

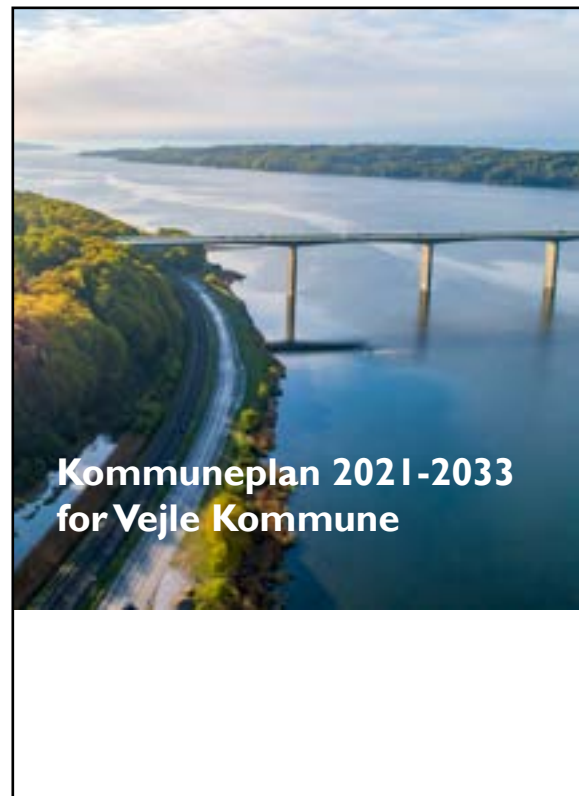
TILLÆG NR. 14

Særlig pladskrævende varer mm. ved Industrivej i Børkop

Hører til lokalplan nr. 1355

TIL

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 05.10.2022

Forord

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

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

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

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

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Indledning

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for erhvervsområdet ved Industrivej i Børkop, ønskes fire kommuneplanrammer, som har en afgrænsning, der næsten er identisk med lokalplanens, at sammenlægges til én ramme.

Ramme 5.E.1 Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop, og 5.E.2 Erhvervsområde ved Industrivej og Thorsmindevej i Børkop har samme rammetekst, dvs. de er ens.

Ramme 5.E.3 Erhvervsområde ved Industrivej og Højgårdsvej i Børkop, og 5.E.4 Erhvervsområde ved Industrivej og Kristianshøjvej i Børkop, har samme anvendelse, men for 5.E.3 kan der bygges i en højde på 12,5 meter i to etager med en bebyggelsesprocent på 50, hvor der for 5.E.4 kan bygges i en højde på 12,5 meter i to etager med en bebyggelsesprocenten på 45.

I den nye ramme er der følgende ændringer:

Miljøklassen hæves til 1-5 fra 1-3.

Den generelle højde fastsættes til 12,5 meter, hvor den i de fire rammer er 8,5 og 12,5 meter.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 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. De fire rammer har henholdsvis samme rumfang, eller en bebyggelsesprocent på 45 og en på 50.

Muligheden i to af de eksisterende rammer for bolig i forbindelse med virksomheden fjernes, da boliger begrænser anvendelsen til erhverv, og da der i dag er grunde i området, hvor der kun er boliger. Boligparceller og erhverv sammen kan give miljøkonflikter.

Derudover ændres retningslinjen for detailhandel i kommuneplanen, og rammen tilføjes muligheden for særlig pladskrævende varer med et samlet etageareal på 9.000 m².

Lokalplanen der udarbejdes parallelt med tillægget vil tilpasse anvendelser, miljøklasser mm. i forhold til naboområderne.

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Detailhandel

Da tillægget vedrører udlæg af nye rammer til butikker, skal kommuneplanen jævnfør planlovens § 11e, Stk. 4. ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

I Vejle Kommuneplan 2021-2033 er målene for detailhandel, at den 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.

De fire eksisterende kommuneplanrammer for området giver ikke mulighed for detailhandel, men det gør to ud af de tre lokalplaner, der gælder for området. De to lokalplaner dækker 83% af området. Lokalplan nr. 1.27 giver mulighed for udvalgsvarer på maks. 1.000 m², i alt 5.000 m² bruttoetageareal butikker. Lokalplan nr. 1.28 giver mulighed for udvalgsvarer på maks. 1.000 m², i alt 4.000 m² bruttoetageareal butikker.

