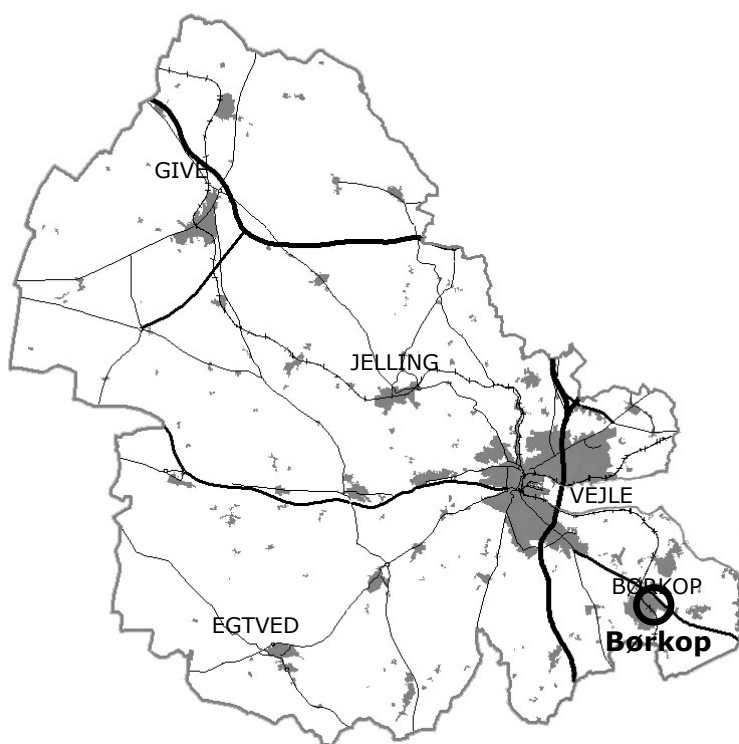


# LOKALPLAN NR. 1390

Boligområde ved Tømmervej, Børkop

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

20.03.2024  
25.03.2024

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

8 Museumsloven

9 Kommuneplan 2021-2033

9 Strukturplan

9 Lokalplan

9 Servitutter

10 Arkitekturpolitik

10 Bæredygtighed og klima

10 Oversvømmelse og erosion

12 Tilgængelighed

12 Forsyning

12 Miljøforhold

13 MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFØRSLAGET

### 15 BESTEMMELSER

15 § 1 Formål

15 § 2 Område og zonestatus

15 § 3 Anvendelse

16 § 4 Udstykning

16 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

18 § 7 Bebyggelsens udseende

19 § 8 Ubebyggede arealer

20 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

21 § 10 Grundejerforening

21 § 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

22 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

A. Egnstypiske hjemmehørende arter

### KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
4. Illustrationsplan

**Illustrationer er udarbejdet af EMGRN & WPAS**

# LOKALPLAN NR. 1390

Boligområde ved Tømmervej, Børkop



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**

13.12.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet  
18.12.2023 - 22.01.2024 Offentlig høring  
20.03.2024 Endelig vedtagelse i byrådet  
25.03.2024 Offentliggørelse



---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at en privat bygherre ønsker at etablere rækkehuse på Tømmervej 17 i Børkop.

Lokalplanen fastholder området til boligformål og giver mulighed for etablering af rækkehuse. Boligbebyggelsen udgøres af 13 boliger. Derudover fastsætter lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser i forhold til bebyggelsens udformning, højde og etageantal samt overordnede principper for de ubebyggede arealer.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Børkop, øst for Tømmervej, nord for Elbækvej og sydvest for Industrivej. Lokalplanområdet har et areal på knap 1 hektar og ligger i byzone.

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til flere virksomheder der ligger langs Industrivej. Disse virksomheder må være i miljøklasse 1-3, og ved enkelte er der etableret privat beboelse. Mod syd grænser lokalplanområdet op til parcelhuse, der ligger langs Elbækvej. Mod vest afgrænses området af Tømmervej, og på den modsatte side af Tømmervej ligger et mindre boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i én etage med saddeltag.

Lokalplanområdet er ubebygget og fremstår med højt græs. Flere steder langs lokalplanområdets afgrænsning er der beplantning af træer og buske. Terrænet er skrånende og falder mod syd og sydøst. På det laveste område i den sydlige del af lokalplanområdet ligger eksisterende kloakledninger.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1, og de eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Billede 1 viser luftfoto med markering af lokalplanområdets afgrænsning.

---

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen fastholder området anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

### Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af boliger til tæt-lav med en grundstørrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>, hvoraf 185 m<sup>2</sup> må ligge i det fælles friareal indenfor lokalplanområdet. Princip for udstykning ses på kortbilag 3.

