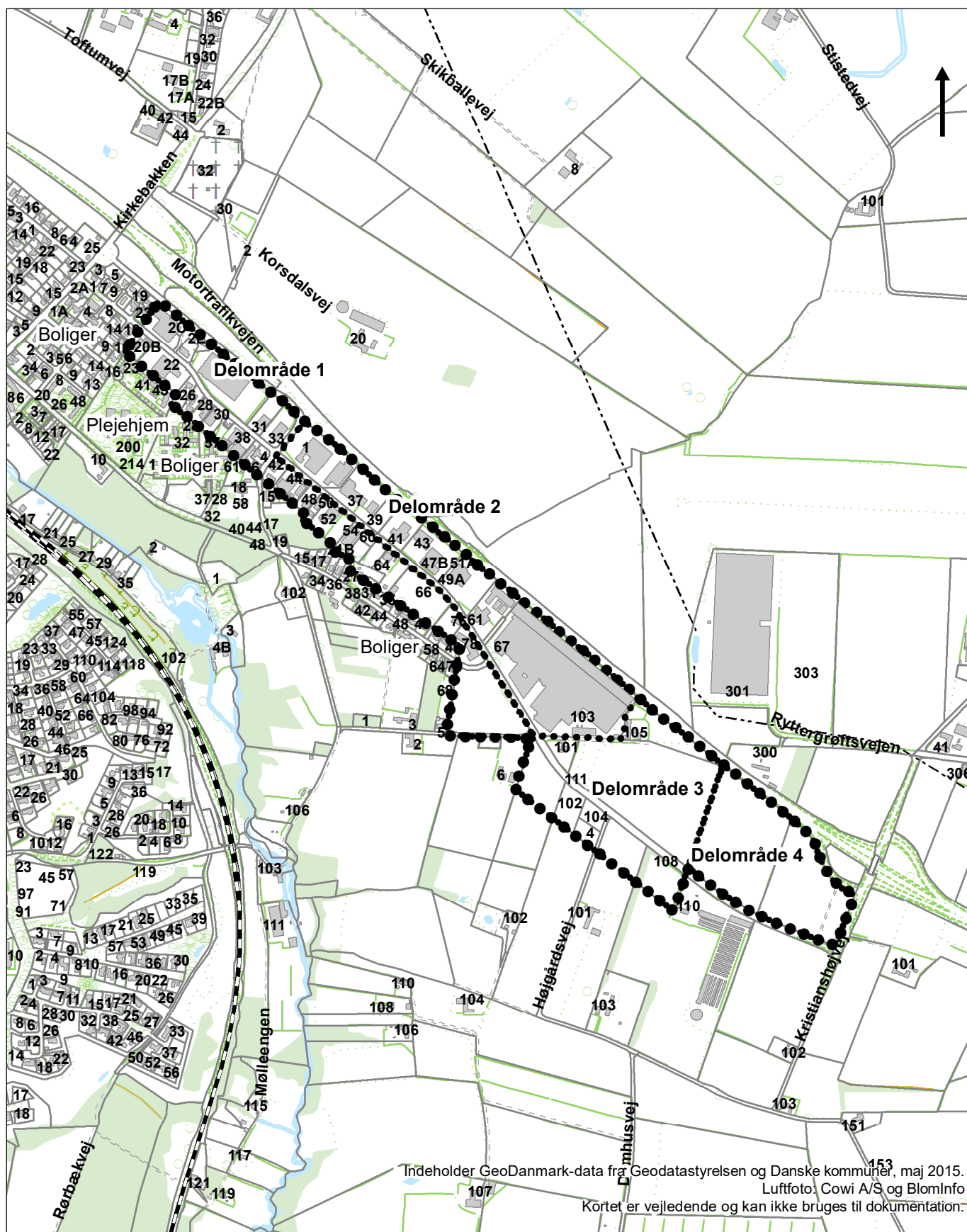
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.



