

TILLÆG NR. 40

Pjedstedvej i Børkop

Hører til lokalplan nr. 1300 for et boligområde øst for Pjedstedvej, Børkop

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029

KOMMUNEPLAN 2017-2029

for Vejle Kommune og Trekantområdet



 **vejle**
KOMMUNE

Endelig godkendt

den 22.04.2020

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.

Proces

11.12.2019 Vedtagelse af forslaget i Byrådet

17.12.2019- 11.2.2020 Offentlig høring

22.04.2020 Endelig vedtagelse i Byrådet

27.04.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Dels på grund af uoverensstemmelser mellem kommuneplanrammernes geografiske placering i forhold til den eksisterende olietransmissionsledning, der går ned gennem området, og dels for at kunne udarbejde en fornuftig bebyggelsesplan, tilrettes afgrænsningen af rammeområderne. Derudover er der ønske om, at der, i en mindre del af lokalplanen, kan tillades tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40.

Fordebat

Kommuneplantillæg nr. 40 er været i fordebat fra den 22.5.2019 til den 5.6.2019.

Der er kommet 12 bemærkninger, som primært handler om, at beboerne ikke ønsker mere tæt-lav i området, men udelukkende parcelhuse, at beboerne er bekymret for mere trafik ad den smalle Pjedstedvej uden cykelsti, og at Børkop skole ikke bør udvides yderligere.

Der er i kommuneplantillægget indarbejdet mulighed for tæt-lav, men lokalplanen giver kun mulighed for tæt-lav i et mindre område. Dette for at skabe et større udbud af boliger i området.

Habitatdirektivet

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.

Grønt Danmarkskort

Der er udlagt en potentiel økologiske forbindelse mellem Børkop skov og Skærup Ådal, herunder dele af 5.B.43 og hele 5.B.44, som forbinder naturtyper af forskellig karakter. Forbindelsen er således ikke udpeget til specialiserede arter, men til generalistarter der kan bevæge sig i det åbne land gennem forskellige biotoper - eksempelvis rådyr, hare, grævling, samt almindelige krybdyr og padder.

Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser er udpeget til kommuneplan 2013 og blev opklassificeret til 'Grønt Danmarkskort' i kommuneplan 2017. Der har ikke tidligere være udpegning i dette område. Udpegning af området til byudvikling er fra 2006, og udpegningen af den konkrete potentielle økologiske forbindelser var for at sikre, at den endelige by havde en grøn kile, der både tilgodeså bevægelse af almindelige vildtarter såvel

som friluftslivet adgang til naturen. På udpegningsstidspunktet var byens endelige udstrækning skitseret i en masterplan, men ikke lokalplanlagt, hvorfor den potentielle økologiske forbindelse skal betragtes, som en overordnet udpegnings, der skal skæres til ved den endelige byplanlægning. Det vurderes at de grønne kiler, som udpegningen skulle sikre er opretholdt.

I forbindelse med næste kommuneplanrevision er planlagt nye potentielle økologiske forbindelser syd for lokalplanområdet. De nye forbindelse følger en række landskabselementer som fuldt ud tilgodeser dyr og planter bevægelse.

Miljøscreening

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 planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planerne 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 naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Der er reserveret et deklaraionsbælte til den store olietransmissionsledning på ca. 90 meter, som går ned gennem området. Desuden skal der reserveres plads til en ny stamvej ind i området samt regnvandsbassin.

Da olieledningen i sin tid blev etableret blev, der fundet en del jernalderbebyggelse på strækningen. Der er tidligere ved byggemodning nord herfor også fundet fortidsminder fra jernalderen. Det er således sandsynligt, at der kan være fortidsminder i en stor del af lokalplanområdet, og Vejle Museerne anbefaler derfor, at der forud for byggemodning gennemføres arkæologiske forundersøgelser efter museumslovens §26.

Mellem matr. nr. 19a og 18a Børkop By, Gauerlund er der et beskyttet dige. Mellem matr. nr. 19a og 10v er der ligeledes et dige, som ikke er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, men som bebyggelsesplanen tager hensyn til ved sikring af afstand mellem boligområde og dige på 1 meter.

I den nord- og østlige del af lokalplanområdet er der bevaringsværdige

landskaber. I samme område er der områder med overdrev (§3-områder), som skal beskyttes i videst muligt omfang. Området ligger primært uden for lokalplangrænsen eller i et område udlagt til naturområde.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der potentielle naturområder. En stor del af dette område bevares som naturområde.

I store dele af lokalplanområdet er der økologiske forbindelseslinjer, men der er i lokalplanen sikret store grønne kiler, hvor dyr frit kan bevæge sig og sikre planters spredning.