Muligheden for grundstørrelser mindre end 400 m<sup>2</sup> vil i dette lokalplanområde give et større sammenhængende fælles friareal. Bebyggelsesplanen er udformet med et bredt beplantningsbælte mod industrien i nord og et åbent ubebygget areal mod syd, hvor der ligger eksisterende boliger uden for lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten ved tæt-lav er 40 for den enkelte grund. Den andel af grunden som er tillagt det fælles friareal, kan medregnes i bebyggelsesprocenten. Andel af veje, fælles friareal og beplantningsbæltet kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

Lokalplanen muliggør etablering af tæt-lav boligbebyggelse med maksimum 13 boliger. Boligbebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6 meter, da der ønskes en ensartethed med de andre tæt-lav boligbebyggelser i nærheden af lokalplanområdet. Skure eller carporte kan opføres i en højde af maksimum 2,5 meter. For at sikre variation i bebyggelsen, skal lange ubrudte boligstænger undgås. Derfor må den enkelte boligbebyggelse maksimalt have en længde på 50 meter.



*Billede 2 viser foto af lokalplanområdet set mod sydøst hvor terrænet falder ned mod Elbækvej*

---

Boligbebyggelsen skal primært fremstå i blank mur i tegl. Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer såsom træ, stål eller zink. Bebyggelsen skal i facadefarver adskille sig fra bebyggelsen på den vestlige side af Tømmervej og tegl på facader skal derfor fremstå i brune eller røde nuancer. Carporte eller skure der etableres indenfor lokalplanområdet skal i formsprog og materialer være ens.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tømmervej som vist på kortbilag 3. Tømmervej forbindes i den nordlige ende til Kirkebakken som forbinder Børkop og Gauerlund samt til Motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia.

Boligvejen udlægges i en bredde på 7 meter med en asfalteret kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Langs vejen kan der anlægges græsrabatter. Indkørsler til den enkelte grund må maksimalt etableres i en bredde af 6 meter.

Der skal udlægges 2 p-pladser til hver bolig. Minimum én p-plads skal etableres ved boligen.

### **Ubebyggede arealer**

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres fælles friareal svarende til 10% af grundarealet. Fælles friarealer indrettes, så de kan benyttes til ophold, leg og anden rekreativ anvendelse. Syd om lokalplanområdets boligbebyggelse anlægges en sti, der giver let adgang rundt i de fælles grønne arealer.

Langs lokalplanområdets nordlige og nordøstlige skel udlægges et grønt beplantningsbælte i en bredde af 5 meter som i princippet vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal have karakter af læhegnsbeplantning og skal bestå af blandet buske og træer af hjemmehørende arter som eksempelvis benved, eg, hassel, hvidtjørn, skovæble og fuglekirsebær. Se flere eksempler på liste i bilag A. Beplantningsbæltet etableres af 3-4 rækker levende hegn med træer og buske som kan opnå en højde på minimum 5 meter. Beplantningen skal fremstå tæt og afskærme mod industriområdet. Eksisterende beplantning kan indgå i beplantningsbæltet.

Derudover ønskes eksisterende beplantning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet bibeholdt i videst muligt omfang. Arealet hvor den eksisterende beplantning ønskes bibeholdt er markeret på kortbilag 3.

På strækningen langs Tømmervej skal der etableres en afgrænsning af beplantning i princippet som vist på kortbilag 3. Beplantningen kan her være en variation af hæk langs det private opholdsareal og fritstående buske og træer af egnstypiske hjemmehørende arter langs det fælles opholdsareal.

Ved vendepladsen skal der langs strækningen markeret på kortbilag 3 etableres lav beplantning i form af hæk eller fritstående buske i en højde af minimum 0,6 meter for at afskærme for fejende billygter.

Som afskærmning mellem boligerne og de fælles opholdsarealer må der kun etableres levende hegn som hæk. Eksisterende og ny beplantning må gerne tyndes, beskæres og vedligeholdes.

For at sikre byggeriets indpasning i de omkringliggende omgivelser skal etableringen af boligerne følge terrænnets nedtråning. Derved tillades terræne-

guling på højst +/- 0,5 meter af det naturlige eksisterende terræn.

Undtaget er dog vejudlægget ved overkørslen til Tømmervej, hvor der må terrænreguleres med - 0,75 meter, samt et begrænset areal ved den sydøstlige boligbebyggelse vist på kortbilag 3, hvor der må terrænreguleres med + 1 meter.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse er der et terrænspring på ca. 2-3 meter. For at sikre bevarelse af det naturlige terræn, må dette område ikke terrænreguleres. Området er markeret på kortbilag 3.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Natura 2000-område og bilag IV-arter**

#### *Habitatdirektivet*

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

Lokalplanområdet ved Tømmervej 17, Børkop er topografisk placeret højt i nærheden af to fund af sten med helleristninger og skåltegn fra bronzealderen. Der er hermed en forhøjet risiko for at støde ind i fortidsminder, og Vejle Museerne anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af arealet forud for byggemodning.



