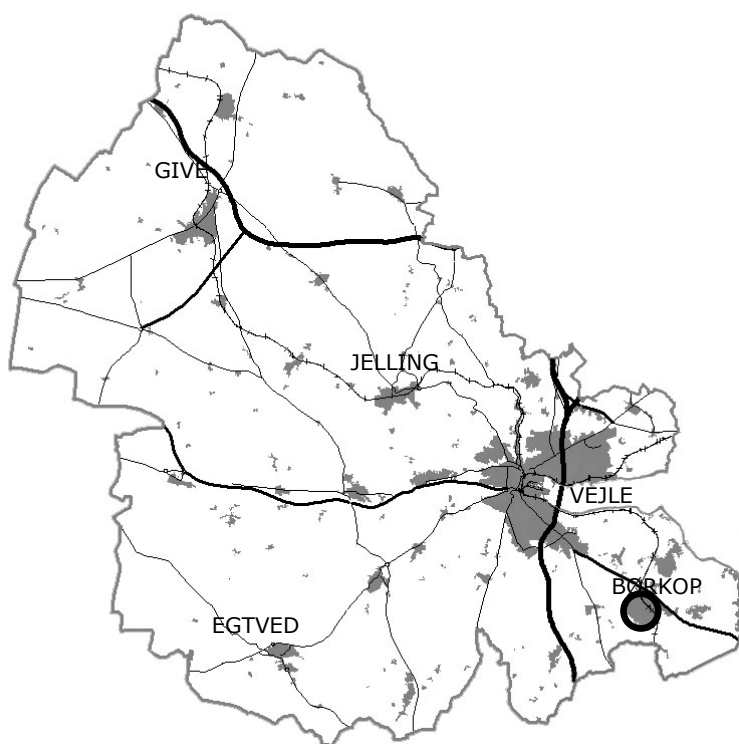


LOKALPLAN NR. 1376

Udvalgswarebutik ved Vestergade, Børkop

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

11.09.2024
09.10.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5 LOKALPLANENS INDHOLD

