

Helhedsplan Børkop Vest

Forår 2021



vejle
KOMMUNE

Indledning

Børkop er en by i udvikling. Byen er attraktiv at bosætte sig i, og der er stor efterspørgsel på nye boliger. Derfor denne Helhedsplan Børkop Vest.

Visionen er at sikre den fremtidige udvikling i Børkop med nye og fantastiske boligområder. Dette skal ske på en måde, hvor udbygningen sker i harmoni med den sociale og fysiske infrastruktur samt med naturen som en bærende kvalitet. Målet er, at den nye byudvikling ikke kun er for de nye indbyggere, men også bliver et nyt attraktivt område for byens nuværende borgere.

Derfor har der i arbejdet været et særligt fokus på dels sammenhængen mellem boligudbygning og kapaciteten i den offentlige service, og dels udbygning af grønne strukturer og stiforbindelser, som skal gå hånd i hånd med udbygning af boligområder. Dermed er helhedsplanen også med til at understøtte visionen om Naturbyen, som er lavet sammen med borgerne.

Fremtiden bygger også på fortiden. Dette både i fysisk forstand ift. landskabet og det byggede miljø, men også den tidligere planlægning. Børkop Vest tager derfor sit udgangspunkt i de landskabelige sammenhænge og forbindelser beskrevet i "Udviklingsplan for Børkop - Brejning - Vinding - Gårslev" fra 2009 og bygger videre på hovedtrækkene i "Masterplan Børkop" fra 2005, der beskriver Børkop som den åbne og grønne haveby.

Helhedsplan Børkop Vest blev igangsat på baggrund af et ønske om at undersøge, hvordan det kan være muligt at planlægge for en udvikling mod vest. Området, der er arbejdet med, strækker sig hele vejen vest om Børkop - fra motortrafikvejen i nord og til jernbanen i syd. Helhedsplanen danner derfor baggrund for en dialog med grundejere og borgere om de mulige fremtidige arealudlæg i kommuneplanen.

Indhold

Introduktion	2
Indledning	2
Indhold	3
Helhedsplanen	5
Fremtidens Børkop Vest	6
Hovedgreb	8
Udvikling i balance	10
De første etaper	14
Billeder på en plan	16
Det bygger planen på	19
Processen	20
Anden planlægning	22
Børkop set fra oven	25
Trekantområdet	26
Børkop By	27
Analysér og registreringer	33
Kvaliteter	34
Bindinger	36
Potentialer de forskellige områder	38



Flyfoto af Børkop set fra vest



Helhedsplanen



Fremtidens Børkop Vest

Naturkvarterer i Børkop

Helhedsplanen bygger videre på tankerne fra byvisionen, hvor der var drømme om at skabe en samlet naturby. Det skal ske ved at integrere etablering af natur og skov i den fremtidige byudvikling.

Ved at indpasse mindre enklaver af boliger omgivet af friarealer med et stort naturindhold og rekreative stiftforbindelser, opnås en ny bydel, der både er attraktiv for de kommende beboere og samtidig skaber nye forbindelser og naturoplevelser for nuværende borgere.

Planen tager udgangspunkt i de eksisterende grønne strukturer, de mange vandløb, de levende hegn og de varierede terræn. Disse kvaliteter skal udvides og gøres tilgængelige, til gavn for biodiversiteten og rekreation.

Kvarterne udvikles som øer i et naturlandskab. Dyrkede marker omdannes til et attraktivt grønt og blåt naturlandskab, som omkranser nye og attraktive boliger.

Helhedsplanen er en strukturplan, der viser en mulig udvikling af området. Hvordan det præcist kommer til at se ud vil blive defineret gennem kommende kommuneplantillæg og lokalplaner.

Helhedsplanen i tal

Undersøgelingsarealer for Børkop Vest er et ca. 246 ha stort areal, som er inddelt i fire delområder. Det foreslås at udvikle det vestlige område A (84 ha) først, herefter det nordlige område B (64 ha) og herefter vurdere om det er aktuelt at udvikle det sydlige område C (74 ha) mens et område D (24 ha) beholder eksisterende anvendelse.

Samlet areal: 148 ha (+ 74 ha*) + 24 ha eksisterende

Byudvikling: 48-50 ha (+ 20 ha*)
Grønt/rekreativt: 75 ha (+ 55/40 ha* afhængig af by/skov)
Mulig skovrejsning: 25 ha (+ 34 ha* /+ 45-50 ha udenfor planen)

Antal boliger: 400-500 afhængig af typer (+ 150*)
Udbygning: Balanceret - f.eks. 25 boliger/år

Udviklingshorisont: ca. 18-20 år (+ 6-8 år*)

*Tal i parentes er for delområde C- hvor der skal prioriteres mellem byudvikling/natur eller skovrejsning på arealerne, hvis det udvikles.



Hovedgreb



Diagram - skove og vandløb og natur - udvikle forbindelserne

Byg videre på de eksisterende naturkvaliteter

Visionen med helhedsplanen er at skabe en bebyggelse med en gennemgående grøn og blå struktur. I forbindelse med den Byvision for Børkop og omegn, som Vejle Kommune udviklede sammen med borgerne i 2019, var der et stort fokus på natur og biodiversitet.

Borgerne ser naturen og landskabet som vigtige kvaliteter ved Børkop. Men de frygter også en udvikling, hvor adgangen til naturen forringes og de eksisterende skove og naturområder overbelastes. Der er derfor behov for at udvikle og sikre adgangen til disse i takt med at byen udvikler sig.

Målet i Kommuneplanen er endvidere, at der skal være minimum 50 ha kommunal offentlig tilgængelig skov i tilknytning til Børkop, hvilket kan opnås her.



Diagram - adgange samt veje og stier

Skab gode forbindelser i og til området

I takt med byudviklingen skal der etableres et netværk af stier, dels fra Børkop og ud mod landskabet, og dels på tværs gennem området langs vandløbene mod nord og i en grøn kile mod syd.

Stierne supplerer de eksisterende stier langs Skærup Å og giver borgerne bedre adgang til naturen og giver mulighed for en stor variation af gå- og løbeture i nærområdet.

Adgangsvejene til byudviklingsområderne sker primært ved tilslutninger til den eksisterende infrastruktur.

Der foreslås en ny forbindelse gennem det nordlige område, som kan aflaste den eksisterende infrastruktur i Børkop. Denne vil skulle udføres, så der er mulighed for at mennesker og natur kan passere langs med Skærup Å.



Diagram - Det grønne som etaper

Etabler naturlandskaber i etaper

Børkop Vest ses som et grønt naturbånd, der sikrer en god sammenhæng med det omgivende landskab og de grønne strukturer som området er så rigt på.

Inden for selve planområdet, arbejdes med brede grønne naturrige korridorer, der i sig selv fungerer som et rekreativt landskab.

Det grønne naturbånd skal etableres i takt med at byudviklingen igangsættes.

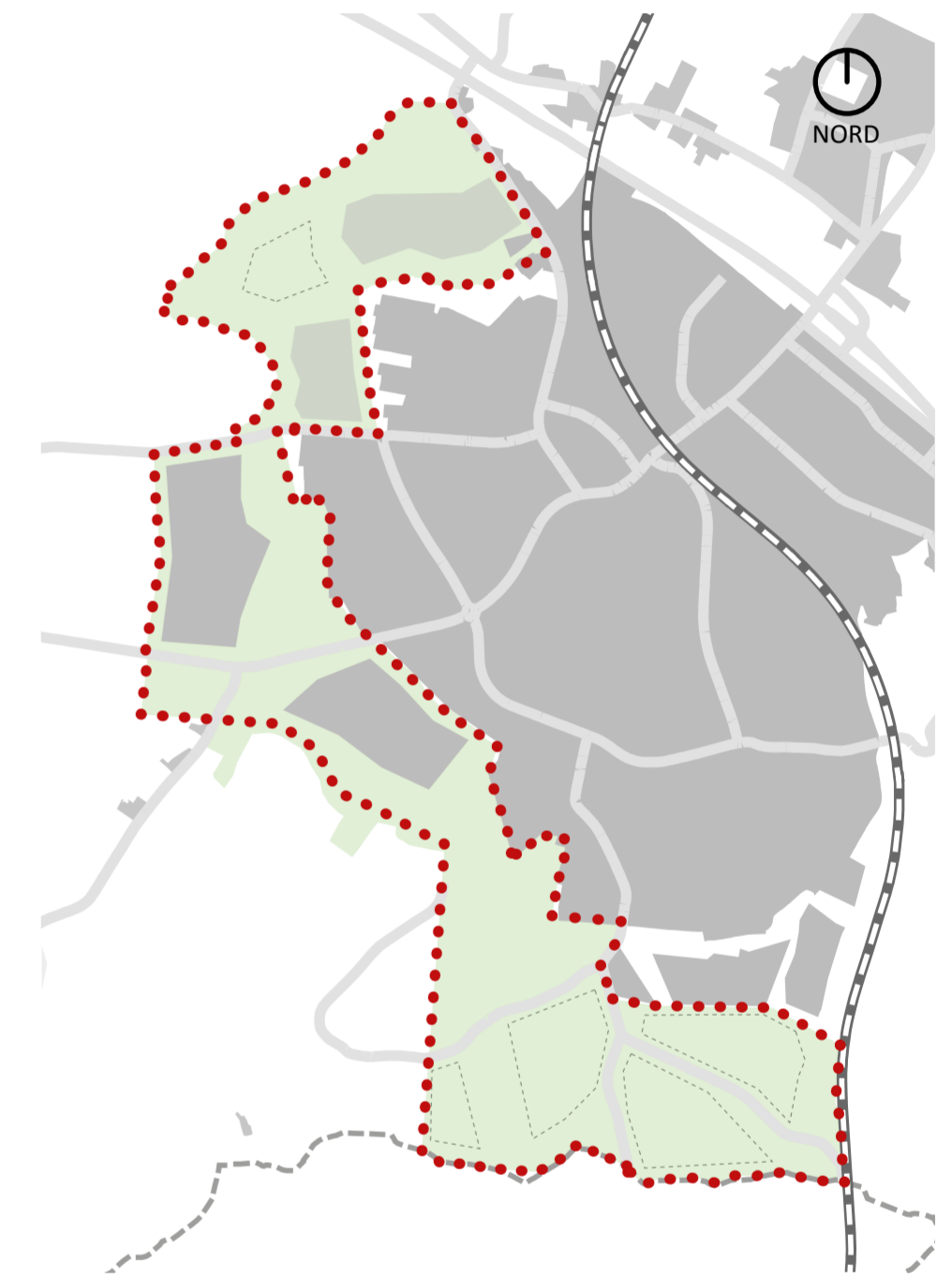


Diagram - udvikling som overgang mellem by og natur

Læg bebyggelse som øer i det grønne

Tegningen viser hvordan nye boligområder kan indpasse i den grønne struktur så de ikke blokerer for bagvedliggende områder, men tværtimod giver adgang til det omgivende landskab.

De grønne arealer mellem bebyggelserne skal gennem kommune- og lokalplanlægningen sikres en naturmæssig karakter og vil derfor også kunne fungere som spredningskorridorer for dyr og planter.

Der foreslås både konkrete arealudlæg men også områder, hvor der på et senere tidspunkt skal tages stilling til, om disse ønakes byudviklet.