*Billede 3 viser kort med placeringen af fredede fortidsminder nær ved lokalplanområdet.*

---

## Kommuneplan 2021-2033

### Hovedstruktur

Det er målet med Vejle Kommunes kommuneplan, at boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for dagliglivet. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for området.

I den lavtliggende sydlige del af lokalplanområde er et areal udpeget som lavbundsareal og skovrejsning uønsket. Arealet ses markeret på kortbilag 2. Dette areal må ikke bebygges eller terrænreguleres.

Tæt-lav skal som udgangspunkt kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup>, men der kan efter en konkret vurdering fastsættes mindre grundstørrelser, under forudsætning af, at restarealet til mindstegrundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> tillægges det fælles friareal. I denne lokalplan er der foretaget en konkret vurdering hvor der fastsættes mindre grundstørrelser, da en del af grundarealet udlægges til områdets fælles friareal. Dette øger størrelsen og kvaliteten af det fælles friareal, da et større samlet fælles friareal giver mulighed for flere aktiviteter, og en sti kan føres gennem området.

### Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5.B.22 der er udlagt til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

## Strukturplan

I 2019 blev der i samarbejde med borgerne i Børkop udarbejdet en byvision for Børkop og omegn. Visionsplanen for Børkop er navngivet *Naturbyen - En byklynge ved Vejle Fjord* og heri lægges der stor vægt på naturen som element i byen.

I byvisionen beskrives blandt andet en vision om et grønt strøg med mulighed for mere natur og forbindelser for gående og cyklister. Det grønne strøg ønskes styrket igennem Børkop by, og omfatter det naturskønne område ved Børkop Vandmølle og en del af Kærlighedsstien. Lokalplanområdet ligger på ydersiden af det grønne strøg, og konflikter ikke med de ønskede visioner.

## Lokalplan

Ifølge gældende lokalplan nr. 1.36 *for et område til boligformål ved Tømmervej i Børkop* er lokalplanområdet udlagt til boligområde. Lokalplan 1.36 er dog ikke byggeretsgivende for den del af området, som ligger øst for Tømmervej. Derfor udarbejdes denne lokalplan nr. 1390.

Den del af lokalplan nr. 1.36 som er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## Servitutter

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Servitut nummer 14.02.1980-4007-54 omhandler nedgravede ledninger i den

---

sydlige ende af lokalplanområdet. Det påpeges, at en afstand på 2 meter på hver side af ledningerne skal friholdes for bebyggelse og beplantning med dybtgående rødder. Denne servitut er i overensstemmelse med lokalplanen og aflyses ikke.

### **Arkitekturpolitik**

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende byggeriets ydre fremtræden for at sikre en arkitektonisk indpasning i de nære omgivelser. Boligbebyggelsen ønskes derfor opført i en arkitektur der passer ind med de omkringliggende boliger hvad angår højde og omfang.

Derudover tilstræbes, at det letskrånende terræn skal bearbejdes mindst muligt ligeledes for at bevare en indpasning i de eksisterende omgivelser. Derved fastsætter lokalplanen bestemmelser vedrørende terrænregulering, således at byggeri i videst muligt omfang følger det naturlige eksisterende terræn.

### **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.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO<sub>2</sub>.

En øget fortætning af bebyggelse bidrager til et mere bæredygtigt arealforbrug. Fra lokalplanområdet er der nem adgang via eksisterende infrastruktur til byens øvrige funktioner såsom butikker, skole, fritidsaktiviteter, bus og togstation indenfor cirka 1-2 km. Der er derved nem mulighed for at gå, cykle eller benytte kollektiv transport, som er mere bæredygtige transportformer. Dette medvirker til at reducere lokalplanområdets forventede klimaaftryk.

### **Oversvømmelse og erosion**

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til



oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Der er ikke risiko for oversvømmelse.

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.

Såfremt der befæstes mere end det fastsatte i spildevandsplanen, skal der etableres rørbassiner eller lokal regnvandshåndtering såsom faskiner, regnbæde, regnvandsbassiner eller lignende til at forsinke og håndtere den overskydende mængde overfladevand.

Ifølge GEUS' jordartskort er der moræneler i området, hvorfor nedsivning af regnvand ikke kan anbefales.

Planområdet udføres, så regnvand som støver ud af regnvandssystemet (forsynings regnvandsledning) i forbindelse med ekstremregn/skybrud, føres langs vejens kantsten og stier, mod de grønne fællesarealer. Stierne skal udføres, så der ikke er risiko for oversvømmelse af den fremtidige bebyggelse.

Ved ekstreme skybrudsituationer, skal regnvandet ikke håndteres af bassiner, men derimod styres udenom huse og andre værdier.

Nedenfor er vist et oplæg til fremtidig håndtering af overfladevand, ved en ekstremregn.

