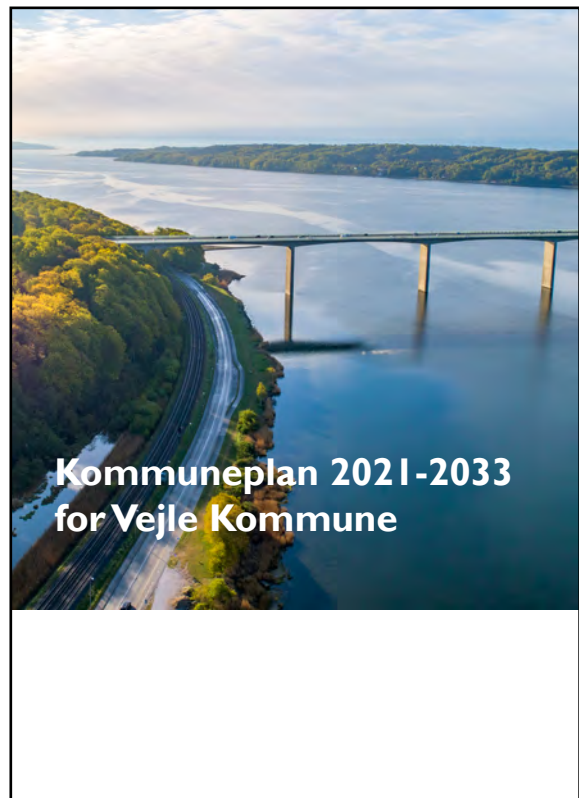


TILLÆG NR. 24

Udvalgsvarebutik ved Vestergade, Børkop

Hører til lokalplan nr. 1376

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 11.09.2024

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

Kommuneplantillægget er tilvejebragt for at sikre et planmæssigt grundlag for at lovliggøre den seneste udvidelse af butikken Børkop Cykler på ejendommen Vestergade 17 i Børkop.

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme der omfatter del af matr.nr. 4as Børkop By, Gauerlund.

Grønt Danmarkskort

Den ramme, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Detailhandel

Da tillægget vedrører butikker skal kommuneplanen jævnfør planloven ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. I planloven står:

§ 11e, Stk. 4. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde

- 1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- 2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
- 3) en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- 4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
- 5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

Redegørelse

I Vejle kommuneplan 2021-2033 er målene for detailhandel, at den først og fremmest koncentrerer sig i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt, samt for at bidrage til at skabe et livligt bymiljø. Det eksisterende aflastningsområde i Vejle og områder til butikker med pladskrævende varegrupper supplerer bymidterne med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidterne.

Den eksisterende kommuneplanramme for området giver mulighed for detailhandel i form af dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m² og udvalgsvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m².

Centerområdet i Børkop, beliggende ca. 175 meter fra Vestergade 17, indeholder i dag hovedsagelig dagligvarebutikker og kundeorienterede servicefunktioner. I detailhandelsanalysen fra 2018 var der 14 butikker, hvoraf de 7 var dagligvarebutikker. Butikkernes bruttoetageareal var 4.800 m², hvoraf de 67 % var til dagligvarer. I området langs Industrivej, ca. 1,1 km fra Vestergade 17 var der ifølge analysen 5 butikker, hvoraf flere falder ind under planlovens nuværende definition af butikker med særlig pladskrævende varer. I alt var der ca. 5.000

m² bruttoetageareal butikker.

Vejle Kommuneplan 2021- 2033 fastlægger den samlede ramme for butikker i Børkop Midtby til 14.200 m². Det vil sige, at der er et udnyttet bruttoetageareal på 9.400 m² indenfor Børkop Midtby.

I Vejle Kommunes detailhandelsundersøgelse fra 2018 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 som Børkop, der ligger så tæt på flere store handelscentre.

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

I Vejle Kommuneplan 2021 - 2033 står beskrevet:

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

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

Befolkningstallet i Vejle Kommune forventes at stige med 13 % i 2030 set i forhold til befolkningstallet i 2017. Vejle By vil vokse med 18 %, Børkop med 13 % og de øvrige centerbyer med 2-4 %. På baggrund af oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene i kommunen er der beregnet en stigning i dagligvareforbruget på 17 % frem mod 2030, og en stigning på 32 % i det samlede forbrug af udvalgsvarer. I 2030 forventes 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer at ske via e-handel, mens 6 % af dagligvarerne forventes købt på nettet.”