5 Anvendelse

5 Udstykning og bebyggelse

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5 Ubebyggede arealer

6 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

6 Natura 2000-område og bilag IV-arter

6 Museumsloven

6 Kommuneplan 2021-2033

7 Byvision

7 Lokalplan

7 Servitutter

8 Arkitekturpolitik

8 Bæredygtighed og klima

8 Oversvømmelse og erosion

8 Tilgængelighed

9 Butikkers påvirkning af bymiljøet

11 Forsyning

11 Miljøforhold

12 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

14 BESTEMMELSER

14 § 1 Formål

14 § 2 Område og zonestatus

14 § 3 Anvendelse

14 § 4 Udstykning

15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

15 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

15 § 7 Bebyggelsens udseende

16 § 8 Ubebyggede arealer

17 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

17 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

17 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

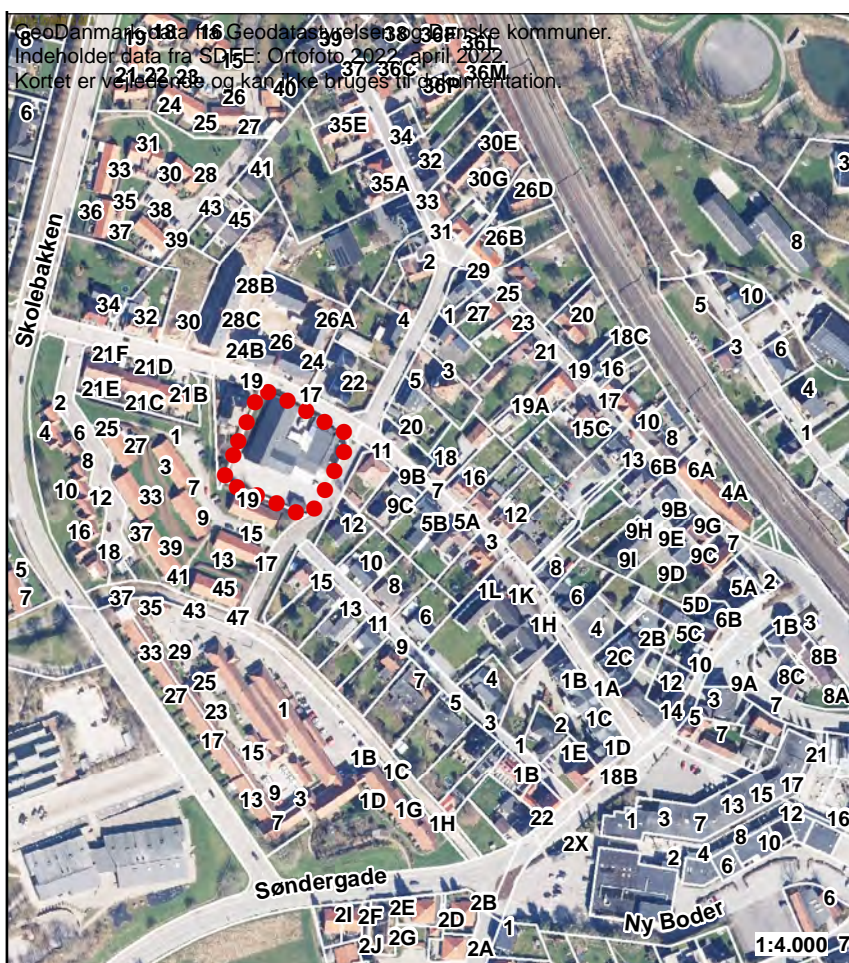
1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR. 1376

Udvalgsvarebutik ved Vestergade, Børkop



GeoDanmark 1:16 Geodatastyrelsen 2022
Indeholder data fra SDJE: Ortofoto 2022, april 2022
Kortet er velegnet og kan ikke bruges til opmåling.

Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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

17.01.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet
26.01.2024 - 22.03.2024 Offentlig høring
11.09.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
09.10.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter Vestergade 17 i Børkop. Ejendommen huser i dag Børkop Cykler.

Planen er tilvejebragt for at sikre et planmæssigt grundlag for at lovliggøre den seneste udvidelse af butikken på ejendommen.

Lokalplanen har til formål at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter Vestergade 17. Ejendommen er på ca. 2.600 m².

På ejendommen ligger butikken Børkop Cykler. Til butikken hører butikskloaker, lager, værksted og parkering.

Mod nord afgrænses ejendommen af Vestergade, og her er der indkørsel til vareindlevering. Mod øst afgrænses ejendommen af Englystparken, hvorfra der er indkørsel til butikkens parkeringsareal. Mod syd grænser ejendommen op mod boligområdet Englystvænget og mod vest grænser ejendommen op til en bolig.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til én udvalgswarebutik, i form af en cykelforretning med tilhørende værksted og parkering.

Udstykning og bebyggelse

Der kan ikke foretages udstykninger indenfor lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade og Englystparken som vist på kortbilag 3.

Ubebyggede arealer

Udendørs oplag og oplag af affald skal afskærmes mod offentlig vej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

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

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

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 i Vejle 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.

I større byer kan der endvidere udpeges bydelscentre til områdernes lokale forsyning. Desuden kan der i alle byer udlægges lokalcentre, der er mindre koncentrationer af butikker til områdets lokale forsyning.

Endelig findes der enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning som ikke er en del af en større koncentration af butikker.

Den eksisterende butik på Vestergade 17 i Børkop ligger ca. 175 meter fra centerområdet i Børkop og kan derfor ses som en enkeltstående butik. Butikken fungerer som områdets daglige forsyning, idet den er den eneste cykelhandler på Børkop-egnen.

Børkop Cykler kombinerer den daglige cykelforretning med muligheden for at købe produkterne hos dem via internettet. Men en stor del af de der handler via internettet kører alligevel til Børkop Cykler for at se og afprøve det store udvalg af specialbyggede cykler. Her har butikken formået at kombinere salg med en kundeservice der tiltrækker købere fra en stor del af landet. Det har betydet, at den fysiske butik har bestået og ikke har tabt til e-handelens store udvikling.

Herved har Børkop stadig en cykelforretning der tilbyder cykler og værksted til Børkop-egnens borgere, samtidig med at der kommer købere fra andre dele af landet til Børkop.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 5.B.1.