I den sydlige del af området er der jf. kommuneplanen, et område med risiko for oversvømmelse. Dette område er tænkt til fælles areal (grønt fælles areal), så oversvømmelsen har ikke nogen risiko for den fremtidige anvendelse af området.



Billede 4 viser kort med strømningsveje for regnvandshåndtering på terræn.

---

## 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.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

## 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.

En del om lokalplanområdet er ikke spildevandsplanlagt. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som optager den resterende del i spildevandsplanen.

## Miljøforhold

### *Jordforurening*

Den nordlige halvdel af lokalplanområdet er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Området er vist på kortbilag 2. Al jordflytning fra dette område skal anmeldes til kommunen. Resten af lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen.

### *Lugt, støv og luftforurening*

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

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 miljøstyrelsens 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.

Erhvervsområdet omkring Industrivej har indtil oktober 2022 været omfattet af lokalplan 1.27 for et område til erhvervsformål langs Industrivej i Børkop.

I lokalplan nr. 1.27 har det været præciseret at virksomheder skal overholde de fastsatte maksimale støj niveauer i de boligområder, der ligger langs lokalplanens afgrænsning. Støj niveauerne er som følgende:

Mandag – fredag kl. 7:00 – 18:00 og lørdag kl. 7:00 – 14:00: 45dB(A)

Mandag – fredag kl. 18:00 – 22:00 og lørdag kl. 14:00 – 22:00: 40dB(A)

Alle dage kl. 22:00 – 07:00 35dB(A)

De maksimale støj niveauer, der er indskrevet i lokalplan nr. 1.27 stammer fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder'. Disse maksimale støj niveauer er fortsat gældende.

Lokalplan nr. 1.27 blev i oktober 2022 erstattet af lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop. Denne lokalplan fastholder, at virksomhederne ikke må påvirke de omkringliggende boliger med støj, lugt, støv og luftforurening.

På baggrund af lokalplan nr. 1.27, som virksomhederne er etableret efter, samt gældende lokalplan nr. 1355, vurderes det at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening.

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

## **MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET**

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.

Dette begrundes med:

Der tilføjes omkring 13 boliger i lokalplanområdet. Trafikbelastningen for personbiler øges derfor en smule på Tømmervej, men dog i mindre grad der ikke er af væsentlig betydning for områdets trafikforhold.

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af markeringen Skovrejsning uønsket. Lokalplanen omfatter ikke etablering af skov, og dermed vil det ikke have betydning.

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af markeringen Lavbundsarealer. Dette areal fremstår vådt. Arealet bliver ikke bebygget, men kommer til at være en del af boligernes fælles friareal.

Lokalplanområdet giver mulighed for boliger på en sydvendt skråning som har fald mod Elbækvej med eksisterende boliger. Rækkehusene opføres i én etage og får en afstand til skel, som vil mindske udsigt og indbliksgener.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1390  
Bølgområde ved Tømmervej, 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 fastholde områdets anvendelse til boligformål,

at give mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse,

at fastsætte bygningsregulerende bestemmelser i forhold til boligbebyggelsens højde og omfang,

at sikre et beplantningsbælte på 5 meter langs lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning,

at sikre et areal mod syd bevares som et lavbundsareal og

at lokalplanområdets stier er offentligt tilgængelige.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8h Gauerslund By, Gauerslund.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 01.11.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Området er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål til tæt-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

### **3.2**

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for hele lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander og fælles p-pladser.

### **3.3**

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

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1**

Lokalplanområdet kan udstykkes ifølge principperne på kortbilag 4.

### **4.2**

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m<sup>2</sup>. Andel af veje, fælles friarealer og beplantningsbælte kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 185 m<sup>2</sup> af grunden til de fælles friarealer.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tømmervej som vist på kortbilag 3.

### **5.2**

Boligvejen til lokalplanområdet udlægges i en bredde på 7,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkendes af vejprojektet.

### **5.3**

Stier etableres som i princippet vist på kortbilag 3, og udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på 1,5 meter.

### **5.4**

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

### **5.5**

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.

### **5.6**

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav, hvor mindst den ene skal etableres ved boligen.

### **5.7**

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig.



---

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

I lokalplanområdet kan der opføres maksimum 13 boliger.

### 6.2

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.

### 6.3

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

### 6.4

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

### 6.5

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 4 meter til vejskel langs Tømmervej. Anden bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter til vejskel langs Tømmervej.

Der må ikke placeres bebyggelse i arealet mod syd, der er markeret som 'areal uden terrænregulering' på kortbilag 3.

### 6.6

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter til vejskel på den interne boligvej. Anden bebyggelse må ikke placeres nærmere end 0,5 meter til vejskel på den interne boligvej.

### 6.7

Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimum højde på 2,5 meter.