Detailhandelsanalyse

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

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

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

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

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

Kommuneplantillægget udarbejdes for at sikre et planmæssigt grundlag der kan sikre en fastholdelse af Børkop Cykler i Børkop.

Figur 1.14 SWOT for Børkop bymidte

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

SWOT: Detailhandelsanalyse for Børkop Bymidte

Børkop Cykler har eksisteret siden 1928 i Vestergade i Børkop og har siden 1997 haft til huse på Vestergade 17. Gennem årene har cykelforretningen udvidet sortimentet fra cykelværksted og cykler til byens borgere, til også at fokusere på racercykler og mountainbikes i den dyre ende. Børkop Cykler forhandler i dag både almindelige cykler til byens borgere og specialbyggede "high-end" cykler. Derfor har butikken også kunder fra andre steder end selve Børkop egnen.

Butikken fungerer som områdets daglige forsyning, idet den er den eneste cykelforhandler på Børkop-egnen. Fra Børkop bymidte er der ca. 10 km kørsel til den nærmeste cykelhandler i Vejle og ca. 13 km til den nærmeste cykelhandler i Fredericia.

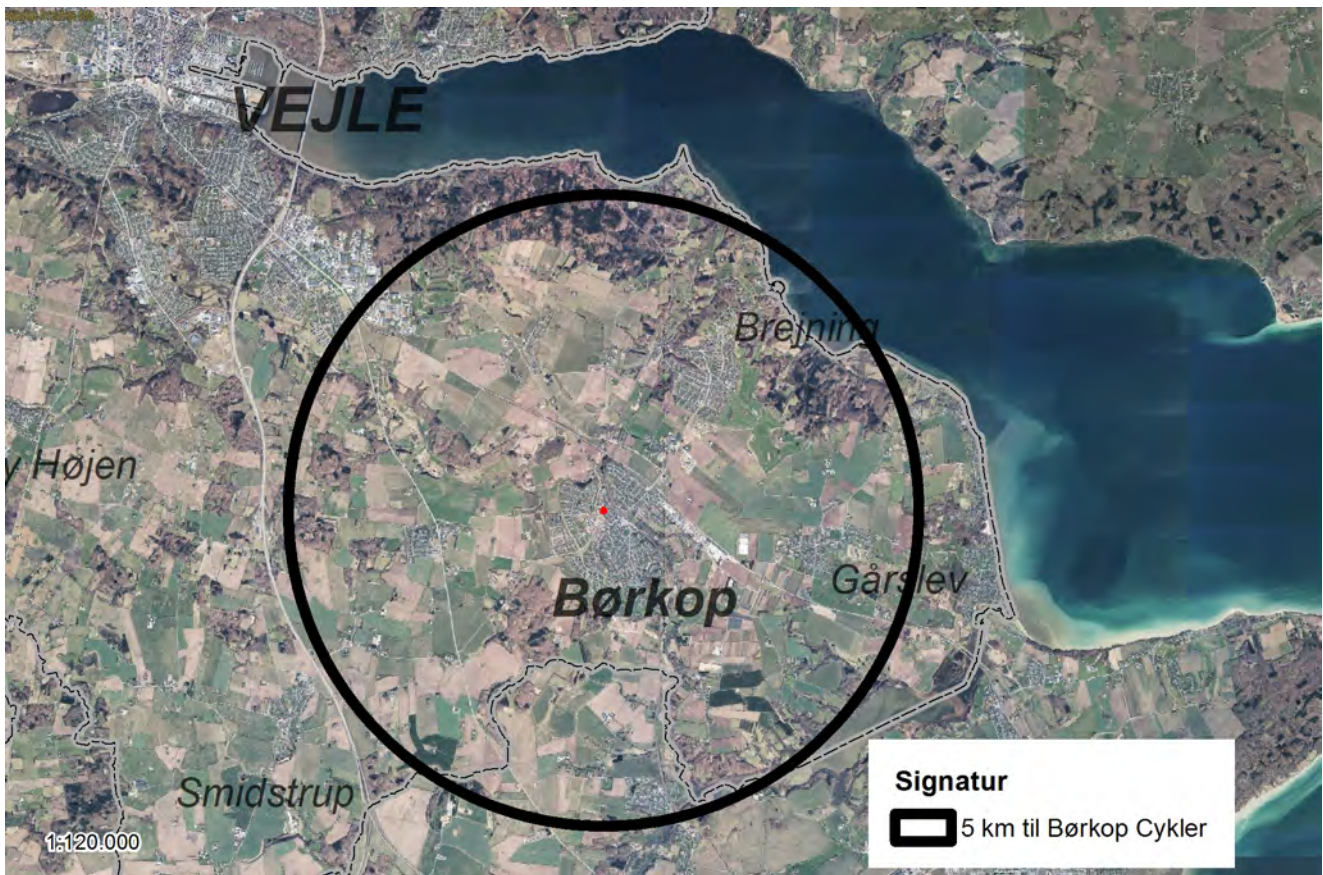
For borgere i Børkop, Gauerlund, Brejning og Gårslev er den nærmeste cykelhandler og cykelværksted derfor Børkop Cykler. Der bor til sammen 10.623 indbyggere i de 4 byer, samt derudover beboere i landområderne, som ikke er registreret i byernes indbyggertal.