Området skal anvendes til boligformål, butikformål og erhverv der kan indpasses i området, samt offentlige formål som mødelokaler, børneinstitutioner og lignende.

Der kan bygges i op til 4 etager, og med en bebyggelsesprocent på op til 50.

Ny facadebebyggelse i Amaliegade og Vestergade skal i princippet opføres som sluttet randbebyggelse og tilpasses områdets bebyggelsesmæssige karakteristika. Butikker til lokalforsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m² for dagligvarebutikker, og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet.

Tillæg nr. 24

For at sikre et planmæssigt grundlag for at lovliggøre den seneste udvidelse af butikken på ejendommen, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Tilægget udlægger en ny kommuneplanramme der omfatter lokalplanområdet. I kommuneplanrammen gives der mulighed for boliger, eller én udvalgsvarebutik der maksimalt må have et bruttoetageareal på 1.321 m². Bebyggelsesprocenten for boliger fastsættes til maksimalt 50%. Boligbebyggelse må bygges i maksimalt 2 etager, en højde af op til 8,5 meter.

Byvision

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

Børkop Cykler er, som Naturbyen, en af mange anvendelser og attraktioner som en by af Børkops størrelse skal kunne tilbyde. Erhvervslivet og detailhandelen i byen er ikke nævnt i byvisionen. Lokalplanen vurderes ikke at hindre, eller være i strid med realiseringen af Naturbyens visioner.

Lokalplan

På ejendommen gælder lokalplan nr. 1.9 "for et område til offentlige formål, plejecenter mv. og boligformål i Børkop mellem vestergade og Skolebakken."

Lokalplanen ophæves på matr.nr. 4as Børkop By, Gauerlund 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 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.

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.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre nyt byggeri og dermed vurderes planen ikke at give et 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.

Der er ikke risiko for oversvømmelse i forbindelse med lokalplanens realisering, idet lokalplanen ikke giver mulighed for at opføre nyt byggeri.

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 en eksisterende ejendom hvor der ikke bygges nyt.

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 er en lovliggørende lokalplan, der har til hensigt planmæssigt at lovliggøre den eksisterende butik Børkop Cykler på ejendommen.

Lokalplanen giver mulighed for, at Børkop Cykler fortsat kan drive forretning på ejendommen i de eksisterende bygninger med et samlet areal på 1.321 m².

I Vejle Kommuneplan 2021 - 2033 står beskrevet:

"Bydelscentre og lokalcentre i Vejle By skal i højere grad være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer. De øvrige bymidter uden for Vejle By skal også være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for den gældende centerstruktur, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

E-handlen vil fortsat presse især udvalgswarebutikkerne. Det er derfor nødvendigt, at de fysiske butikker yder noget ekstra i form af personlig kontakt og service. At besøge en fysisk butik skal være en oplevelse, som vil kunne stille krav til større arealer, da butikkerne fremover i højere grad vil være et mix af butik, mødested, serveringssted og værksted."

Detailhandelsanalyse

Vejle Kommune fik i 2018 udarbejdet en detailhandelsanalyse. Detailhandelen i Vejle Kommune er koncentreret i midtbyerne i Vejle, Børkop, Give, Jelling, Egtved og Thyregod.

Detailhandelshanalysen beskriver, at Børkop Bymidte er det primære indkøbssted for dagligvarer for borgerne i nærområdet. Med 11 km ligger Børkop tæt på det større udbud i Vejle Bymidte.

Figur 1.14 SWOT for Børkop bymidte

Styrker: <ul style="list-style-type: none">• Enkelte unikke butikker• En af Danmarks største cykelbutikker• Bredt udbud af servicefunktioner	Svagheder: <ul style="list-style-type: none">• Alene 2 discountbutikker i bymidten• Børkop Centret vender ryggen til resten af bymidten• Butikkerne ligger spredt• Flere butikker med begrænset åbningstid• Biblioteket ligger uden for bymidten• Kort afstand til Vejle bymidte (11 km)
Muligheder: <ul style="list-style-type: none">• Yderligere koncentration af bymidten• Styrke dagligvareudbudet med et supermarked• Nyetableringer skal foregå centralt i bymidten• Styrke bymidten med flere funktioner placeret centralt i bymidten så som bibliotek og sundhedsfunktioner• Fastholde de eksisterende butikker• Understøtte fælles åbningstider i butikkerne• Understøtte Børkop bymidte som det lokale samlingspunkt	Trusler: <ul style="list-style-type: none">• Stigende e-handel• Etablering af dagligvarebutikker udenfor bymidten• Generationsskifte• Manglende samarbejde• Øget mobilitet