Udvikling i balance

Byen

Etapeplanen lægger op til en udbygning, der er nøje afstemt med kapaciteten og den forventede udvikling i elevtallet på Englystskolen. Ved en balanceret udbygning vil elevtallet kunne holdes stabilt, mens antallet af børn i skolealderen i den eksisterende boligmasse ellers vil falde over tid.

Der er her taget udgangspunkt i en udbygningstakt med ca. 25 boliger pr år.

Første etape, er en del af område A og bliver et område med plads til ca. 12 ha beliggende mellem Søndergade og Børkop Skov. Her vil der kunne opføres ca. 100 boliger, og der vil også kunne indpasses en børneinstitution, hvis der bliver behov for det. Det forudsættes at der kun kan opføres åben-lav bebyggelse, evt. med områder som kompaktparceller.

Området vil være omgivet af naturprægede grønne forbindelser, der kobler byen sammen med bl.a. Børkop Skov og fritidslandskabet syd for Børkop. Alléer, skov og natur skal medvirke til at skabe en indgangsportal ad Søndergade, der præsenterer Børkop som en grøn og attraktiv by, ligesom Børkop skov trækkes tættere på gennem skovrejsning.

Anden etape vil tidligst kunne igangsættes i 2025 og omfatter den nordlige del af Område A. Området omfatter ca. 18 ha, og vil kunne rumme 130-180 boliger over et 6-8 årigt perspektiv, afhængig af hvilke typer der opføres. Udvikling forudsætter ophør af nuværende landbrugsdrift med dyrehold.

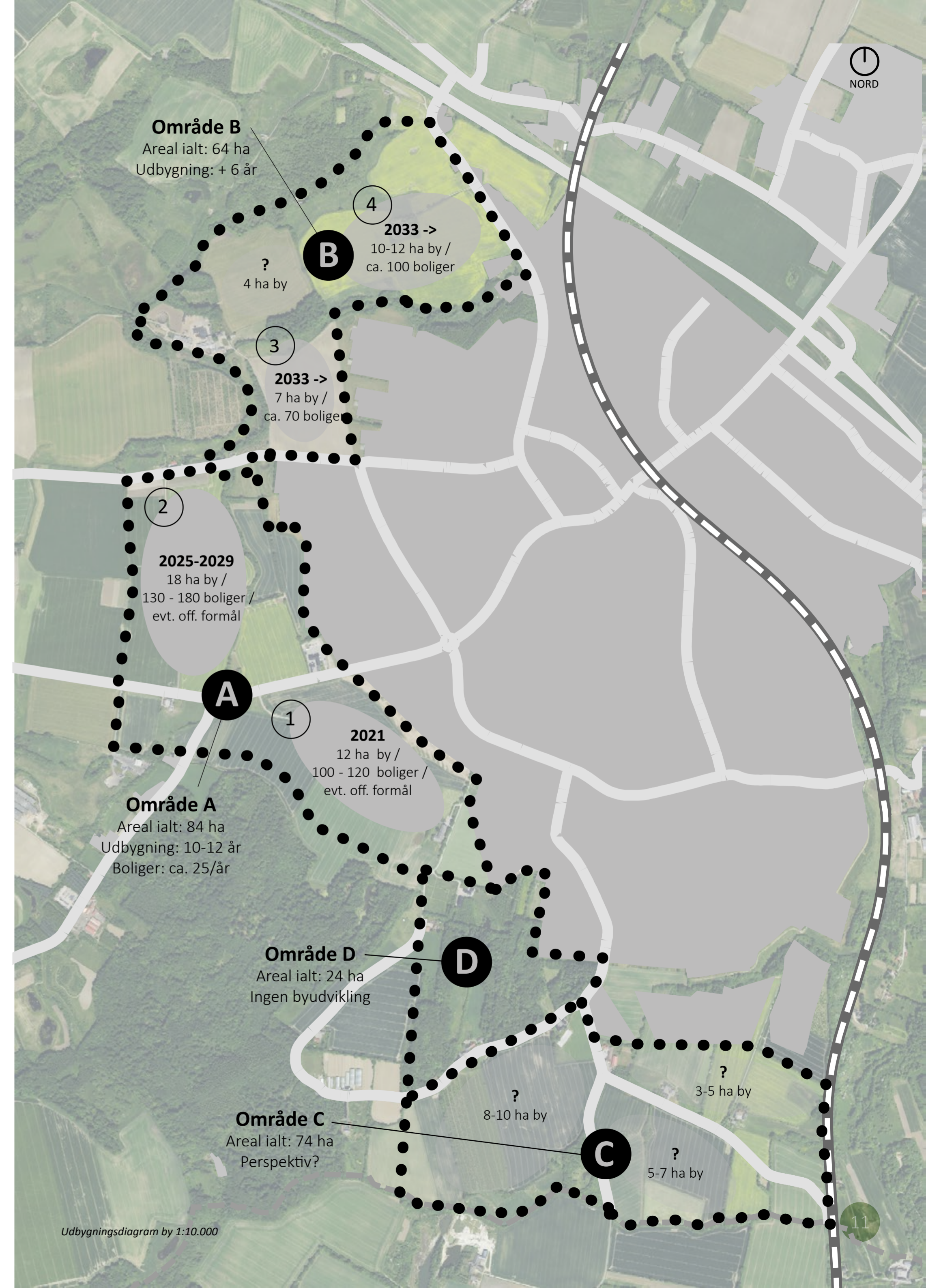
Den sydlige del af arealet er med til at definere indkørslen til naturbyen, ligesom der langs tilløbet til Skærup Bæk, etableres en bred grøn kile med små søer, stisystem og øer med skov og natur.

Tredie og fjerde etape omfatter område B og er delt i 2 delområder på henholdsvis 7 ha og 10-12 ha. og har plads til i alt ca. 170 boliger. Hvilke af områderne, der skal realiseres først, afhænger af driften af nærliggende landbrug med dyrehold samt etablering af forbindelsesvej for adgang. På et areal i nordvest kan der laves skovrejsning eller byudvikling.

I forbindelse med byudviklingen laves der skovrejsning på de tilstødende udpegede arealer, ligesom der i næromgivelserne etableres rekreativ natur.

Flere etaper er muligt, såfremt der efter realiseringen af A og B er ønske om / behov for yderligere udbygning. Dette kan ske i område C, der har mulighed for 3 mindre byudviklingsområder på i alt ca. 20 ha. syd for Børkop mod Fredericia Kommune. Området er en option som ikke er en del af planen, og vil alternativt også kunne udvikles som et bynært rekreativt område med skovrejsning og styrkelse af de eksisterende naturkvaliteter.

Endelig er der delområde D på ca 24 ha. der anbefales at bevare med eksisterende forhold. Her kan man evt. på sigt arbejde med at skabe sammenhængende og tilgængelige skovområder.



Naturen

I forhold til naturen, lægger helhedsplanen op til at bringe naturen tæt på byen gennem grønne korridorer, skovrejsning og udbygning af naturstier. Således skal de grønne korridorer og skovarealer sikre både biodiversitet, såvel som fremme borgernes sundhed og muligheder for friluftsliv.

Strategien har 3 forskellige niveauer:

A): Skabe tilgængelighed i og til eksisterende skov og naturområder

Opkøb af eksisterende skovarealer samt understøtte brugen af disse samt ådalslandskabet rekreativt.

De kommunale skov- og naturarealer skal have et omfang, der kan sikre mulighed for forskelligartede rekreative aktiviteter således, at privatejede arealer ikke oplever øgede gener ved byudviklingen.

B): Skovrejsning

Omkring byen er målet, at der er minimum 50 ha samlet kommunal skov, og helhedsplanens gennemførelse forudsætter, at dette mål opnås gennem skovrejsning, samt køb og leje af privat skov.

Skovrejsning skal ligeledes medvirke til sikring af rent grundvand, samt reduktion af klimagasser.

C): Udvikling af nye typer bynære naturarealer

I takt med at der forberedes til nye etaper i Børkop Vest, etableres der mere vilde naturarealer omkring de kommende byudviklingsområder. Nye grønne korridorer skal udformes med et naturmæssigt præg med stor biodiversitet. Det betyder at der skal arbejdes med en blandet vegetation, der ikke skal holdes som græs-plæner, men plejes ekstensivt f. eks. ved afgræsning eller årligt høslæt.

Derudover vil der indenfor den enkelte boligenklave udlignes fælles friarealer, som kan have et mere intensivt plejeniveau.

Der udvikles videre på de eksisterende kvaliteter og at gøre det rekreative tilgængeligt - både for de nye indbyggere men også Børkops eksisterende borgere. Store grønne kiler forbinder den eksisterende by med naturkvaliteterne i Børkop Skov og Skærup Ådal, således adgangen hertil forbedres og sikres, samtidig med at naturkvaliteten og biodiversiteten forøges.

Det praktiske

Planlægning

I forbindelse med optag af arealerne til byudvikling i kommuneplanen, anbefales det at beholde og udvide udpegelsen af arealer til rekreative formål og skovrejsning op af de eksisterende skovområder.

Ejerforhold

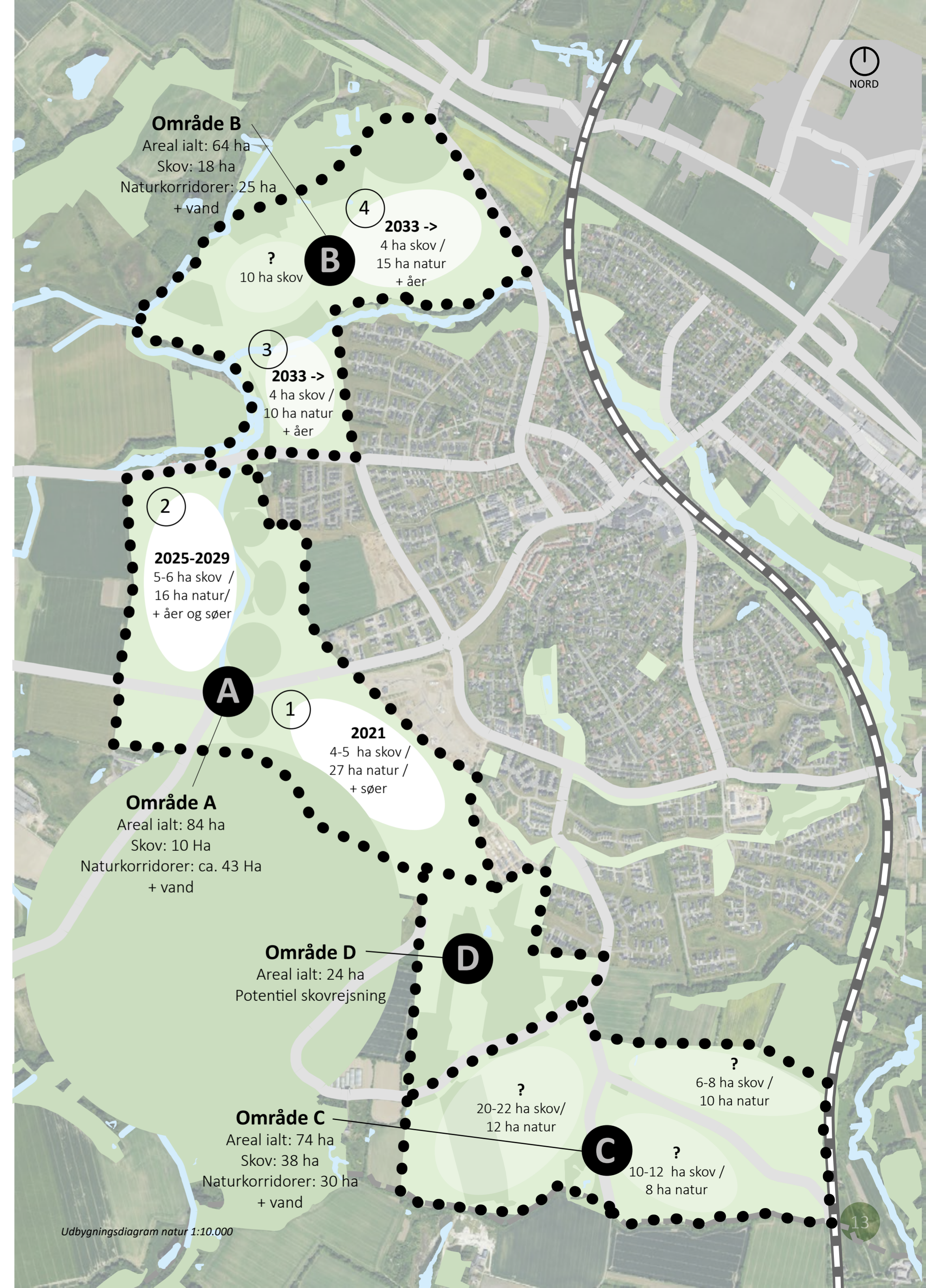
Byudvikling og naturudvikling går hånd i hånd, hvorfor den enkelte etape med boliger er afhængig af naturkorridorernes etablering. I forhold til en fair økonomisk balance, skal der udarbejdes en model for jordfordeling og grundpriser for det samlede udviklingsarealer.