0 312,5 625 Meter

Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
- Bygninger med husnummer



VEJLE
KOMMUNE

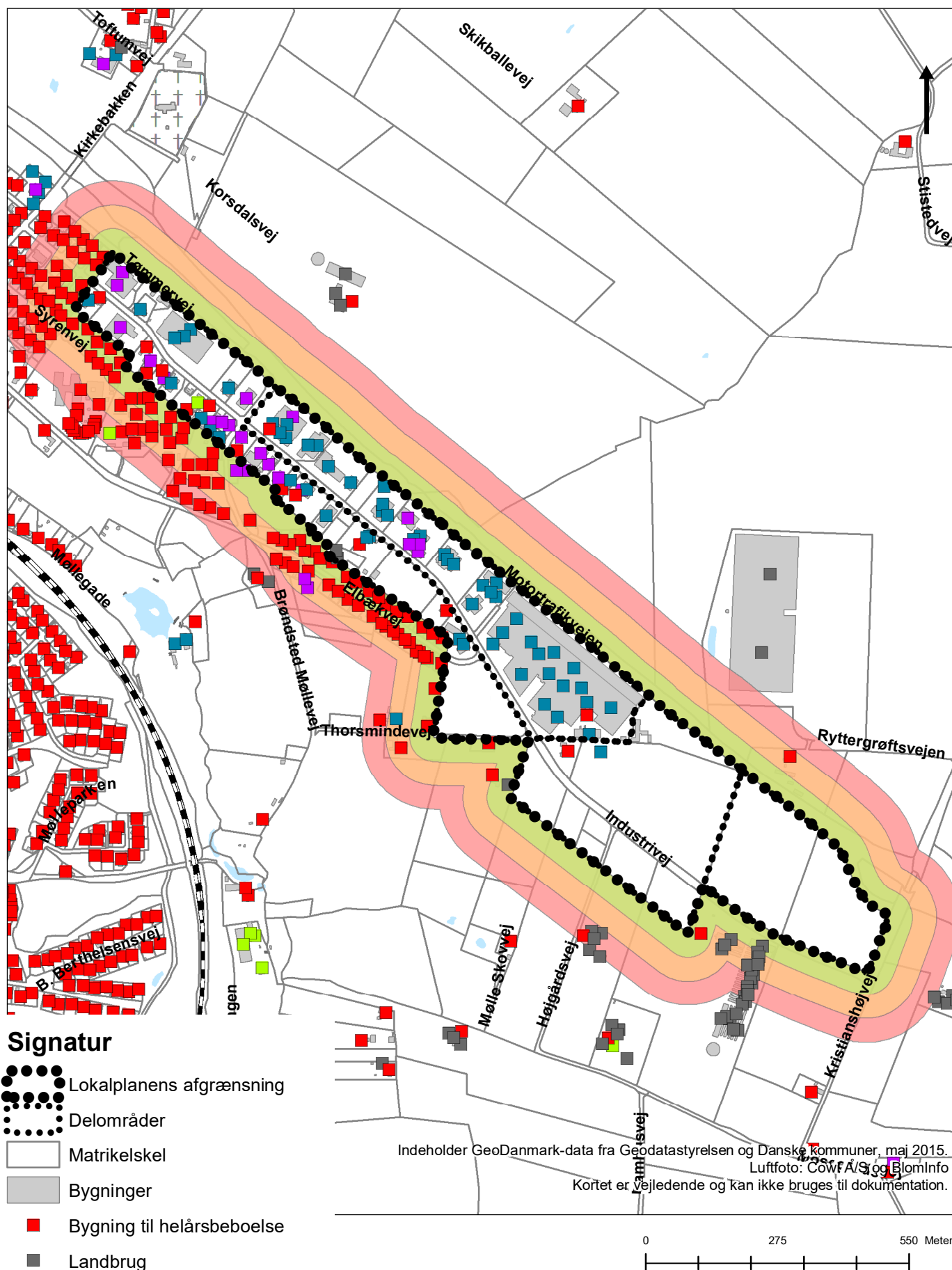
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1355