SWOT: Detailhandelsanalyse for Børkop Bymidte

Detailhandelsanalysen beskriver, at bymidtens styrker består i et bredt udbud af servicefunktioner, enkelte unikke butikker, samt én af Danmarks største cykelbutikker.

Detailhandelsanalysen ser den nære beliggenhed til Vejle Midtby som en udfordring for detailhandelen i Børkop, idet det vil være let for byens borgere at tage til Vejle for at handle, istedet for at støtte butikkerne i Børkop. Derudover er især den stigende e-handel en trussel imod handelslivet i Børkop.

"Udvalgsvarerhandelen forventes i fremtiden at koncentrere sig i færre men stærkere udbudspunkter, hvilket vil styrke detailhandelen i blandt andet Vejle bymidte på bekostning af de mindre byer som Give, Børkop, Egtved og Jelling. Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de mindre byer vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgsvarer. Dagligvarerne vil derimod fortsat blive købt så tæt på bopælen som muligt."
(Vejle Kommune Detailhandelsanalyse, 2018, s. 20)

Analysen nævner de fremtidige muligheder for bymidten der består i, at arbejde for at styrke bymidten med flere funktioner placeret centralt i bymidten samt at fastholde de eksisterende butikker.

Børkop Cykler

Børkop Cykler har eksisteret siden 1928 og har siden 1997 haft til huse på Vestergade 17 i Børkop. Gennem årene har cykelforretningen udvidet sortimentet fra cykelværksted og cykler til byens borgere, til også at fokusere på racercykler og mountainbikes i den dyre ende.

Børkop Cykler forhandler i dag både almindelige cykler til byens borgere og specialbyggede "high-end" cykler. Butikken fungerer som områdets daglige forsyning, idet den er den eneste cykelhandler på Børkop-egnen. Fra Børkop bymidte er der ca. 10 km kørsel til den nærmeste cykelhandler i Vejle og ca. 13 km til den nærmeste cykelhandler i Fredericia.

For borgere i Børkop, Gauerslund, Brejning og Gårslev er den nærmeste cykelhandler og cykelværksted derfor Børkop Cykler. Der bor til sammen 10.623 indbyggere i de 4 byer, samt derudover beboere i landområdet som ikke er registreret i byernes indbyggertal.

Børkop Cykler kombinerer den daglige cykelforretning med muligheden for at købe produkterne hos dem via internettet. Men en stor del af de der handler via internettet kører alligevel til Børkop Cykler for at se og afprøve det store udvalg af specialbyggede cykler. Her har butikken formået at kombinere salg med en kundeservice der tiltrækker købere fra en stor del af landet. Det har betydet, at den fysiske butik har bestået og ikke har tabt til e-handelens store udvikling.

Herved har Børkop stadig en cykelforretning der tilbyder cykler og værksted til Børkop-egnens borgere, samtidig med at der kommer købere fra andre dele af landet til Børkop. Derfor vurderes Børkop Cykler at have en positiv påvirkning af bymiljøet i Børkop.

Børkop og Brejning er et område med vækst ved et stærkt stigende befolkningstal. Den eksisterende handel i Børkop By ønskes fastholdt og styrket.

Trafik

Tilgængeligheden for forskellige trafikanter er god. Området er i gåafstand fra bymidten og man fra store dele af Børkop by let kan komme hertil som gående, cyklende og i bil. Nærmeste busstoppested på Skolebakken er ca. 170 m. fra Børkop Cykler. Brugere fra Brejning og Gauerlund har op til ca. 4,5 km via enten hovedvej eller cykelsti. Brugere fra Gårslev har ca. 4-5 km og kan køre til Børkop via hovedvej.