Lokalplanen inddrager et nyt landbrugsområde til byudvikling på ca. 20 hektar. På grund af den store olietransmissionsledning, der går ned gennem området, som afkaster en ca. 90 meter bred zone, hvor der ikke kan bebygges, samt et §3-naturområde, kan hele området ikke udnyttes til boliger. Det vurderes derfor, at der er et fornuftigt arealforbrug af landbrugsjord til byudvikling.

En del af lokalplanområdet ligger indenfor støj- og vibrationsgrænsen for jernbanestøj. Der er derfor udarbejdet en støj- og vibrationsberegning, for at sikre at grænseværdierne for støj og vibrationer kan overholdes.

Rapporten viser, at den vejledende grænseværdi på 64 LdendB(A) overholdes.

Der ligger desuden en virksomhed syd for lokalplanområdet, som ligger i miljøklasse 3. Der er ligeledes her udarbejdet en støjberegning, som viser, at der er en overskridelse for dag/aften/natperiode. Det betyder, at der skal etableres støjreducerende tiltag i form af en støjvæg eller støjvold i op til 4 meters højde som vist på kortbilag 3a og 3b, eller en anden form for støjreducerende tiltag.

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

Gældende ramme 5.B.42 Boligområde ved Pjedstedvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

Området er i landzone.

Gældende ramme 5.B.43 Boligområde ved Rørbækvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens omfang og udformning

Zonestatus

Området er i landzone.

Gældende ramme 5.B.44 Boligområde ved Rørbækvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

Området er i landzone

Gældende ramme 5.R.2 Rekreativt område ved Rørbækvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 10

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 1

Maks. bygningshøjde i meter:

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål som naturområde.

Bebyggelsens omfang og udformning

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets funktion som rekreativt område.

Opholds- og friarealer

Der kan etableres søer i området, der fungerer som forsinkelsesbassiner for overfladevand fra bydelene. Søerne kan forbindes med åbne grøfter.

Zonestatus

Området er i landzone.

Notat

Der må ikke foretages regulering af terræn uden byrådets tilladelse, medmindre det er nødvendigt ved etablering af forsinkelsesbassiner i området.

Ændret ramme 5.B.42, 5.B.43 Boligområde ved Pjedstedvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændret ramme 5.B.44 Boligområde ved Pjedstedvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 40

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

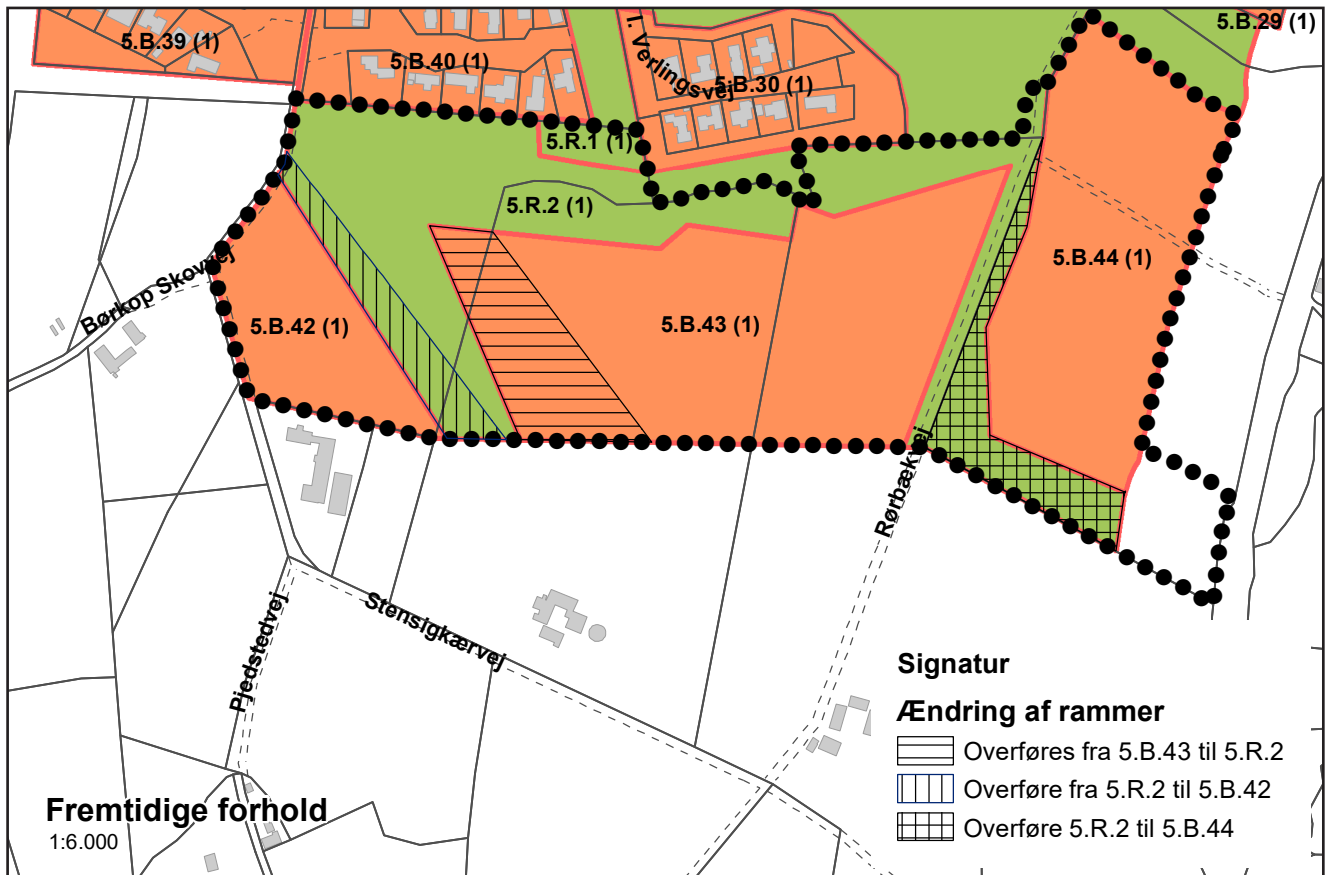
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse til åben-lav og tæt-lav samt til kollektive anlæg, som f. eks. offentlige og private institutioner.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges min. 5 % af den samlede grundstørrelse til fælles friareal for åben-lav og 10 % ved tæt-lav.