### 6.8

Rækker af bebyggelse må maksimalt have en længde på 50 meter.

---

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed indenfor lokalplanområdet.

### 7.2

Tæt-lav bebyggelse skal primært være i blank mur i tegl. Tegl skal være i brune eller røde nuancer. Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer som træ, zink og stål.

### 7.3

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

### 7.4

Carporte og skure skal i formsprog og materialer være ens.

### 7.5

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.

### 7.6

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.

### 7.7

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

### 7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

### 7.9

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra vejskel.

Affaldsbeholdere der placeres mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som boligen, og ikke være højere end beholderne.

---

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af grundarealet for tæt-lav boliger.

### 8.2

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

### 8.3

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

### 8.4

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.

Dog med følgende undtagelser:

Arealet langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning, som er vist på kortbilag 3, må ikke terrænreguleres.

Et areal ved den østlige boligbebyggelse, som vist på kortbilag 3, må terrænreguleres med maksimum + 1 meter.

Vejudlægget ved overkørslen til Tømmervej må terrænreguleres med maksimum - 0,75 meter.

### 8.5

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

### 8.6

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

### 8.7

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

### **8.8**

Der kan opføres støjhegn langs lokalplanområdets nordøstlige skel til virksomhederne langs Industrivej i en højde af maksimum 2,5 meter.

### **Beplantning**

### **8.9**

Langs lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af 5 meter som vist på kortbilag 3.

Beplantningen skal etableres i 3-4 rækker af buske og træer af hjemmehørende arter som fremgår af listen på bilag A.

### **8.10**

På lokalplanområdets afgrænsning langs Tømmervej skal der etableres afskærmende beplantning. Langs det private opholdsareal kan beplantningen etableres som hæk. Langs det fælles opholdsareal kan beplantningen etableres som fritstående buske og træer.

### **8.11**

Vendepladsen for enden af boligvejen skal kantes af tæt hæk eller buskbeplantning i en højde af minimum 0,6 meter som vist på kortbilag 3.

### **8.12**

Som afskærmning mellem fælles og private opholdsarealer må der kun etableres afskærmning som levende hegn eller hæk. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

## **§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **9.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret:

de i § 5.3 nævnte stier

de i § 5.6 og 5.7 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsarealer

de i § 8.9, 8.10 og 8.11 nævnte beplantninger

### **9.2**

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

---

## § 10 Grundejerforening

### 10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

### 10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

### 10.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

### 10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

### 10.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

### 10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

## § 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

### 11.1

Lokalplan nr. 1.36 *for et område til boligformål ved Tømmervej i Børkop* på matr.nr. 8h Gauerslund by, Gauerslund tinglyst eller offentliggjort den 25.09.2002 ophæves for det område som omfattes af nærværende lokalplan.

---

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

### 12.1

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.

### 12.2

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.

### 12.3

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.