Driftsforhold

For de skov- og naturområder som Vejle Kommune overtager ved skovrejsning, opkøb eller lejemål, skal driftsformen svare til andre kommunalt ejede arealer - og sikre både biodiversitet og oplevelser. Det rekreative lag skal tilgodeses, både de stille friluftoplevelser såvel som mere aktive friluftsmuligheder, eksempelvis mountainbike og motion.

De udlagte naturkorridorer har en størrelse og placering, der gør dem attraktive og tilgængelige for både nye indbyggere, beboere i Børkop og borgere i nærområdet. Et forslag kan være, at lokale foreninger, borgergrupper og skoler kan få råderet over nogle arealer til f.eks. kogræsserlaug, naturlejepladser, mountainbikeruter, biodiversitetsprojekter og lignende.

Boligområdernes fælles friarealer driftes af de enkelte grundejerforeninger.



De første etaper



Stemningsskitse langs skovbrynet

Etape 1

Det første areal der udvikles er syd for Søndergade og er på ca. 44 ha, hvoraf ca. 12 ha byudvikles. Det er omgivet af boliger mod øst, skovbryn mod sydvest samt vej mod nord. Terrænet er let faldende mod nord.

Udgangspunktet er at udvikle og forbedre naturkvaliteterne i området, hvorfor arealet som udgangspunkt udformes med en eng-karakter med øer af skov og vandhuller. I den sydvestlige del foreslås en skovrejsning, der skaber kontakt til de tilstødende skovområder. Udviklingen af områdets naturkvaliteter skal ses i sammenhæng med skovrejsning og køb eller lej af privatskov i de tilstødende arealer.

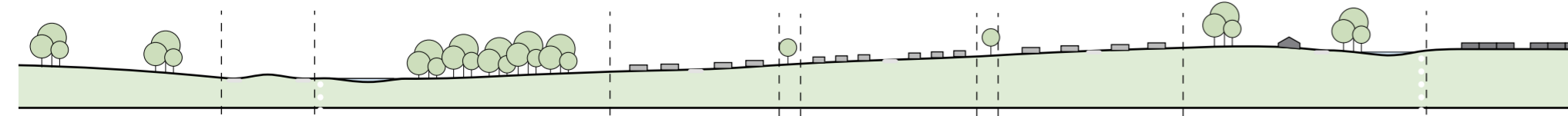
Etapen forbindes overordnet med de omkringliggende stisystemer, ligesom der etableres forbindelser mellem de forskellige boligområder og en evt. offentlig funktion i de fælles naturområder.

Der holdes en afstand til vejen som gør, at der ikke skal etableres støjvolde, hvorfor arealet i stedet bruges som rekreativt naturareal, hvor regnvand samles og bruges aktivt.

Infrastrukturen forudsætter en rundkørsel på Søndergade på sigt. Den primære adgang til området sker fra Tornvadsvej og placeres i afstandszone for den gennemgående olieledning. Et areal der samtidig bruges som at naturligt sted at færdes og skaber afstand til træerne og skyggerne.



Principplan af etape 1 - 1:5.000



Principsnit a gennem området - 1:5.000

Etape 2

Næste etape ligger mellem Søndergade og Brandtlundvej, og har et areal på ca. 40 ha, hvoraf ca. 18 ha byudvikles.

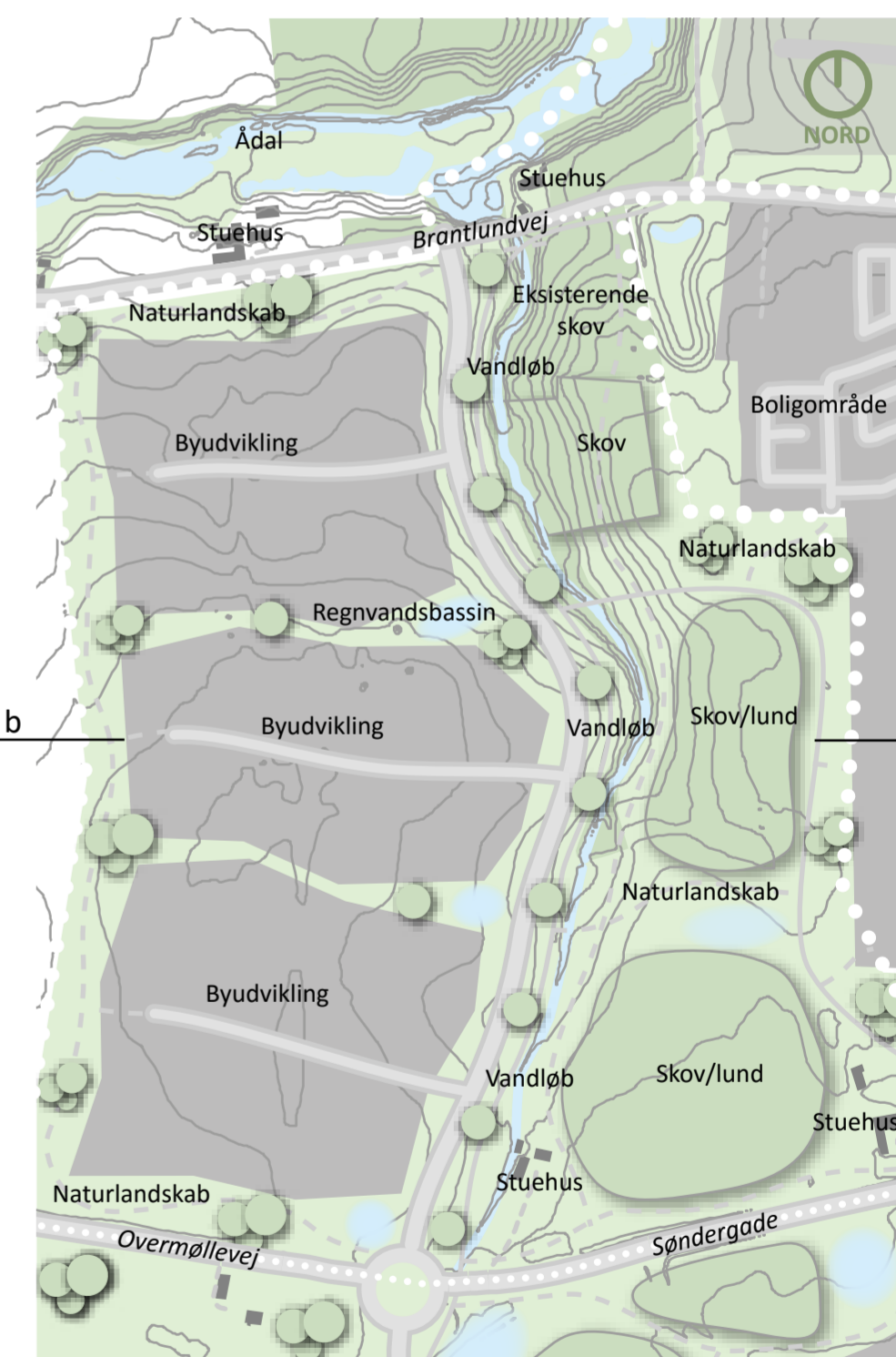
Der løber et lille vandløb tværs gennem etappen, der bliver større og mere med mere markerede brinker mod nord. Vandløbet opdeler i en østlig og vestlig side. Hovedgrebet er at udvide arealet med vandløbsnatur og styrke oplevelsen af dette.

Med vandløbet som rygrad etableres et større rekreativt naturlandskab, hvor stier forbinder til de omkringliggende arealer. De mere flade arealer i den grønne kile, kan terrænmodelleres til mere spændende landskabsformer. Her er der plads til både vilde græsser og blomster, buske og kratbeplantning samt mindre skovøer.

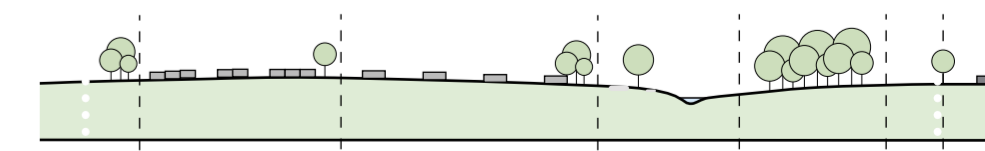
Bebyggelse placeres væk fra vandløbet og holdes på de mere flade baner. Der opdeles i mindre enheder, som har forskellige potentialer - både i forhold til typologi og størrelser. Der kan derfor også både indarbejdes offentlig funktion, mindre byggefællesskaber eller kvarterer med en særlig arkitektonisk kvalitet eller bæredygtig karakter, ligesom der også er områder oplagt til almindelige parcelhus.

Adgangen til området kan ske både nordfra og sydfra som en fordelingsvej, og der etableres stiforbindelse over vandløbet.

Byudviklingen af etappen er afhængig af at landbrugsdriften ophører.



Principplan af etape 2 - 1:5.000



Principsnit b gennem området - 1:5.000



Stemningsskitse langs med vandløbet

Billeder på en plan

Naturens kvaliteter

Helhedsplan Børkop Vest er et billede på naturbyen. Drømmen om at bo og leve tæt på det grønne og det blå.

Derfor arbejdes der med natur på flere niveauer og måder: En overordnet strategi om at skabe mere bynær skov til gavn for alle i Børkop, skabe store grønne arealer med engkarakter som forbinder den nye byudvikling med

byen og skoven, samt en praktisk foranstaltning, hvor vand bruges som en kvalitet i forhold til at skabe wadier og søer til at håndtere regnvandet.