Derudover giver alle tre lokalplaner mulighed for, at der indrettes butikker for salg af virksomhedernes egne produkter.

I forbindelse med udarbejdelse af detailhandelsrapporten for Vejle Kommune i 2018, blev der registreret 5 butikker langs Industrivej. En butik med dyreartikler (Industrivej 29), en butik der sælger maling (Industrivej 50), Land og Fritid (Industrivej 41), VVS produkter (Industrivej 61) og en tøjbutik (Industrivej 78). De er der også i dag, og der er desuden en butik der sælger værktøj (Industrivej 51). I alt cirka 5.000 m² bruttoetageareal butikker.

Flere af disse butikker falder ind under planlovens nugældende definition af butikker med særlig pladskrævende varer.

Centerområdet i Børkop, beliggende 730 meter af vej fra Industrivej, indeholder i dag hovedsagelig dagligvarebutikker og kundeorienteret servicefunktioner. I detailhandelsanalysen fra 2018, var der 14 butikker, hvor de 7 var dagligvare. Butikkernes bruttoetageareal var 4.800 m² hvor de 67% var til dagligvare.



Figur: Vejle Kommune med detailhandelseområder. De blå områder er i dag udlagt til butikker med særlig pladskrævende varer

I detailhandelsundersøgelsen fremgår det også, at detailhandelen i Børkop er gået frem med hensyn til handelsbalance. Den er nu 81% for dagligvarer og 22% for udvalgsvarer. Begge dele er en fremgang i forhold til den forrige detailhandelsundersøgelse, og tal der er, som man må forvente i en by, der ligger så tæt på flere store handelscentre.

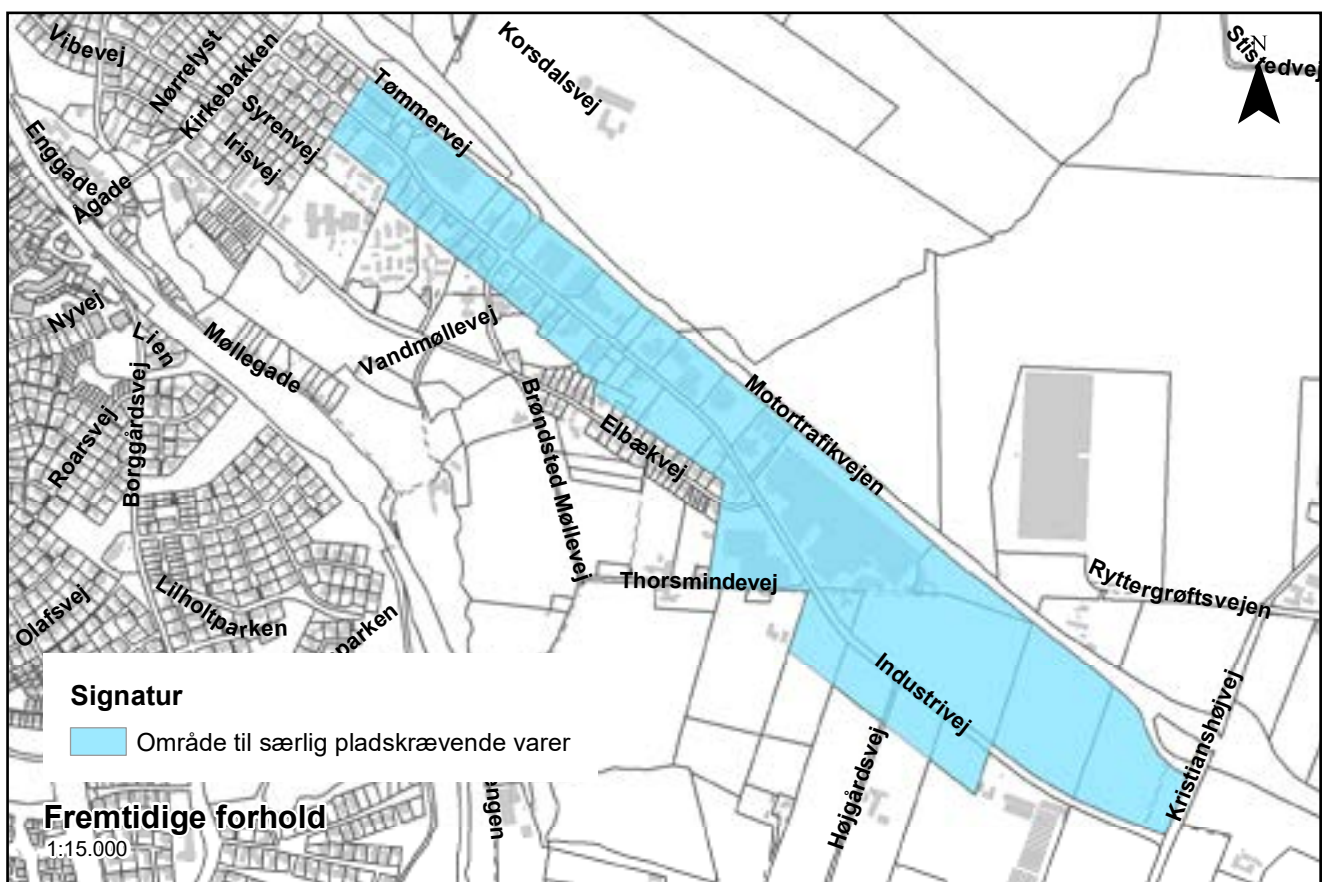
Børkop/Brejning er et området med vækst ved et stærkt stigende befolkningstal. Centerområdet Børkop ønskes derfor fastholdt og styrket, og det kan bl.a. ske ved at fjerne muligheden for udvalgsvarer fra erhvervsområdet på Industrivej, og kun give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer, der ikke fysisk kan være i centeret, men supplerer det.