### 12.4

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

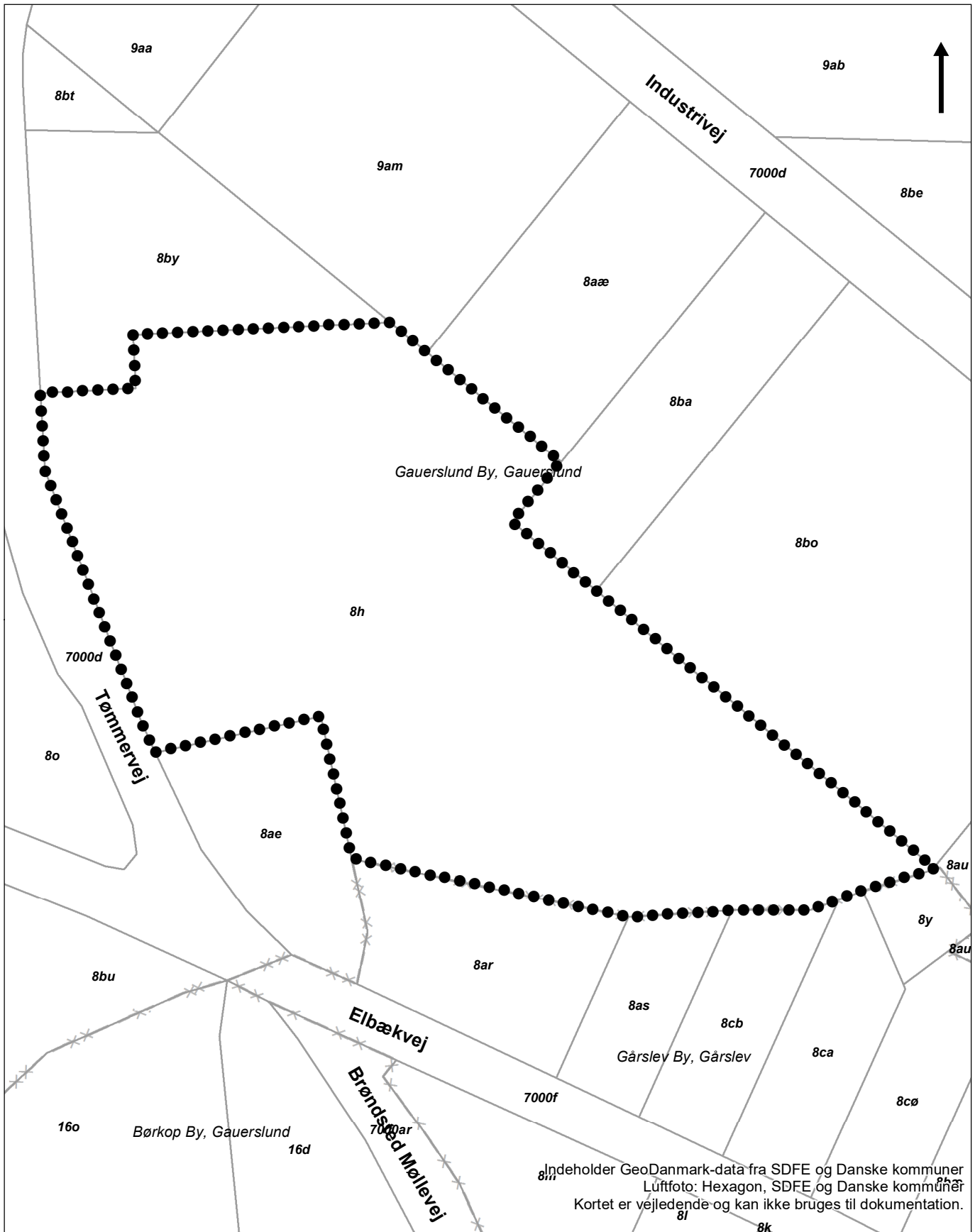


## Bilag A

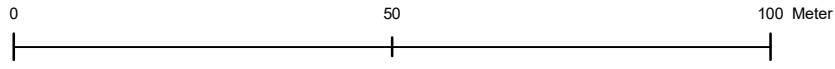
Eksempler på egnstypiske hjemmehørende arter

Dansk navn (Evt. Latinsk navn)
<b>Buske og lave træer til beplantningsbælter</b>
Solbær ( <i>Ribes nigrum</i> )
Skov hindbær ( <i>Robus idaeus</i> )
Dunet gedeblad ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Slåen ( <i>Prunus spinosa</i> )
Blågrøn rose ( <i>Rosa dumalis</i> ssp. <i>Dumalis</i> )
Alm æblerose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Glat hunderose ( <i>Rosa canina</i> ssp. <i>Canina</i> )
Kvalkved ( <i>Viburnum opulus</i> )
Tørst ( <i>Frangula alnus</i> )
Alm. hvidtjørn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Vrietorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Engriflet hvidtjørn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Almindelig ene ( <i>Juniperus communis</i> )
Bened ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Alm. hyld ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )
Skovæble ( <i>Malus sylvestris</i> )
<b>Middelhøje træer til beplantningsbælter</b>
Alm. hæg ( <i>Prunus padus</i> ssp. <i>Padus</i> )
Navr ( <i>Acer campestre</i> )
Alm. røn ( <i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i> )
Seljerøn ( <i>Sorbus intermedia</i> )
Rødel ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Fuglekrisebær ( <i>Prunus avium</i> )
Spidsløn ( <i>Acer platanoides</i> )
Småbladet lind ( <i>Tilia cordata</i> )
Dunbrik ( <i>Betula pubescens</i> )
Vortebirk ( <i>Betula pendula</i> )
<b>Høje træer til beplantningsbælter</b>
Avnbøg ( <i>Carpinus betulus</i> )
Vintereg ( <i>Quercus petraea</i> )
Ask ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Stilkeg ( <i>Quercus robur</i> )
Skovelm ( <i>Ulmus glabra</i> ssp. <i>Glabra</i> )
Bøg ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Skovfyr ( <i>Pinus sylvestris</i> )








Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Ejerlav
-  Matrikelskel



**VEJLE**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø  
Plan & Energi

**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1390**

Boligområde ved Tømmervej, Børkop

**Matrikler**

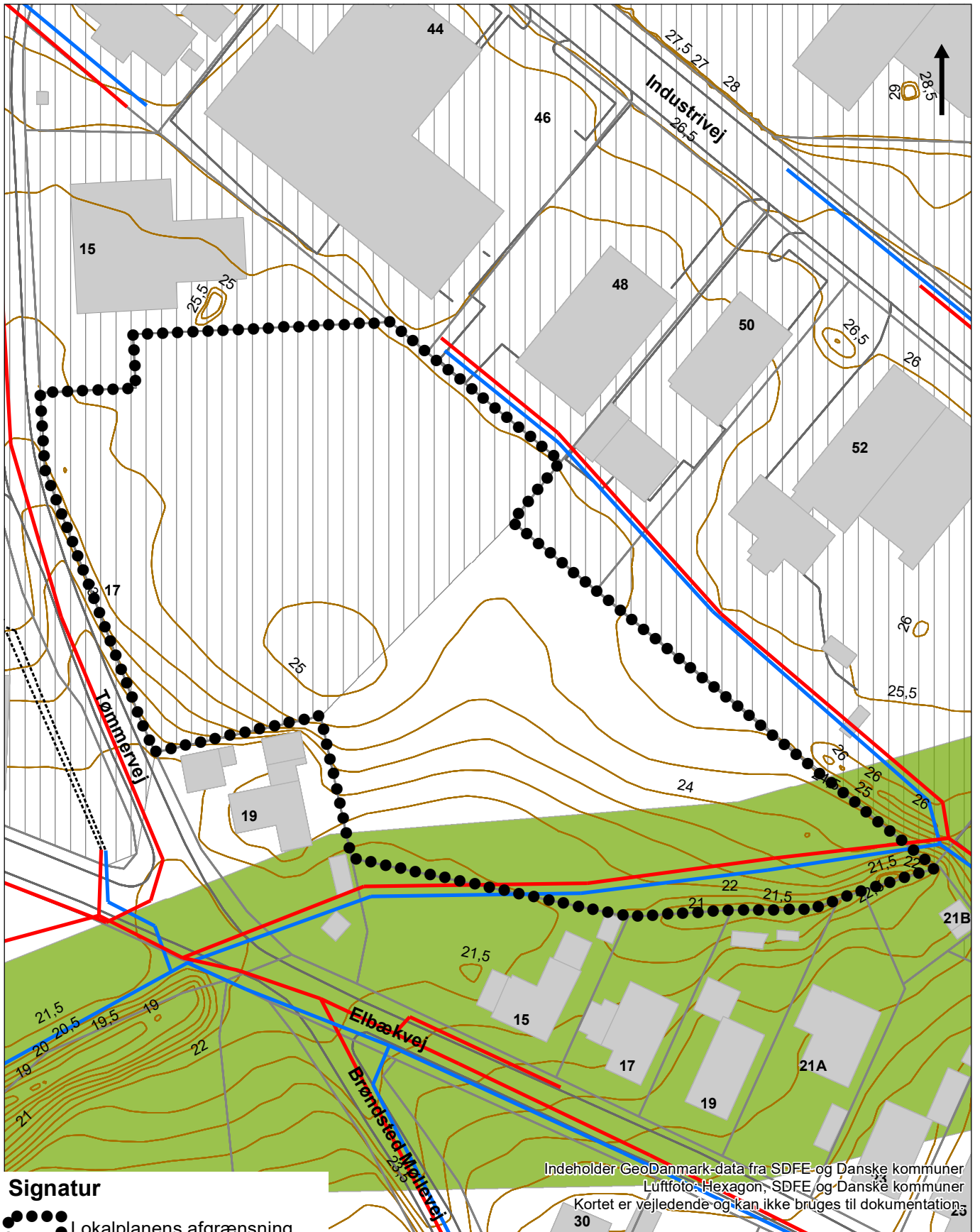
Mål: 1:1.000

Dato: 01.11.2023

Rev: -









Init.: emgrn

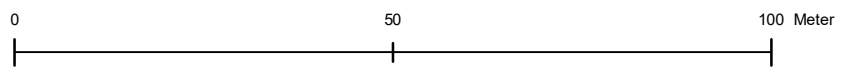




Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation

### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Lavbundsareal lav risiko
-  Områdeklassificeret
-  Regnvand, Kloakforsyningen
-  Spildevand, Kloakforsyningen
-  Højdekurver 0,5 m