Alle disse tiltag er med til at skabe luft og adgang til rekreative naturlandskaber for mennesker- samtidig med at det understøtter målsætningen om at øge biodiversiteten i Vejle Kommune.



Skovbryn som en levende grøn afgrænsning af byen



Håndtering af vand i åbne grønne render



Stier mellem langt græs, mindre træer og kratbevoksning



Naturarealer med engkarakter

DK2020

Vejle Kommune er en af 20 danske kommuner, som har tilsluttet sig DK2020 netværket, hvor man arbejder målrettet mod at opfylde Parisaftalens mål omkring gradvis nedbringning af CO₂ udledning frem mod en nulbalance i år 2050.

Der er to muligheder ift. at nedbring CO₂ udledningen: Reducere forbruget og/eller binde CO₂. I helhedsplan Børkop Vest tages begge redskaber i brug.

Binding af CO₂ i form af skovrejsning og udvidelse af vådområder samt etablering af vild natur.

Reduktion i form af udtag af landbrugsareal og dennes driftsudledning, fokus på at skabe gode rammer for sund og grøn mobilitet samt mulighed for at nytænke boligområder i forhold til forsyning og energiforbrug i både bygge og driftsfasen..

Boliger og byggeri

I helhedsplanen er der en række forskellige potentialer for byggeri.

Mens etape 1 lægger op til mere klassiske parcelhuse eller kompaktparceler, er der i 2. etape basis for at supplere med mindre byggefællesskaber og kvarterer med en særlig bæredygtig eller arkitektonisk kvalitet. Dette kan videreføres til 3. og 4. etape, hvor placeringen med udsigt i værdifuldt landskab kan tilføre ekstra kvaliteter til byggeriet.

Det vurderes at den primære efterspørgsel vil være på fritliggende boliger, men også dobbelt- og rækkehuse samt offentlige byggerier er en mulighed.

For at give boligområderne hver deres karakter, anbefales det at man i den videre planlægning fokuserer på, hvordan der skabes karakterfulde og harmoniske kvarterer- f.eks. gennem bestemmelser ift. volumener, farver/materialer samt placering af bygninger.



Svanemærkede boliger - Ecovillage i Lejre



Hus bygget af genbrugsmaterialer - Upcycle House



Et seniorbofællesskab i grønne omgivelser - Solkilden



Fællesfaciliter i et bofællesskab

Fællesskaber

De forskellige delområder og etaper har forskellige potentialer i forhold til både boligtypologier, men også forhold til at skabe fællesskaber på flere niveauer.

Hvert delområde har en fysisk afgrænsning, og her er det naturen og det grønne som skaber et fællesskab. Derfor er det også oplagt at skabe nogle mødesteder her. Når man går ind på etapeniveau, kan der indenfor det

enkelte boligområde skabes en særlig karakter, ligesom der også kan opstå mere nære vejfællesskaber.