Der er ca. 1 km til afkørsel på motortrafikvejen, Rute 28, der fører fra Vejle til Fredericia. Motortrafikvejen fører samtidig til afkørsel til E45 ved Vejle.

Der er anlagt parkeringsplads til besøgende til Børkop Cykler, svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Butikken inddrager ikke friarealer.

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.

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 delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Lugt, støv og luftforurening

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

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover mil-

jøstyrelsens 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.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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.

Planen er ikke miljøvurderet, da muligheden for at have en butik der forhandler cykler ikke vurderes at have en regional påvirkning.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1376

Udvalgsvarebutik ved Vestergade, 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål, i form af én udvalgsvarebutik til cykelforretning med tilhørende værksted

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, samt

at sikre, at der ikke kan bygges yderligere indenfor lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 4as Børkop By, Gauerslund.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til centerformål, i form af en udvalgsvarebutik til cykelforretning.

3.2

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

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan ikke foretages matrikulære ændringer indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade og Englystparken som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsen på ejendommen må ikke overstige 1.321 m².

6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6 meter over niveauplan/terræn.

6.4

Bebyggelse må placeres med facade i vejskel.

6.5

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

6.6

Det maksimale etageareal for den enkelte butik er 1.321 m².

Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 1.321 m².

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

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

7.2

Til tage skal anvendes tagsten, tagplader med bølgeprofil, tagpap eller zink. Til mindre bygninger, udhuse og overdækninger kan der bruges andre tagmaterialer.

7.3

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.

7.4

Skure, småbygninger og afskærmninger til affaldsløsninger skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

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.

7.7

Skilte 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.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Udendørs oplag og oplag af affald skal afskærmes mod offentlig vej.

8.2

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.

8.3

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.4

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringsarealer

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 1.9 tinglyst den 29.08.1985 ophæves på matr.nr. 4as Børkop By, Gauerlund.

§ 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

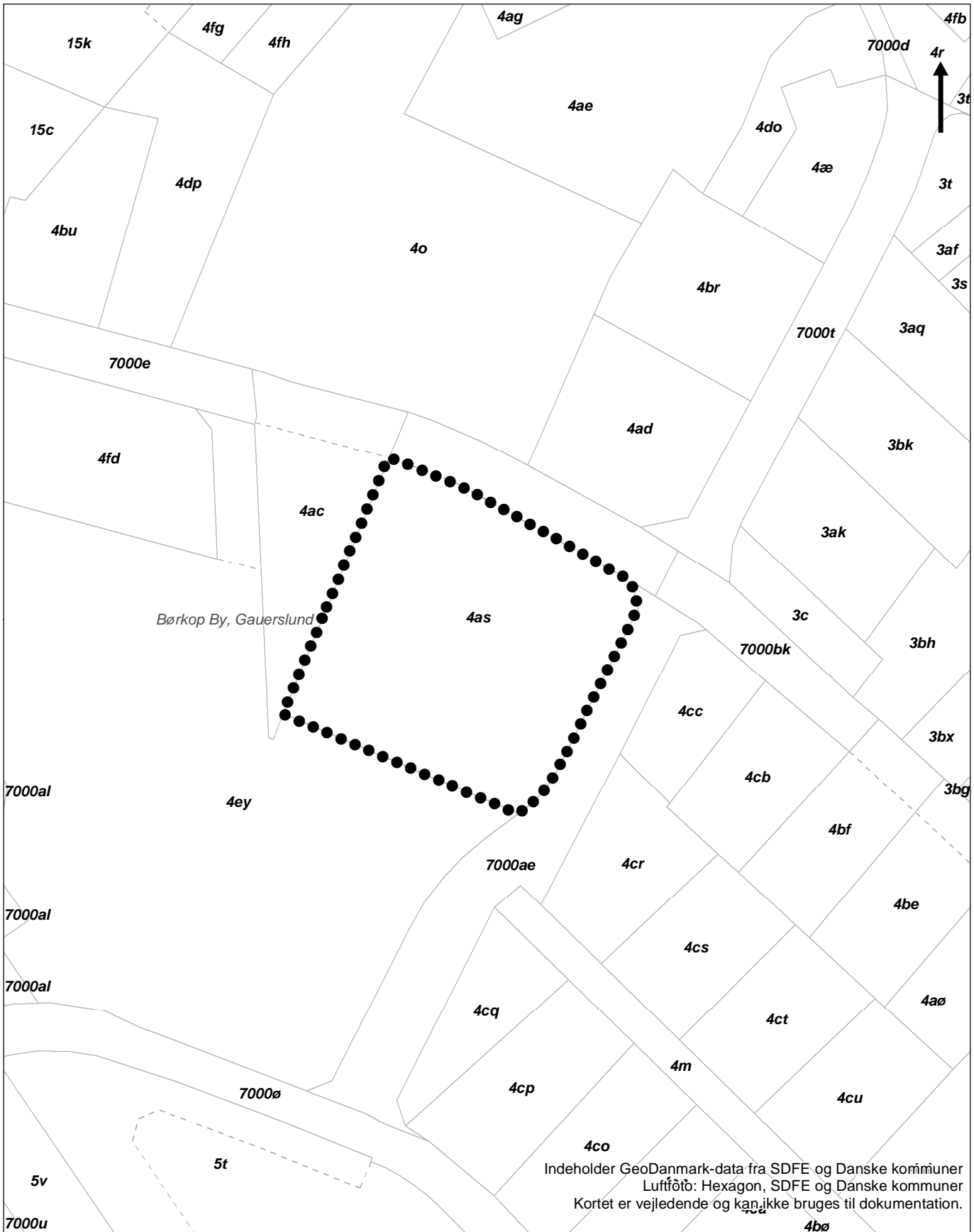
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