Erhvervsområde ved Industrivej,
Børkop
Eksisterende forhold

Kortbilag 2a

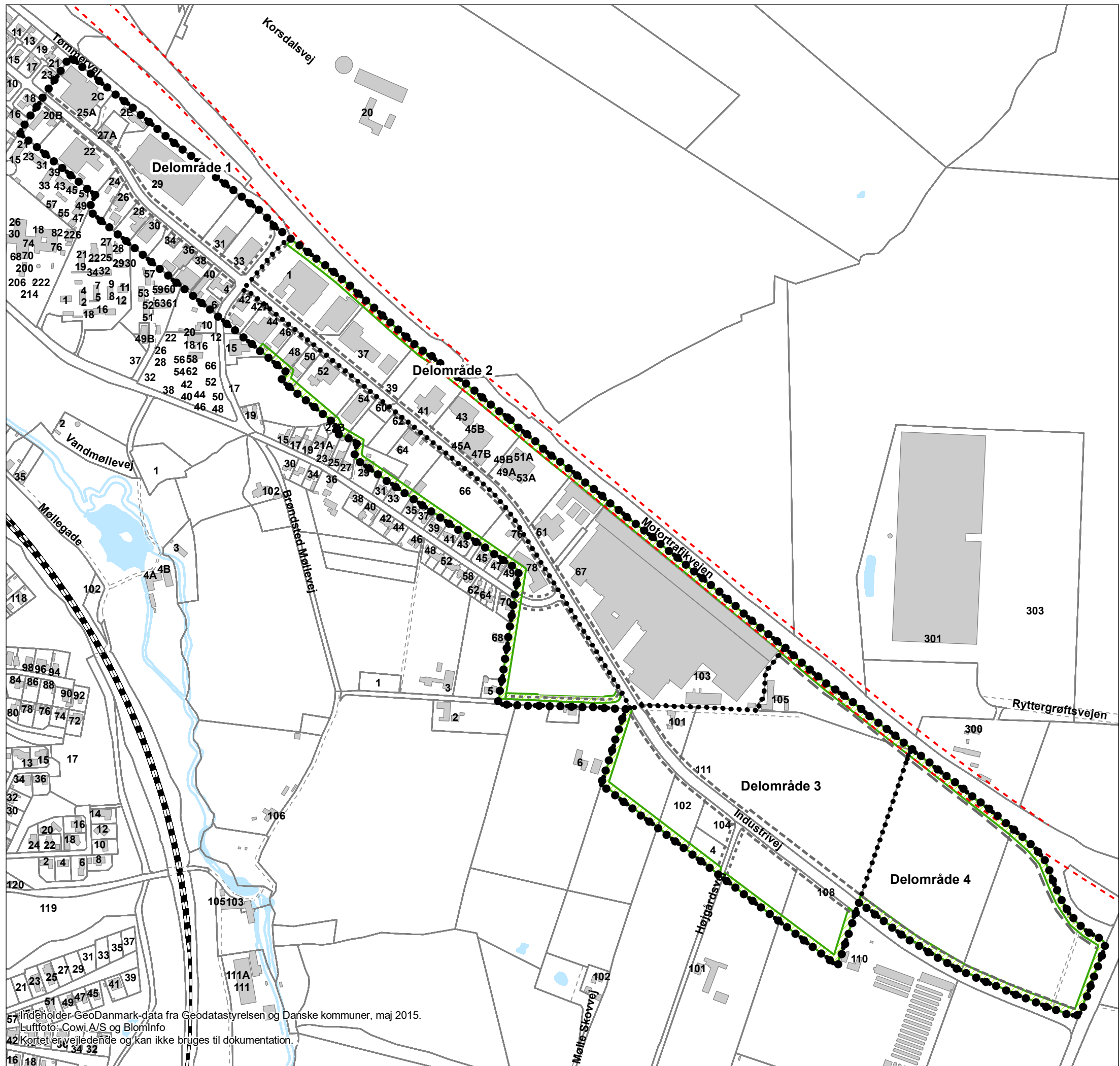
Mål: 1:12.500
Dato: 08.09.2021
Rev: 26.09.2022
Init.: ritsi



Lokalplan nr. 1355
Erhvervsområde ved Industrivej,
Børkop
Anvendelse og miljøklasser

Kortbilag 2b

Mål: 1:11.000
Dato: 08.09.2021
Rev: 26.09.2022
Init.: ritsi



Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Vejbyggelinje for motortrafikvejen, 20 meter vejmidte
- Byggelinje motortrafikvejen, 15 meter fra vejskel
- Byggelinje Industrivej, 5 og 10 meter fra vejskel
- Byggelinje øvrige veje, 5 meter fra vejskel
- Grønt bælte, 10 meter

0 100 200 Meter

	Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 3
Lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop Fremtidige forhold		Mål: 1:6.000 Dato: 19.10.2021 Rev: 26.09.2022 Init.: ritsi