Mangfoldigheden sikres gennem de forskellige potentialer for bygningstypologier. Man kan overveje, hvorvidt forskellige ejerformer skal bringes i spil for at skabe en harmonisk udvikling med forskellige målgrupper.



~~~~~  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*John*

Det bygger planen på

# Processen

## Forløbet for helhedsplanen



Helhedsplanen for Børkop Vest har været undervejs et stykke tid. Det er økonomiudvalget, som på anledning af Juridisk afdeling har anmodet om helhedsplanen. På baggrund af helhedsplanen kan der efterfølgende udlægges arealer i fremtidige kommuneplaner samt løbende laves lokalplaner for etaper.

Der kommet mange gode idéer og opmærksomhedspunkter fra engagerede fagfolk, borgere og interessenter. Det har været et forløb, hvor mange forskellige har været involveret undervejs, bl.a.:

- Myndigheder og forsyningselskaber
- Forvaltninger på tværs
- Grundejere
- Børkop Lokalråd og borgere

Processen er startet op med et informationsmøde for de muligt berørte lodsejere sideløbende med registreringer og analyser, samt en intern dialog i Vejle Kommunes forvaltning omkring potentialer og muligheder.



Borgmesteren, der byder velkommen til café-møde



Et af de fem emner på workshop - snak om levende byer

Vi har undervejs også modtaget en række input til en ønsket udvikling for området, bla. på et møde med lokalrådet, i processen om Byvision for Børkop og omegn samt under cafe-debatten om Kommuneplan 2021-2033.

Disse har omhandlet emner som f.eks:

- Omfanget og hastigheden af udbygningen
- Udbygning af servicefunktioner og infrastruktur
- Adgang til naturen
- Indretning af fælles friarealer
- Karakteren af bebyggelsen

Alle forslag er modtaget og vurderet i forhold til helhedsplanens rammer, og har dermed inspireret arbejdet undervejs.

Planerne omkring udbygning og samling af Fælleshåbsskolen på én adresse og de øvrige planer omkring Brejning Syd og fremtidige perspektivområder ved Gauerslund har også haft indflydelse på helhedsplanen.

## HELHEDSPLAN BØRKOP VEST

### ”Borgerinvolvering”



### ”Anden dialog”

Diagram over processen

# Anden planlægning

## Udviklingsplan Børkop Brejning, Vinding, Gårslev

Udviklingsplanen fra 2009 er for området, der strækker sig fra Vinding- over Børkop/Brejning- ud til Gårslev, har til hensigt at styrke sammenhængen mellem de mange kvaliteter og tilbud, der i forvejen er i området. Derudover vil der blive tilføjet nye funktioner, der kan bidrage til en landskabs- og byudvikling, hvor landskabet og naturen vægtes højt.

Det grønne bånd- et rekreativt netværk plan arbejdes der med at skabe et sammenhængende by- og landskabsområde med rige muligheder for oplevelses- og aktivitetsmuligheder. Der arbejdes med en langsigtet plan, hvor rammerne for udvikling af området formuleres. Der peges på både kortsigtede og langsigtede byudviklingsmuligheder i området, ligesom der angives muligheder for etablering af konkrete aktivitetsmuligheder.

Planen viser, hvordan det er muligt at koble alle disse lag sammen, så de skaber grundlaget for udviklingen af et rekreativt netværk, der binder alle områdets nuværende og fremtidige aktiviteter sammen med byudvikling.

Dermed skabes et enestående bymæssigt og rekreativt netværk til gavn for både beboere og besøgende i området.



Helhedsplan Børkop Vest er udarbejdet med udgangspunkt i tankerne omkring en rekreativ byudvikling, som bygger videre på de natur- og landskabsmæssige kvaliteter der er i området.

I helhedsplanen konkretiseret forslaget om sammenhænge i et bredt udlagt naturområde med beplantning, som skaber en fysisk rekreativ naturforbindelse mellem Skærup Ådal og Børkop skov.

Dermed vil udviklingen af Børkop Vest være med til at understøtte realiseringen af udviklingsplanen .

Det rekreative netværk i udviklingsplanen



Strukturplan fra den tidligere masterplan for Børkop

## Masterplan Børkop

Den tidligere masterplan for Børkop er fra 2006 og er nu ved at være fuld udviklet. Masterplanens hovedidé tager udgangspunkt i, at det nye byområde knyttes direkte på Børkop by og den eksisterende infrastruktur.

Masterplanen består af fem hovedtræk:

1. Overskuelige bebyggelsesfelter
2. Karaktergivende skovbælter og naturområder
3. Et sammenhængende parkstrøg med aktiviteter
4. Et sikkert trafiksystem
5. Offentlige og private servicefunktioner i boligområderne

I masterplanen betegnes Børkop som en udpræget haveby med en forholdsvis åben og grøn bystruktur. Udgangspunktet for de nye byområder var derfor at fortsætte den grønne struktur.

Helhedsplan Børkop Vest fortsætter hovedprincipperne fra masterplanen. Der etableres koncentrerede byggefelter som kan opdeles i mindre bider. Disse ligger sig ind i et stort og sammenhængende grønt område, der skaber nye forbindelser og oplevelser for både natur og mennesker. Parkstrøget fortsættes ligesom trafikarter adskilles og der etableres sikre krydsninger. Der er desuden mulighed for at kombinere boliger med private og offentlige servicefunktioner efter behov.