Zonestatus

Lokalplanen er i byzone



Ændringer af kommuneplanrammer



vejle
KOMMUNE

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

Offentliggørelse af lokalplan nr. 1300 og tillæg nr. 40 for et område øst for Pjedstedvej, Børkop

27-04-2020

Lokalplan nr. 1300 for et boligområde øst for Pjedstedvej og tillæg nr. 40 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 22.4.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

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.

J. nr.:

01.02.05-P16-36-18

Kontaktperson:

Elsebeth Thidemann Frost-

Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 54

E-post: ELSFR@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplan og tillæg er vedtaget med følgende ændringer:

- Der tilføjes et afsnit i lokalplan og kommuneplantillæg, hvor der redegøres for, hvorfor der godt kan bygges indenfor de potentielle økologiske forbindelser, og at der udlægges nye områder til økologiske forbindelser i forbindelse med næste kommuneplanrevision.
- For at undgå at fjerne træer i det sammenhængende skovbælte ved vejen ind til den nordligste boligvej i delområde 3 fjernes et par grunde, og vejforløbet ændres i bebyggelsesplanen.
- Det tilføjes, at det andet dige langs et matrikelskel i den vestlige tredjedel af lokalplanområdet, som i dag ikke er beskyttet, delvist beskyttes i det omfang, det er muligt jf. bebyggelsesplanen.
- Angivelse af klimabassin på kortbilag 3a og 3b flyttes nogle få meter, så det kommer min. 20 meter væk fra olieledningen.
- Teknisk rettelse: Kortbilag 3b ændres, så den har samme lokalplangrænse som kortbilag 3a.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/lokalplaner <http://www.vejle.dk/planer> 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 27.4.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Elsebeth Thidemann Frost-Jensen
Byplanlægger - Arkitekt, cand. arch.

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 27.4.2020

Lokalplan nr. 1300 og tillæg nr. 40

Boligområde øst for Pjedstedvej, Børkop

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 22.4.2020 vedtaget lokalplan nr. 1300 og tillæg nr. 40 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, er at udlægge et boligområde til lav boligbebyggelse med grønne kiler, der giver luft og adgang til de naturmæssige værdier inden for lokalplanområdet. Området ønskes primært udstykket til åben-lav parceller, samt med mulighed for, i et mindre område, at opføre tæt-lav boliger.

Lokalplan og tillæg er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der tilføjes et afsnit i lokalplan og kommuneplantillæg, hvor der redegøres for hvorfor der godt kan bygges indenfor de potentielle økologiske forbindelser, og at der udlægges nye områder til økologiske forbindelser i forbindelse med næste kommuneplanrevision.
- For at undgå at fjerne træer i det sammenhængende skovbælte ved vejen ind til den nordligste boligvej i delområde 3 fjernes et par grunde, og vejforløbet ændres i bebyggelsesplanen.
- Det tilføjes, at det andet dige langs et matrikelskel i den vestlige tredjedel af lokalplanområdet, som i dag ikke er beskyttet, delvist beskyttes i det omfang, det er muligt jf. bebyggelsesplanen.
- Angivelse af klimabassin på kortbilag 3a og 3b flyttes nogle få meter, så det kommer min. 20 meter væk fra olieledningen.
- Teknisk rettelser: Kortbilag 3b ændres, så den har samme lokalplangrænse som kortbilag 3a.

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. 27.4.2020 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.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/områdeklassificering