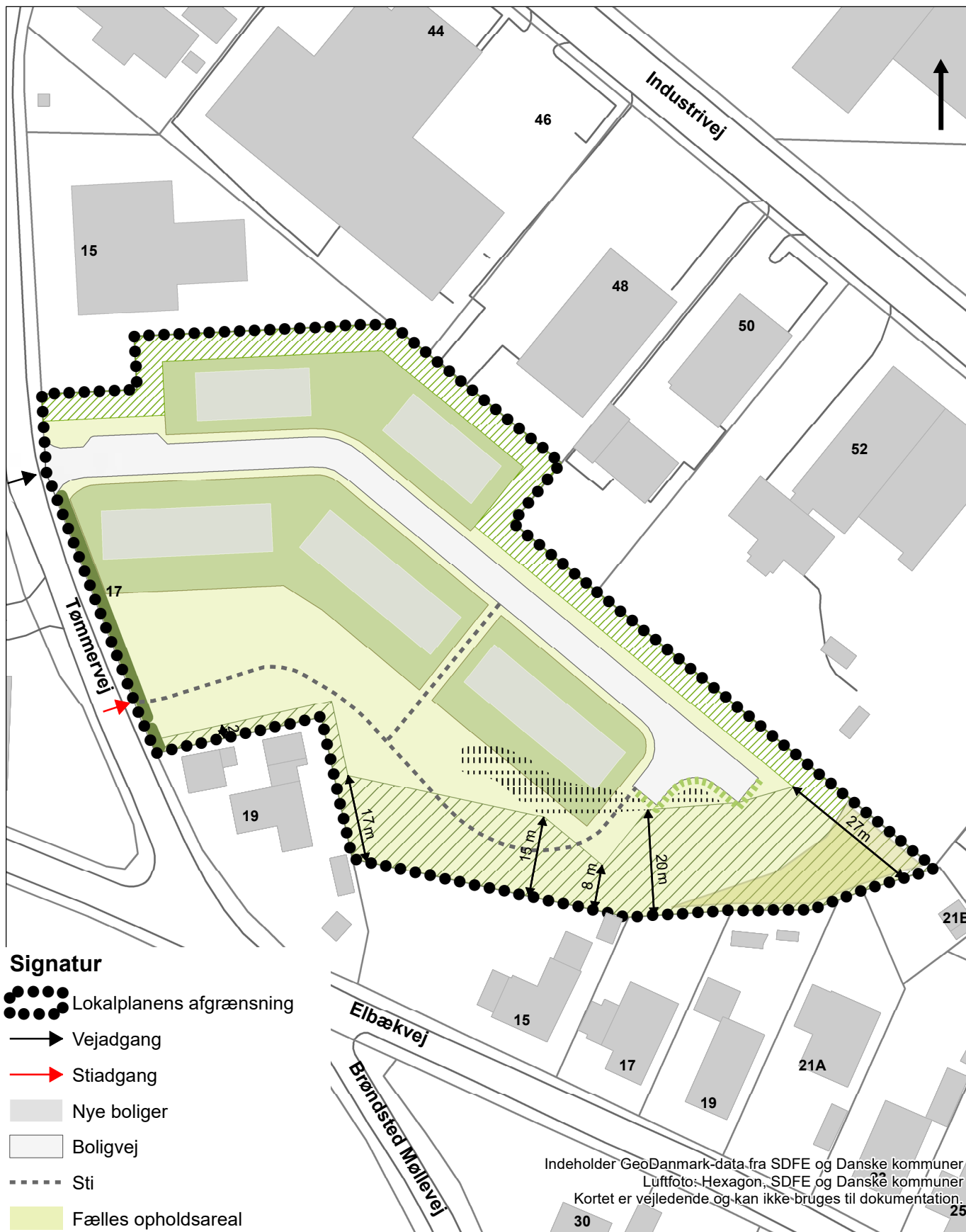
**Kortbilag 2**

**Lokalplan nr. 1390**  
 Boligområde ved Tømmervej, Børkop  
**Eksisterende forhold**

Mål: 1:1.000  
 Dato: 01.11.2023  
 Rev: -  
 Init.: emgrn



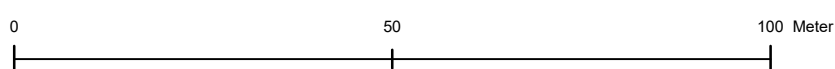




**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Nye boliger
-  Boligvej
-  Sti
-  Fælles opholdsareal
-  Privat opholdsareal
-  Beplantningsbælte
-  Lav beplantning
-  Beplantning langs Tømmervej
-  Eksisterende beplantning
-  Areal uden terrænregulering
-  Terrænregulering +1m tilladt

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



 <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 3</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1390</b>          Boligområde ved Tømmervej, Børkop  <b>Fremtidige forhold</b></p>	<p>Mål: 1:1.000          Dato: 01.11.2023          Rev: 08.03.2024          Init: emgrn</p>

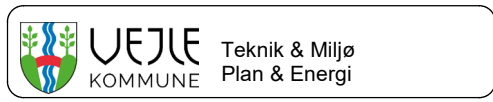
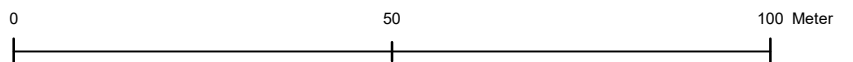




Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Eksisterende bygninger
-  Udstykningsprincip



**Kortbilag 4**

**Lokalplan nr. 1390**  
 Boligområde ved Tømmervej, Børkop  
**Illustrationsplan**

Mål: 1:1.000  
 Dato: 01.11.2023  
 Rev: 08.03.2024  
 Init.: emgrn



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