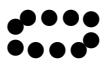


Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11.4

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



Signatur

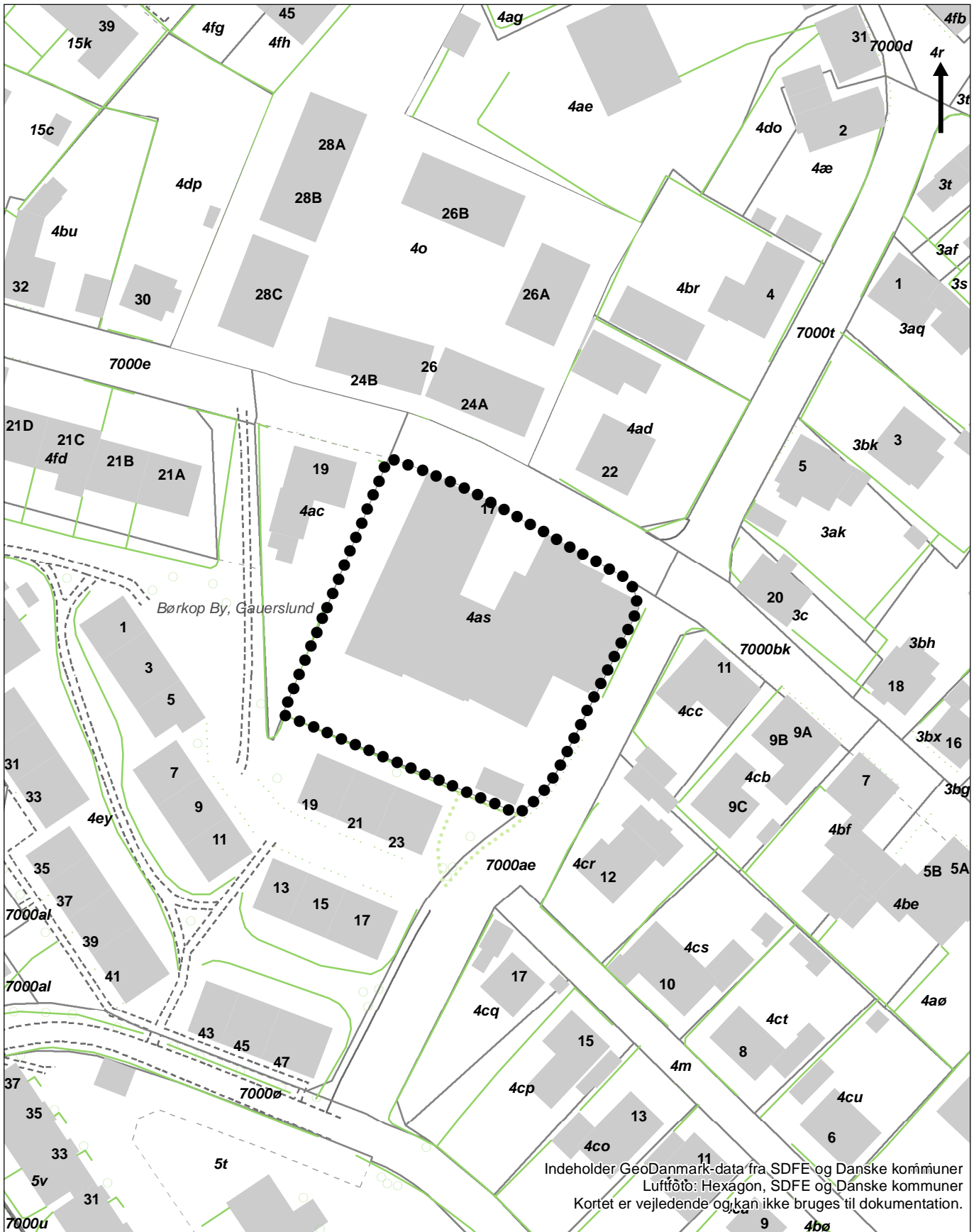
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej



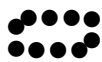



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1376
 Udvalgsarebutik ved Vestergade,
 Børkop
Matrikler

Mål: 1:1.000
 Dato: 08.09.2023
 Rev: xx.xx.xxxx
 Init.: chrbi



Signatur

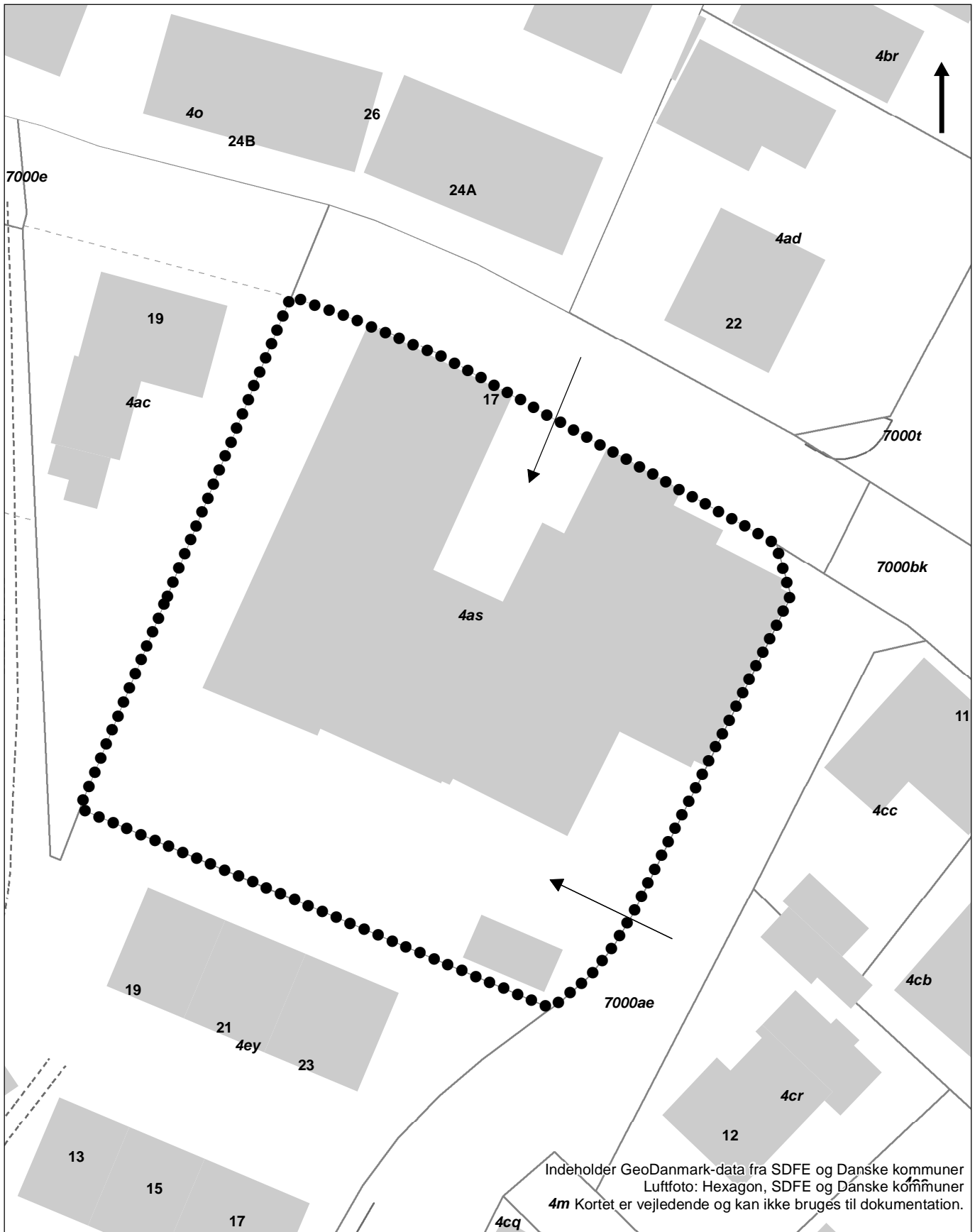
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bygning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej



Lokalplan nr. 1376
 Udvalgsarebutik ved Vestergade,
 Børkop
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:1.000
 Dato: 08.09.2023
 Rev: xx.xx.xxxx
 Init.: chrbi



Signatur

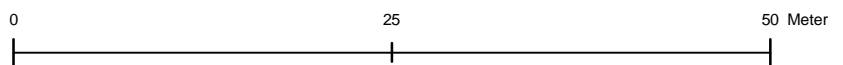
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejadgang
-  Bygning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej



Lokalplan nr. 1376
 Udvalgswarebutik ved Vestergade,
 Børkop
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:500
 Dato: 08.09.2023
 Rev: xx.xx.xxxx
 Init.: chrbi





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

Christina Birch
Byplanlægger, Arkitekt

Lokal tlf.: 76812256
Mobil tlf.: 24474239
chrbi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

9. oktober 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-25-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1376

Lokalplan nr. 1376 Udvalgswarebutik ved Vestergade, Børkop og tillæg nr. 24 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 11.09.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Lokalplanens redegørelse af lokalplanens område tilrettes, så den i ordlyd svarer til bestemmelsen i § 2.1.
- § 7.2 tilrettes til ordlyden: *"Til tage skal anvendes tagsten, tagplader med bølgeprofil, tagpap eller zink. Til mindre bygninger, udhuse og overdækninger kan der bruges andre tagmaterialer."*

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 09.10.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen
Christina Birch

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76812256
plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 09.10.2024

Lokalplan nr. 1376 og tillæg nr. 24

Udvalgsvarebutik ved Vestergade, Børkop

Planklagenævnet ophævede i december 2021 Vejle Kommunes byggetilladelse til udvidelsen af Børkop Cykler, Vestergade 17 i Børkop. Da bygningen blev opført inden klagenævnets afgørelse, skal der ske en lovliggørelse af bygningen. Dette kan enten ske fysisk eller retligt ved ny planlægning.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge planmæssige bestemmelser til at kunne retlig lovliggøre den seneste udvidelse af Børkop Cykler.

Formålet med tillægget er at fastlægge de fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommen til enten boligformål eller én udvalgsvarebutik.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget med følgende ændringer i lokalplanen i forhold til forslaget:

- Lokalplanens redegørelse af lokalplanens område tilrettes, så den i ordlyd svarer til bestemmelsen i § 2.1.
- § 7.2 tilrettes til ordlyden: *"Til tage skal anvendes tagsten, tagplader med bølgeprofil, tagpap eller zink. Til mindre bygninger, udhuse og overdækninger kan der bruges andre tagmaterialer."*

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 11.09.2024 vedtaget lokalplan nr. 1376 Udvalgsvarebutik ved Vestergade, Børkop og tillæg nr. 24 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 09.10.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.