I stedet for åbne skovområder mellem Børkop by og Børkop skov, er strategien i Helhedsplan Børkop Vest at trække byen lidt tættere på med nye udlæg. Store grønne kiler med stier forbinder til den eksisterende bebyggelse. Målet er at sikre tilgængeligheden samt udvide kvaliteterne i den eksisterende skov. Samtidig etableres der et større naturområde mellem skoven og Skærup Ådal, hvilket skaber en bedre sammenhæng og adgang til disse for både de eksisterende og nye borgere i Børkop.





Børkop set fra oven



# Trekantområdet

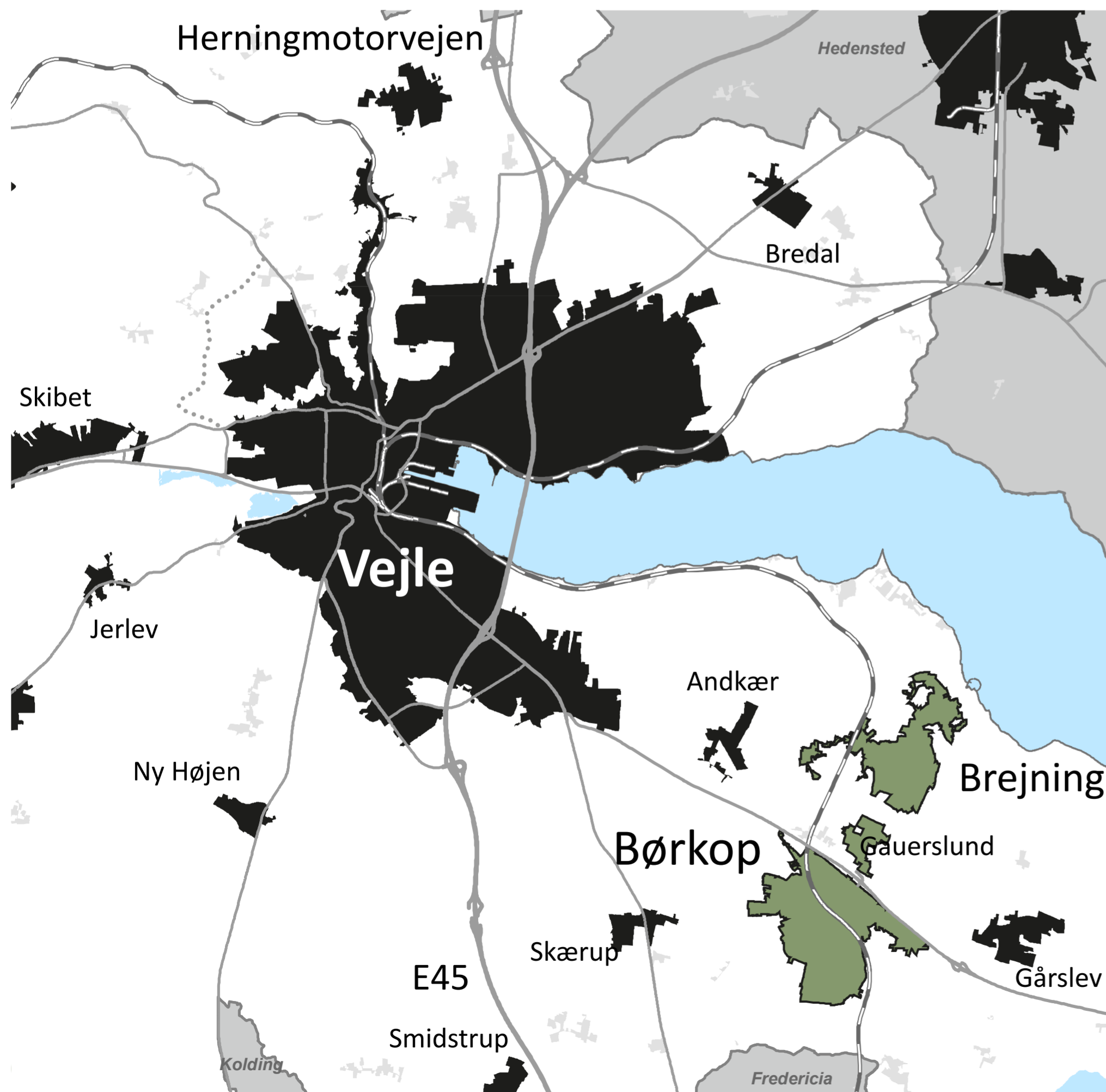
## Et godt sted at bo og leve

I Børkop er man placeret centralt i Trekantområdet med alle de oplevelser og tilbud, der ligger her. Det er f. eks. store teater- og koncertoplevelser, oplevelsesrige bymidter, sportsbegivenheder.

Børkop ligger omgivet af marker, skov, Ådale og fjorden. Et smukt og rekreativt landskab, der både byder på de store oplevelser og mulighed for nærvær og fordybelse i naturen.

Den er en del af en byklynge - Børkop, Gauerlund, Brejning, Andkær og Gårslev - der tilsammen tilbyder gode rammer for livet på hver deres måde. Et lokalt nærmiljø med et stærkt foreningsliv, sammenhold og kvalitet i hverdagslivet.

Diagram - Børkop og omegn - 1:50.000



## Tæt på det hele

Børkop ligger centralt og har gode vejforbindelser til Vejle og Fredericia, som begge ligger ca. 15 km væk og nås på ca. et kvarter i bil. Nærheden til motorvej E45, gør desuden at Odense, Århus og Esbjerg samt Herning alle kan nås indenfor ca. en times kørsel.

Der er også togbetjening med regionaltog Esbjerg-Århus. Rejsetiden er ca 10 min til henholdsvis Vejle og Fredericia og ca 1 time til Århus, og der er afgang hver halve time i spidsbelastningerne.

Hvis man har brug for at komme med fly, ligger Billund Internationale Lufthavn, hvorfra der er adgang til resten af verden, kun 40 km væk,

# Børkop By

## Byprofil

Børkop er procentvis den hurtigst voksende by i Vejle Kommune og også den hurtigst voksende af de 45 mindre byer, som Region Syddanmark undersøgte i 2010, og andelen af erhvervsaktive er den højeste sammenlignet med centerbyerne. Fra 2012 til 2017 er indbyggertallet vokset med 365 personer svarende til 7,6% og der været en årlig gennemsnitlig årlig tilvækst på 66 boliger af alle typer i Børkop.

Den kraftige vækst i befolkningen, der har kendetegnet Børkop i de senere år, forventes at fortsætte. Frem til 2032 forventes befolkningen at vokse fra 5.476 til 6.757 indbyggere.

Væksten skyldes især en særlig central beliggenhed, med kun 12 km til både Vejle og Fredericia, kombineret med naturskønne omgivelser. Både vejforbindelser og togbetjening giver Børkop en god tilgængelighed. I 2012 er der også etableret cykelsti til Vejle.

## Historien

Vejle Museum har udarbejdet et notat om kulturhistoriske interesser i området. Nedenstående bygger bl. a. på dette notat.

Børkop omtales første gang i år 1329, og efterhånden vokser den til en mellemstor landsbystruktur med 17 gårde og 3 huse med lidt jordtilliggende i 1688. Med Børkop Vandmølle og senere åbningen af jernbanen mellem Fredericia-Vejle i 1868 fik Børkop et forspring frem fra de omkringliggende landsbyer i Andkær og Gauerlund. Som stationsby voksede Børkop sig større og større.

Tidligere var Børkop en typisk "vejlandsby", hvor ejendommene lå langs hovedvejen gennem byen som perler på en snor. Efter anlæggelsen af jernbanen blev området omkring den efterhånden bebygget med såvel boliger som handel, håndværk, andelsvæsen og banker.

I løbet af 1900-tallet voksede Børkop fortsat og ved kommunesammenlægningen i 1970 blev Børkop hjemsted for Børkop Kommune, der blev til gennem en samling af sognekommunerne i Gauerlund, Gårslev, Skærup og Smidstrup. Børkop Kommune blev senere, i 2006, samlet med kommunerne i Vejle, Give, Egtved og Jelling til Vejle Kommune.

Børkop fremtræder i dag som en moderne dansk oplandsby, der naturligt nok er præget af den tætte relation til Vejle. Derfor findes der både store parcelhuskvarterer samt rækkehusområder i byen. På næste opslag kan du se historiske kort og fotos, der viser lidt om Børkops udvikling.

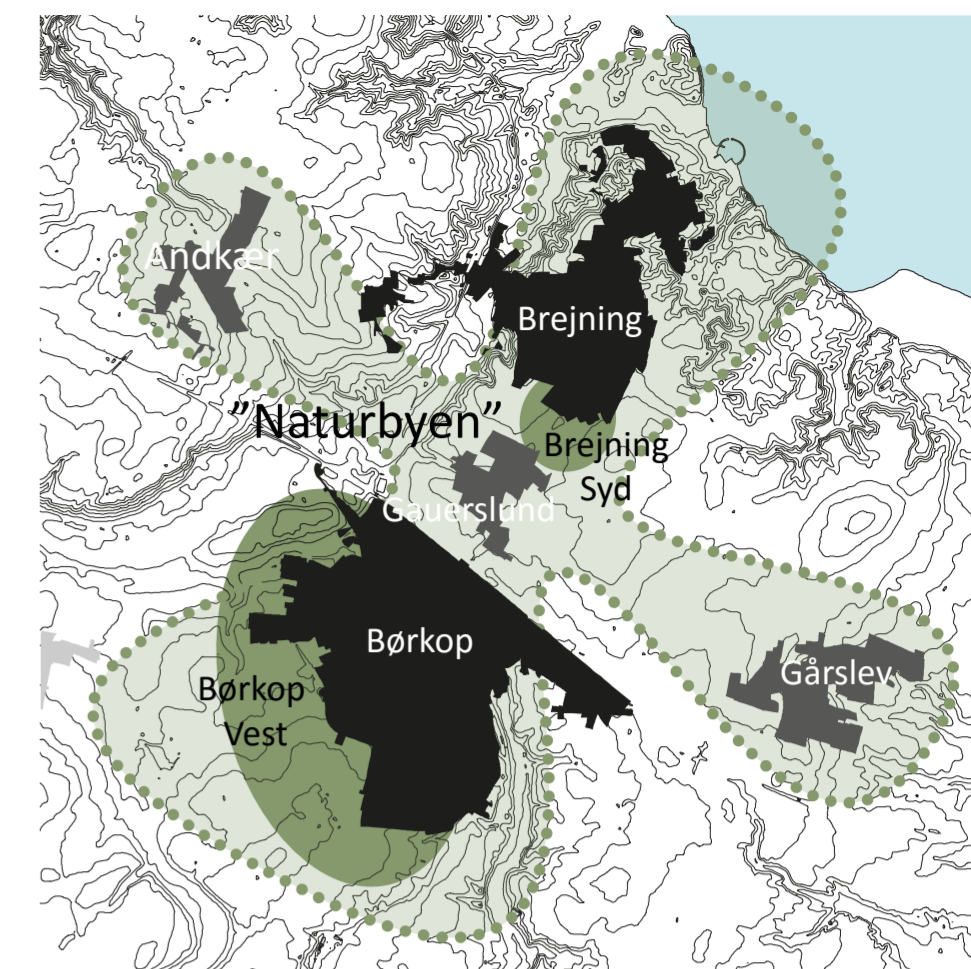


Diagram - bysammenhænge - 1:30.000

## Byens profil i dag

Der er i 2017 gennemført en analyse for de 4 centerbyer i Vejle Kommune. For Børkops vedkommende peger analysen især på at borgerne er glade for at bo der og regner med at bo der også om 5 år. Borgerne vurderer også at det er let at komme af med sit hus hvis man ønsker det.

Analysen viser også at der god adgang til arbejdspladser og at der er en stor andel af befolkningen der pendler ud.

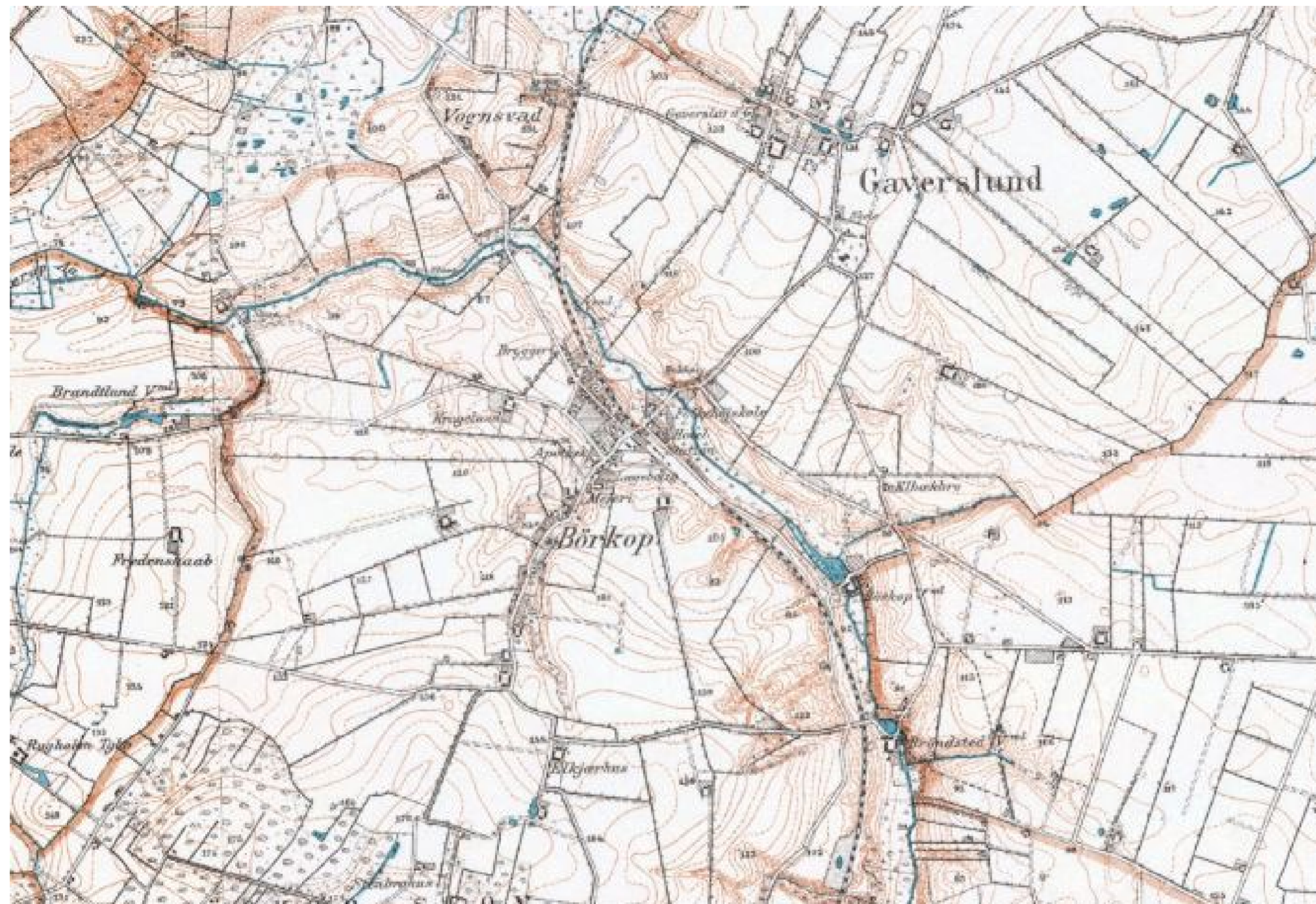
De data vi har om Børkop viser derudover at borgerne i gennemsnit har en høj husstandsindkomst og et højt uddannelsesniveau. Det er især børnefamilier der bor i Børkop.

Borgerne vurderer selv at borgernes deltagelse i lokalsamfundet er lav. Samtidig kan vi se at der er et aktivt foreningsliv indenfor såvel idræt som kultur og mange der deltager i arrangementer i disse foreninger. Noget kan tyde på de mange tilflyttere ikke helt har opdaget de mange tilbud, som foreningslivet byder på. Hvis byen skal fortsætte væksten, er det vigtigt at understøtte formidling og samarbejde i foreningslivet.