Derudover giver planloven meget snævre muligheder for ved ny planlægning, at fastholde muligheden for udvalgsvarerbutikker udenfor centerområder.

Butikkerne med særlig pladskrævende varer skal betjene Børkop/Brejning området med opland, og vil fremme konkurrencen med de store handelscentre, Vejle og Fredericia, som beboerne i området i dag må tage til, hvis de ønsker varer indenfor kategorien særlig pladskrævende varer.

De tilsvarende centerbyer Jelling og Give har begge områder, der er udlagt til butikker med særlig pladskrævende varer. I Jelling er der udlagt 5.000 m² med en maks. butiksstørrelse på 1.500 m². I Give er der udlagt 17.000 m² med en maks. butiksstørrelse på 5.000 m².

Med baggrund i bruttoetagearealet for butikker i dag på Industrivej og en konkrete henvendelse om at etablere en butik med særlig pladskrævende varer, ændres retningslinjen for detailhandel



Figur: Nyt område udlagt til butikker med særlig pladskrævende varer

i kommuneplanene og der fastsættes en samlet ramme for butikker med særlig pladskrævende varer til 9.000 m², i området som vist på kort på s. 6.

Ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanens mål for detailhandel.

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.

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

Fordebat

Forslaget til ændring af rammen og området til særlig pladskrævende varer har været i fordebat fra den 8. november 2021 til den 22. november 2021.

Der indkom 2 bemærkninger. Den ene bemærkning vedrørte ikke anvendelsesændringen der var i høring. Den anden bemærkning er i mod anvendelsesændringen, da der ikke skal etableres f.eks. betonvarehandel på Industrivejs sidste grønne område.

Området har været lokalplanlagt til erhverv siden 1998 og 2003, og anvendes til landbrugsdrift. Der er således ikke tale om et grønt område eller et naturområde.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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

Miljøscreening

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 naturskabte 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.

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 virksomheds-klasse 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.

Gældende ramme 5.E.1 Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop, og 5.E.2 Erhvervsområde ved Industrivej og Thorsmindevej i Børkop

Rammerne har samme rammetekst.

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra den enkelte grund

Max. rumfang m³ pr. m²: 3 m³/m² beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

Bebyggelsens omfang

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges 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.

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Gældende ramme 5.E.3 Erhvervsområde ved Industrivej og Højgårdsvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 50%

beregnet ud fra den enkelte grund

Maks. bygningshøjde i meter: 12,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

Bebyggelsens omfang

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed. Der kan opføres kontorbebyggelse og forretningslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Gældende ramme 5.E.4 Erhvervsområde ved Industrivej og Kristianshøjvej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 45

beregnet ud fra den enkelte grund

Max. rumfang m³ pr. m²:

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 12,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

Bebyggelsens omfang

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed. Der kan opføres kontorbebyggelse og forretningslokaler i tilknytning til en virksomhed.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af ramme 5.E.1 Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra den enkelte grund