VEJLE
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1355 og tillæg nr. 14

Lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop og tillæg nr. 14 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 05.10.2022 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- at der også skal etableres et beplantningsbælte langs Thorsmindevej. Det var ikke tidligere muligt pga. placeringen af den bygning, der er brændt på Elbækvej 149.
- at miljøklassen for delområde 2 sænkes fra 2-4 til de oprindelige 1-3 pga. afstanden til boliger, der kan skabe miljøkonflikter.
- at det tilføjes i redegørelsen, at der ikke ændres på beplantningsbæltet, men at det nu bliver muligt at stille krav om, at det skal etableres ved ny bebyggelse.
- at der i redegørelsen tilføjes et afsnit om Naturbyen, og hvorfor erhvervslokalplanen ikke er i strid med denne. Erhvervsområdet er, som Naturbyen, en af mange anvendelser og attraktioner som en by af Børkops størrelse skal kunne tilbyde. Erhvervslivet er ikke nævnt i Naturbyen, og erhvervsområdet vurderes ikke at hindre, eller være i strid med, realiseringen af Naturbyens visioner.
- at fyldpladsen, der blev nedlagt i 1987 på Industrivej 101, nævnes i lokalplanens redegørelse. Fyldpladsen hindrer ikke, at grunden kan anvendes til erhverv.
- at der fastlægges en byggelinje på 10 meter for hele strækningen nord for Industrivej i delområde 3 og 4.
- at udendørs oplag, udover ikke at være synlig fra Industrivej og motortrafikvejen, heller ikke må være synlig fra de andre veje i området.

07-10-2022

Side 1 af 4

J. nr.:

01.02.05-P16-14-21

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

Mobilnr.: 29 33 23 70

E-post: RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

- at det tilføjes i lokalplanens bestemmelser, hvad beplantningsbæltet skal bestå af. Det skal bestå af: Tjørn, eg, naur, hassel, skovæble, mirabel, lind, alm. hæg, slåen, syren, sargents-æble, rødæl og fuglekirsebær. I beplantningsbæltet skal indgå de arter fra listen, der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen.
- at det tilføjes i lokalplanens bestemmelser, at ved butikker med særlig pladskrævende varer, hvor beplantningsbæltet undlades, skal facade mod Industrivej og motortrafikvejen brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren.
- at byggehøjden i delområde 3 og 4 fastsættes til 10 meter, og byggelinjen mod motortrafikvejen fastsættes til 15 meter.
- at der i store synlige facader skal indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver eller andet, der giver variation i facaden. Dette skal mod motortrafikvejen ske i samspil med beplantningsbæltet.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 10.10.2022 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 10. oktober 2022

Lokalplan nr. 1355 og tillæg nr. 14
Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)
[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 05.10.2022 vedtaget lokalplan nr. 1355 og tillæg nr. 14 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med lokalplanen er, at give nye muligheder samt forbedre forholdene for virksomhederne i området, de nærtliggende boliger og centerområdet i Børkop.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- at der også skal etableres et beplantningsbælte langs Thorsmindevej. Det var ikke tidligere muligt pga. placeringen af den bygning, der er brændt på Elbækvej 149.
- at miljøklassen for delområde 2 sænkes fra 2-4 til de oprindelige 1-3 pga. afstanden til boliger, der kan skabe miljøkonflikter.
- at det tilføjes i redegørelsen, at der ikke ændres på beplantningsbæltet, men at det nu bliver muligt at stille krav om, at det skal etableres ved ny bebyggelse.
- at der i redegørelsen tilføjes et afsnit om Naturbyen, og hvorfor erhvervslokalplanen ikke er i strid med denne. Erhvervsområdet er, som Naturbyen, en af mange anvendelser og attraktioner som en by af Børkops størrelse skal kunne tilbyde. Erhvervslivet er ikke nævnt i Naturbyen, og erhvervsområdet vurderes ikke at hindre, eller være i strid med, realiseringen af Naturbyens visioner.
- at fyldpladsen, der blev nedlagt i 1987 på Industrivej 101, nævnes i lokalplanens redegørelse. Fyldpladsen hindrer ikke, at grunden kan anvendes til erhverv.
- at der fastlægges en byggelinje på 10 meter for hele strækningen nord for Industrivej i delområde 3 og 4.
- at udendørs oplag, udover ikke at være synlig fra Industrivej og motortrafikvejen, heller ikke må være synlig fra de andre veje i området.
- at det tilføjes i lokalplanens bestemmelser, hvad beplantningsbæltet skal bestå af. Det skal bestå af: Tjørn, eg, naur, hassel, skovæble, mirabel, lind, alm. hæg, slåen, syren, sargentsæble, rødél og fuglekirsebær. I beplantningsbæltet skal indgå de arter fra listen, der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen.
- at det tilføjes i lokalplanens bestemmelser, at ved butikker med særlig pladskrævende varer, hvor beplantningsbæltet undlades, skal facade mod Industrivej og motortrafikvejen brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren.
- at byggehøjden i delområde 3 og 4 fastsættes til 10 meter, og byggelinjen mod motortrafikvejen fastsættes til 15 meter.
- at der i store synlige facader skal indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver eller andet, der giver variation i facaden. Dette skal mod motortrafikvejen ske i samspil med beplantningsbæltet.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 10.10.2022 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via [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.