## Fremtidens Børkop - Naturbyen

"Naturbyen – en byklynge ved Vejle Fjord" er vores fælles byvision. Den bygger videre på tre af områdets store aktiver:

- Naturen i form af landskaber, bøgeskov, strand og bynatur
- Fællesskabet og samarbejdet mellem byerne
- Attraktivt bosætningsområde



Historisk kort over Børkop og omegn 1908.



Skråfoto Børkop ca. 1950



Luftfoto Børkop og omegn 1954



Børkop højskole. Vejle Stadsarkiv



Butikscenteret Nyboder



Gauerslund Kirke



Englystskolen



Skærup Å



Nyere rækkehusbebyggelse



Erhvervsområde ved Industrivej



Børkop Vandmølle



Peder Breths Parken. Nyanlagt bassin efteråret 2019

### Butiksliv

Bykernen i Børkop har gennem årene undergået store forandringer. Et butikscenter opført i 1970'erne i bykernen fremtræder ikke længere tidsvarende.

I følge den nyeste detailhandelsanalyse, er dagligvareomsætningen steget 28 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget 5 % begge dele siden 2012. Det er på trods af, at Børkop samlet set har mistet 1 dagligvarebutik og 3 udvalgsvarebutikker siden 2012.

### Boligområder

Området omkring Vestergade/Vinkelvej udgør et ældre kvarter med landsbyhuse blandet med ældre villaer. Kvarteret rummer bevaringsværdige bybilleder med huse, der ligger tæt ud til gaden og dermed giver en vis intimitet. Syd og vest for byen er der udlagt store områder til boligbebyggelse, som er under udbygning.

### Erhvervsliv

Der er en række enkeltmandsvirksomheder, som drives fra borgerens egen bolig og derudover er de fleste arbejdspladser indenfor skoler (herunder højskolen) og institutioner. Der er også et erhvervsområde med fortrinsvis mindre virksomheder.

### Offentlig og privat service

Det meste af Børkop hører til Englystskolens skoledistrikt og skolen har gradvist fået flere elever. Derfor er der også inden for det seneste år sket en udvidelse og modernisering af skolen og den har idag 4 spor. Ved Englystskolen ligger også Børkop Svømmehal, der er offentlig tilgængelig.

En del af byen hører dog til Fælleshåbskolen, som ligger i Gauerslund. Der er også 4 børneinstitutioner, og i forbindelse med Englystskolen, er der fritidsklub for 4. til 6. klassetrin. Der er også idrætfaciliteter i form af Gauerslundhallen og diverse udendørs idrætsanlæg. Fælleshåbskolen vil fremover blive samlet på en adresse.

I samme området er der for nyligt truffet beslutning om opførelse af et nyt plejecenter, og i tilknytning hertil, en ny dagsinstitution.

Byen hører under Gauerslund Sogn, og der er Kirke og sognegård i Gauerslund. For dem over 60, er der Englystparken, der rummer ældreboliger og aktivitetscenter.

Børkop Bibliotek ligger i kulturhuset Markant, tæt ved åen og Søndergade. Her er der også en sal og mødelokaler, der benyttes til foredrag og kulturelle arrangementer.

Der er privat service i form af detailhandel, håndværksvirksomheder, fast food restauranter og liberale erhverv, som læger, tandlæger, og lignende. Særlige funktioner er Børkop Vandmølle, der rummer både en restaurant og en fungerende mølle samt "Farbror Svends Samling".

### Natur og miljø

Byens kerne ligger omkring Skærup Å, men den har i årenes løb bredt sig til de omgivende bakker. Nord for jernbanen gennemskæres byen af en grøn kile omkring Skærup Å. Langs Skærup Å er der rekreative områder. En del af disse indgår i Peder Breths Parken, der er ramme om en række aktiviteter for børn og voksne.

Området er vigtigt for oplevelsen af byen og rummer samtidig rekreative muligheder. Der er i 2019 anlagt store forsinkelingsbassin for overfladevand, og parken er i foråret 2020 under renovering med fokus på oplevelser, formidling og natur.





# Analyser og registreringer

# Kvaliteter



Skærup Å nord for Børkop

## Natur

Der er flere vandløb, som opdeler området, og der er store terrænforskelle, men også store flader, især mod Skærup ved gården Fredenshåb. Skærup Bæk og Skærup Å har en høj målsætning (B1 Gydevandløb for ørreder og andre laksefisk) og er sårbare overfor tilledning af store mængder overfladevand. Der er igangsat et projekt med forsinkelsesbassiner ved Skærup Å i Børkop der skal afhjælpe overbelastning af vandløbet. Begge vandløb udspringer omkring Skærup og løber sammen ved Tingskovgård vest for Børkop, hvorfra Skærup Å forsætter mod øst og syd gennem byen.

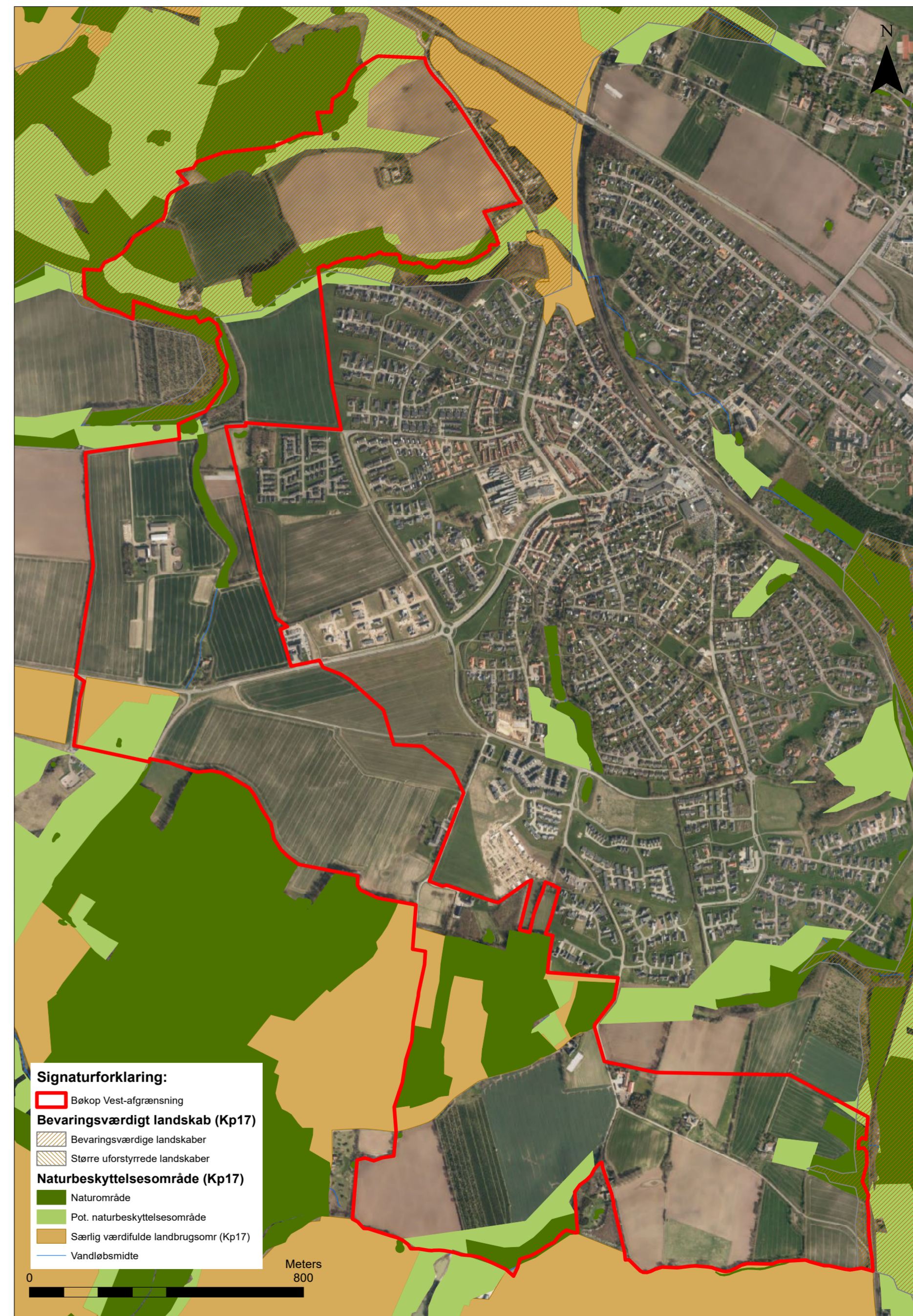
Der er også flere private skove, der er opdelt i en række lodder tilhørende de omliggende ejendomme. Skovene er svært tilgængelige. Der er ikke et udbygget stinet.



Skærup Ådal set mod vest.

## Landskab

Skærup Ådal løber nord og syd for Børkop i en tunneldal, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Typisk er selve dalen åbent græsningsareal, mens der er skov på skrænterne der fremhæver terrænet. Vest for ådalen er terrænet højt og der flere steder udsigt til Fredericia og Lillebæltsbroen.



# Bindinger



Landbrug

## Landbrug og virksomheder

Områderne omkring Børkop er præget af store aktive landbrug, blandet med mindre deltids- og fritidslandbrug. De største er Fredenshåb, der har en stor svinebesætning og Tingskovgård, der har malkekvæg. Støj fra landbrugsdrift og lugt fra dyrehold sætter begrænsninger for, hvor tæt på et landbrug man kan byudvikle.