Max. rumfang m³ pr. m²: 3 m³/m² beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Maks. bygningshøjde i meter: 12,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 5

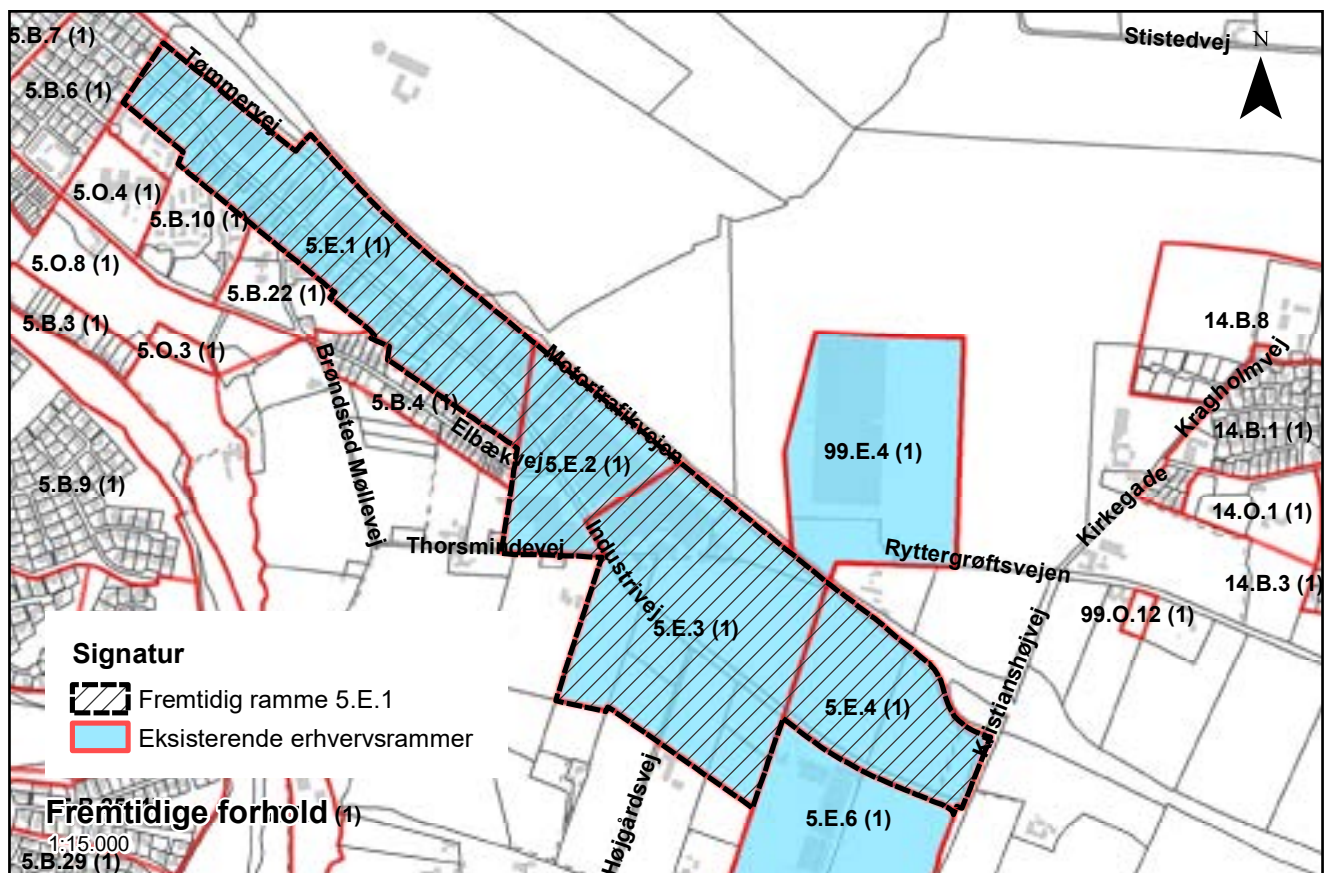
Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillings-, værksteds- og lagervirksomhed, engroshandel, administration og servicevirksomheder.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 5.000 m². Den samlede ramme for bruttoetageareal til butiksformål er 9.000 m².

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.



Figur: Ændring af rammerne



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

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

07-10-2022

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.

Side 1 af 4

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne 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.

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

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.

- 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, rødel 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, 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.

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.