Området rummer også et mindre gartneri ved Børkop Skov.

Den største industrivirksomhed er Gema-Tec, Pjedstedvej 109. Virksomheden fremstiller produkter til brug i levnedsmiddellindstrien. Produkterne afsættes i Danmark og en række andre lande.

Genbrugspladsen på Overmøllevej giver anledning til støjgener i nærområdet, også i weekenden. Genbrugspladsen står overfor en opgradering. I den forbindelse skal støjgenerne håndteres.

I den nordligste del af området kan der være støj fra Motortrafikvejen. Da den ligger højt på den aktuelle strækning, er det vanskeligt at afskærme et nyt boligområde fra støjen.



Markering af olieledning

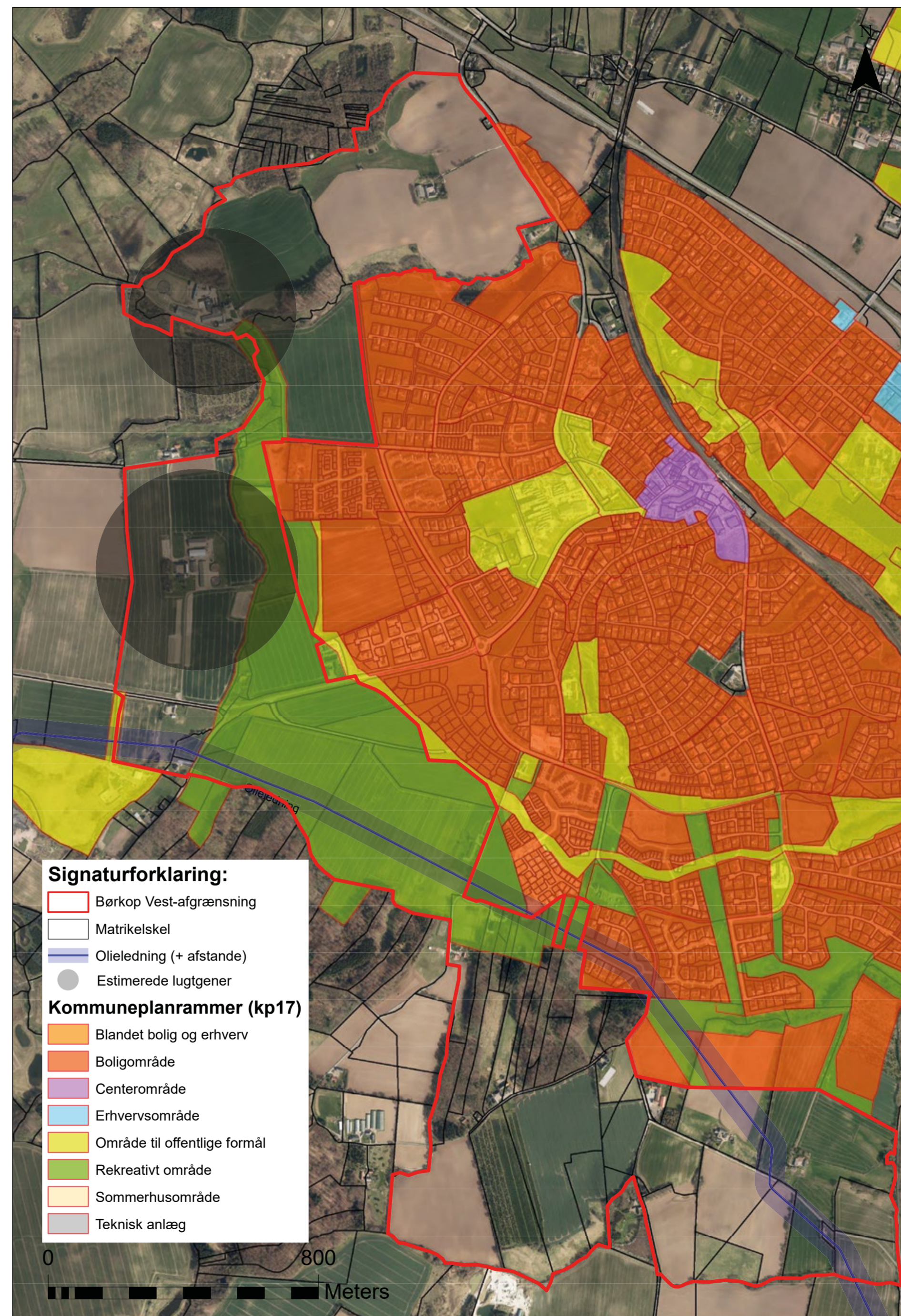
## Større forsyningsledninger og råstofindvinding

En olieledning mellem olieløfterne i Nordsøen og olieterminalen i Fredericia gennemskærer området. Olieledningen er på anmodning af Vejle Kommune opgraderet til en class location 3, hvilket betyder at sikkerhedsafstanden er reduceret til 45, 27 m på begge sider af ledningen.

Inden for denne zone må der ikke opføres bygninger til ophold for mennesker. I servitutbæltet på 2 x 5 meter må der ikke plantes træer med dybtgående rødder og ingen træer overhovedet indenfor 2 meter af ledningen.

Der må gerne etableres infrastruktur og tekniske anlæg indenfor sikkerhedszonen ligesom der må etableres krydsninger af olieledningen gennem servitutbæltet. Der skal altid hentes tilladelse inden der arbejdes i servitutbæltet.

Umiddelbart syd for kommunegrænsen ligger en kvartsandforekomst. Forekomsten er ikke en del af den gældende råstofplan, men Region Syddanmark oplyser, at der har været forespørgsler, og det kan ikke udelukkes at den kommer med i næste revision.



# Potentialer de forskellige områder

## Opsummering - delområder i helhedsplanen

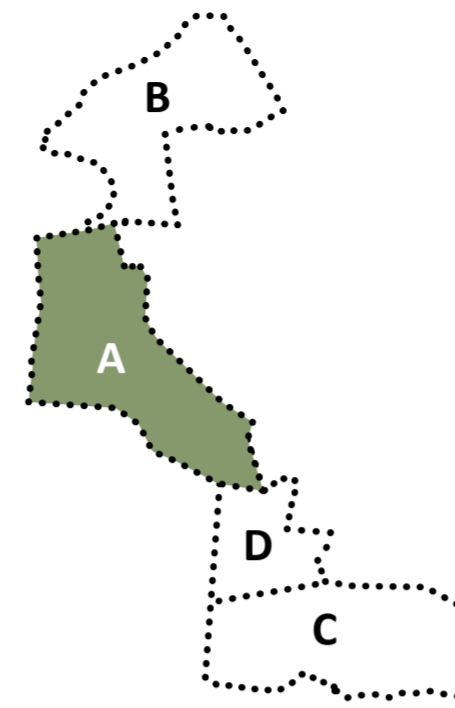
Undersøgelsesområdet i forhold til helhedsplan Børkop Vest er opdelt i tre forskellige områder. Det er gjort fordi de hver især har nogle særlige potentialer i forhold til udviklingen af Børkop by - enten i form af tilgængelighed, placeringen eller naturkvaliteter.

Et areal på 24 ha. delområde D bevares dog med eksisterende struktur.

Området i sin helhed er på ca. 246 ha, hvilket fordeler sig således:

- A): ca. 64 ha.
- B): ca. 84 ha.
- C): ca. 74 ha
- D): ca. 24 ha

På de efterfølgende sider gennemgås de forskellige områders potentialer,



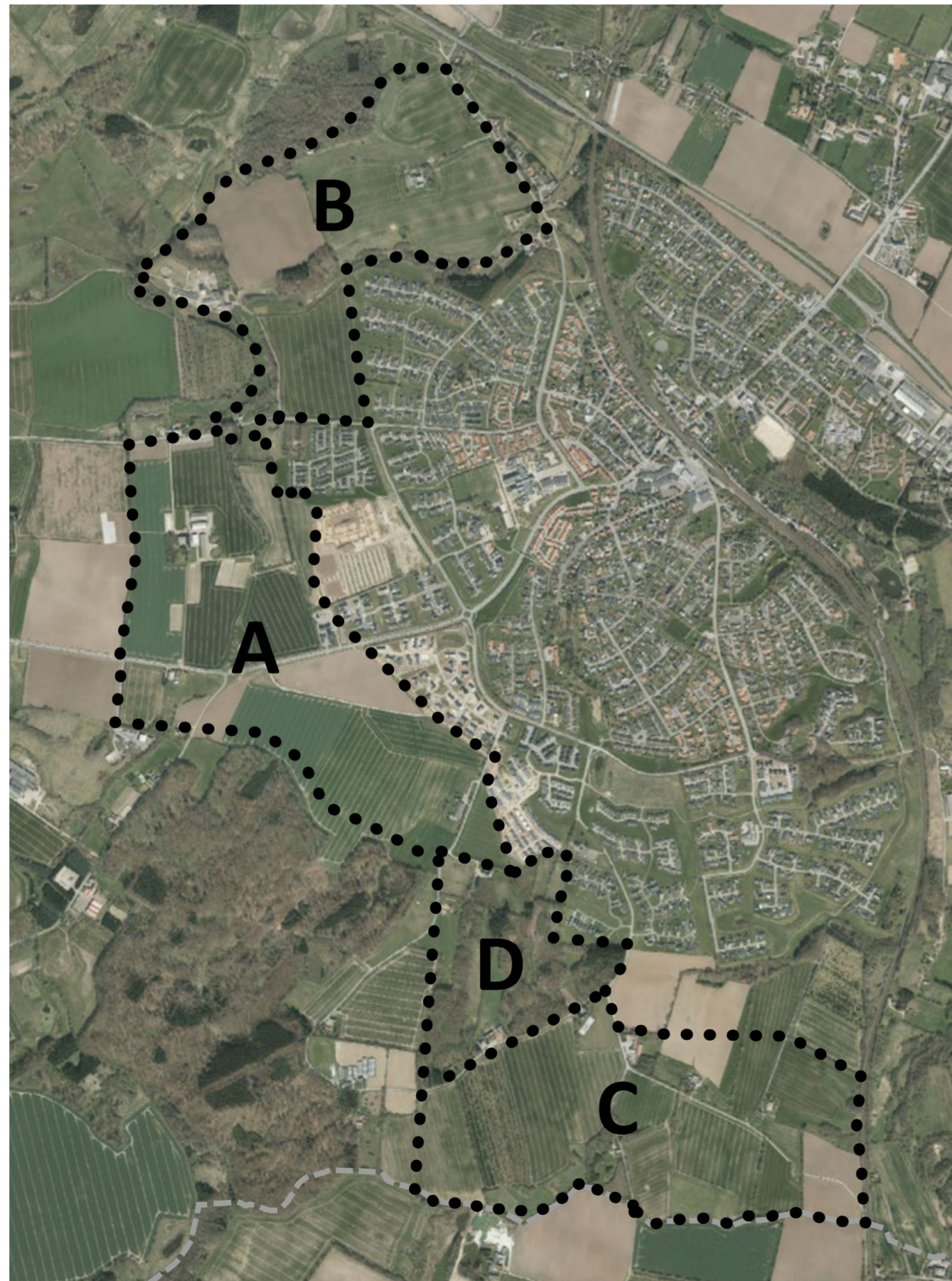
## Område A - Dyrkede marker og et vandløb

Området er opdelt af Overmøllevej. Nord for vejen er området ret fladt men opdelt af et mindre vandløb, der er markeret af et levende hegn. Her finder man landbruget Fredenshåb.

Syd for vejen er området også ret fladt. Mod syd grænser området op til Børkop Skov og mod øst grænser det op til Børkop Skovvej, der er en grusvej markeret af et levende hegn på vestsiden.

Området ligger tæt ved Børkop Centrum og Englystskolen og er let at vejbetjene fra Søndergade / Overmøllevej. Terrænet giver gode muligheder for at opføre mange forskellige typer huse, herunder typehuse i 1 eller 2 plan.

Planen skal tage udgangspunkt i de eksisterende levende hegn og vandløb og der skal etableres grønne forbindelser mellem bebyggelsen og Børkop skov.



Opdeling af helhedsplanområdet i delområder



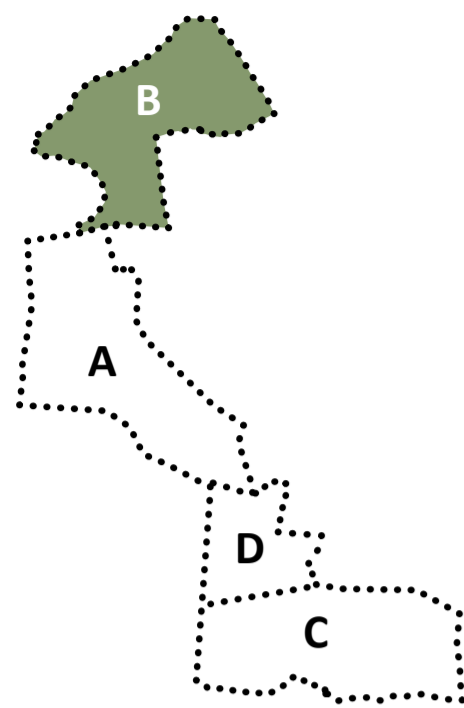
Landbruget Fredenshåb



Børkop Skovvej set mod syd



Skitsebillede af området med de dyrkede marker, skovbrynet mod syd og vandløbet mod nord



### Område B - Kuperet terræn og ådalslandskab

Dette område er stærkt kuperet og er opdelt i 2 delområder af Skærup Å. Nord for åen ligger to ret høje bakker der mod nord afgrænses af Andkær Mose og mod syd af Skærup Å. Området rummer store landskabelige kvaliteter som skal bevares ved en byudvikling, men er mod øst belastet af støj fra Motortrafikvejen.

Terrænet lægger op til byggeri i flere etager eller i forskudte plan samt tæt-lav-bebyggelser, der er tilpasset terrænet.

Syd for åen ligger et areal, der grænser op til Kragelundvænget mod øst og mod vest af vejen, der leder ned til Tingskovgård.

Udbygning af området er afhængig af, at Fruergårdsvej forlænges.



Den nordlige del af området set mod nord. I baggrunden ses Andkær Mose.



Tingskovgård ved Skærup Å



### Område C - Udsigt og sydvendte skråninger

Området ligger mellem det område, der er omfattet forslag til lokalplan 1300 og et mindre vandløb, der udgør kommunegrænsen mod Fredericia Kommune.

Det er et ret kuperet område, der ligger ret højt og skræner mod syd. Området er opdelt af levende hegn.

Områdets terræn er de fleste steder egnet til en bred vifte af boligtyper, men der er også enkelte steder hvor det ikke er egnet til parcelhuse i 1 plan.

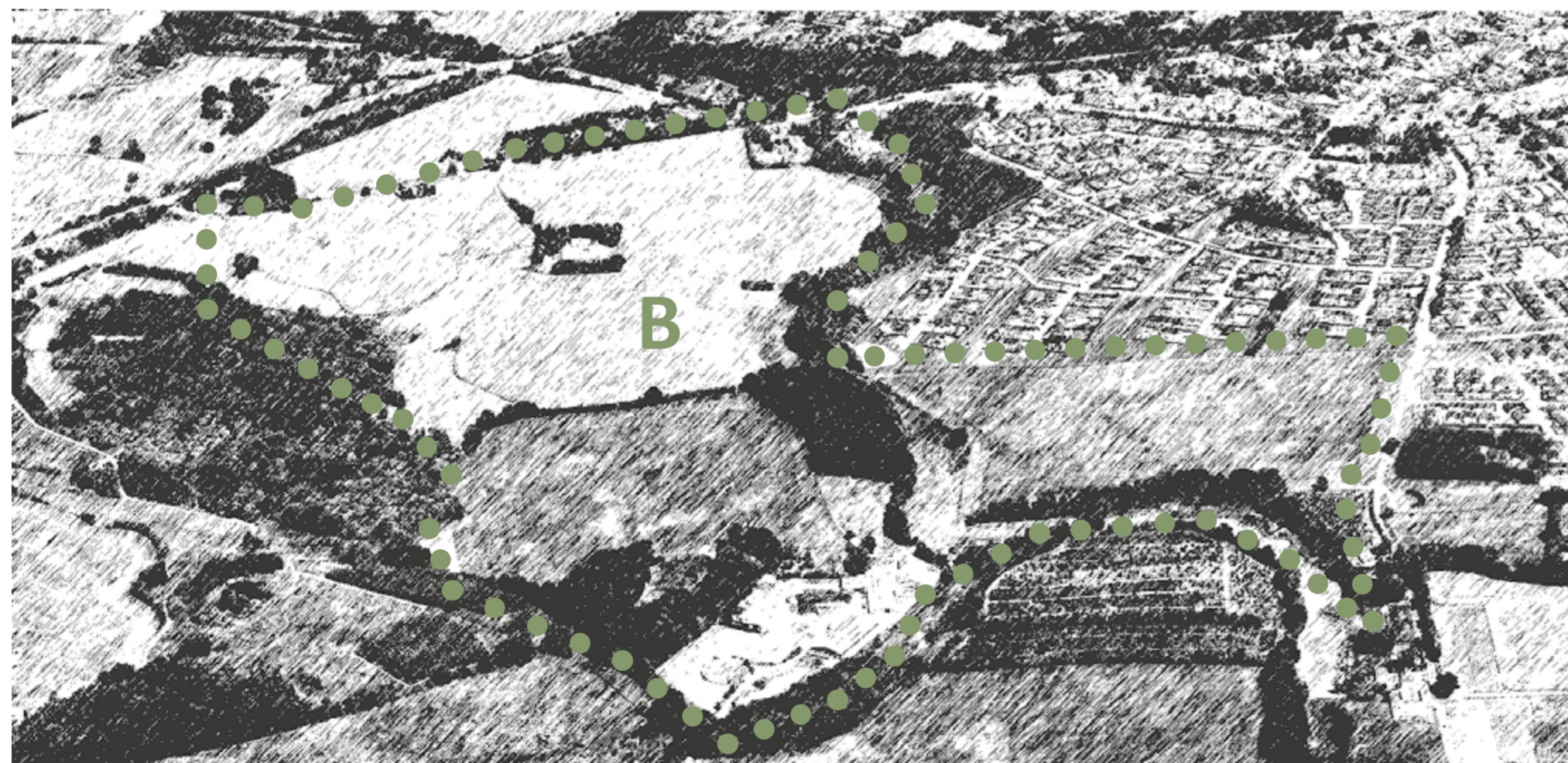
Området er attraktivt, men er vanskeligt at vejbetjene. Der er også en ret stor afstand til Børkop Centrum og kollektiv trafik.



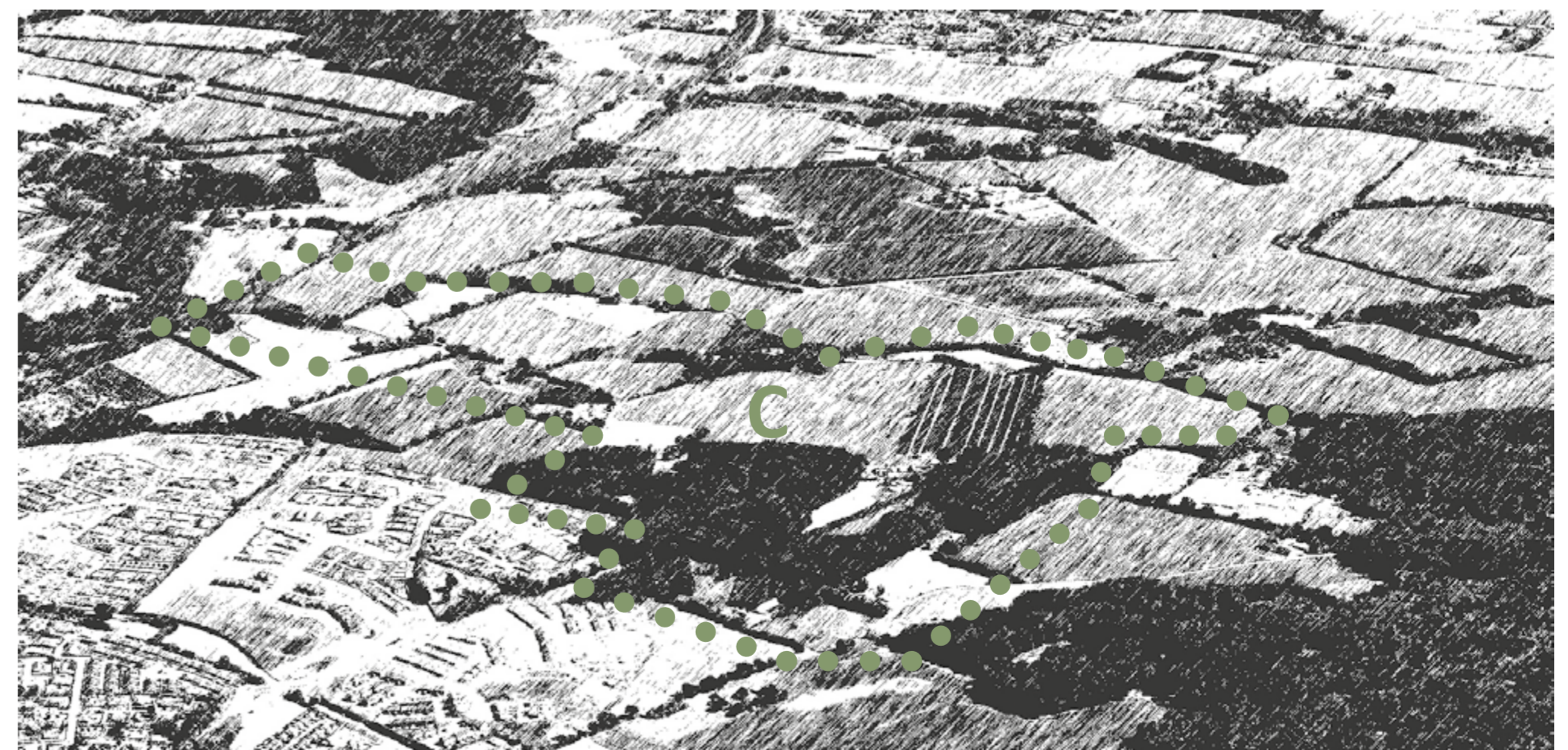
Området set mod syd



Levende hegn i området



Skitsebillede af området med ådalen og det bakkede landskab



Skitsebillede af området med ådalen og det bakkede landskab



vejle  
KOMMUNE