Børkop Cykler kombinerer den daglige cykelforretning med muligheden for at købe produkterne hos dem via internettet. Handelen via internettet udbreder kundegruppen til en større del af Danmark. Men en stor del af de, der handler via internettet, kører alligevel til Børkop Cykler for at se og afprøve det store udvalg af specialbyggede cykler. Her har butikken formået at kombinere salg med en salgsoplevelse og kundeservice, der tiltrækker købere fra en stor del af landet. Det har betydet, at den fysiske butik har bestået og ikke har tabt til e-handelens store udvikling. Herved har Børkop stadig en cykelforretning der tilbyder cykler og værksted til Børkop-egnens borgere, samtidig med at der kommer købere fra andre dele af landet til Børkop Cykler.

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

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

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



Cirklen viser en radius på 5 km fra Børkop Bymidte.

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.

Fordebat

Forslaget til udlæg af en ny kommuneplanramme for matr.nr. 4as Børkop By, Gauerlund har været i fordebat fra den 13. september 2023 til den 27. september 2023.

Der indkom 2 svar med bemærkninger og tilhørende forslag om at bevare den eksisterende kommuneplanramme på ejendommen.

Kommuneplantillægget er tilvejebragt for at sikre et planmæssigt grundlag for at lovliggøre den seneste udvidelse af butikken Børkop Cykler på ejendommen Vestergade 17 i Børkop. Dette sker på baggrund af, at Planklagenævnet underkendte Vejle Kommunes tilladelse til udvidelse af Børkop Cykler. Eftersom bygningen blev bygget inden klagesagen blev afgjort skal der ske en lovliggørelse af byggeriet. Dette kan ske enten retligt via planlægning, eller fysisk via nedrivning.

I kommunens vurdering af, om der bør ske en retlig eller fysisk lovliggørelse er kommunen forpligtet til, efter almindelige forvaltningsretlige regler, at foretage en afvejning af modstående hensyn, herunder proportionalitetshensyn. Det blev derfor politisk besluttet, at igangsætte en ny planlægning for en retlig lovliggørelse af udvidelsen.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

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

Gældende ramme 5.B.1 Boligområde ved Amaliegade i Børkop

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra den enkelte grund

Maks. antal etager: 4

Bebyggelsens omfang

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

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, butikker og erhverv, der kan indpasses i området, samt offentlige formål som mødelokaler, børneinstitutioner og lignende.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af rammer

Ny ramme 5.B.48 Boligområde ved Vestergade i Børkop

Bebyggelsesprocent: 50, beregnet ud fra den enkelte grund

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Bebyggelsens omfang

Boligbebyggelse i 2 etager, i en højde af 8,5 meter. For boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten 50.

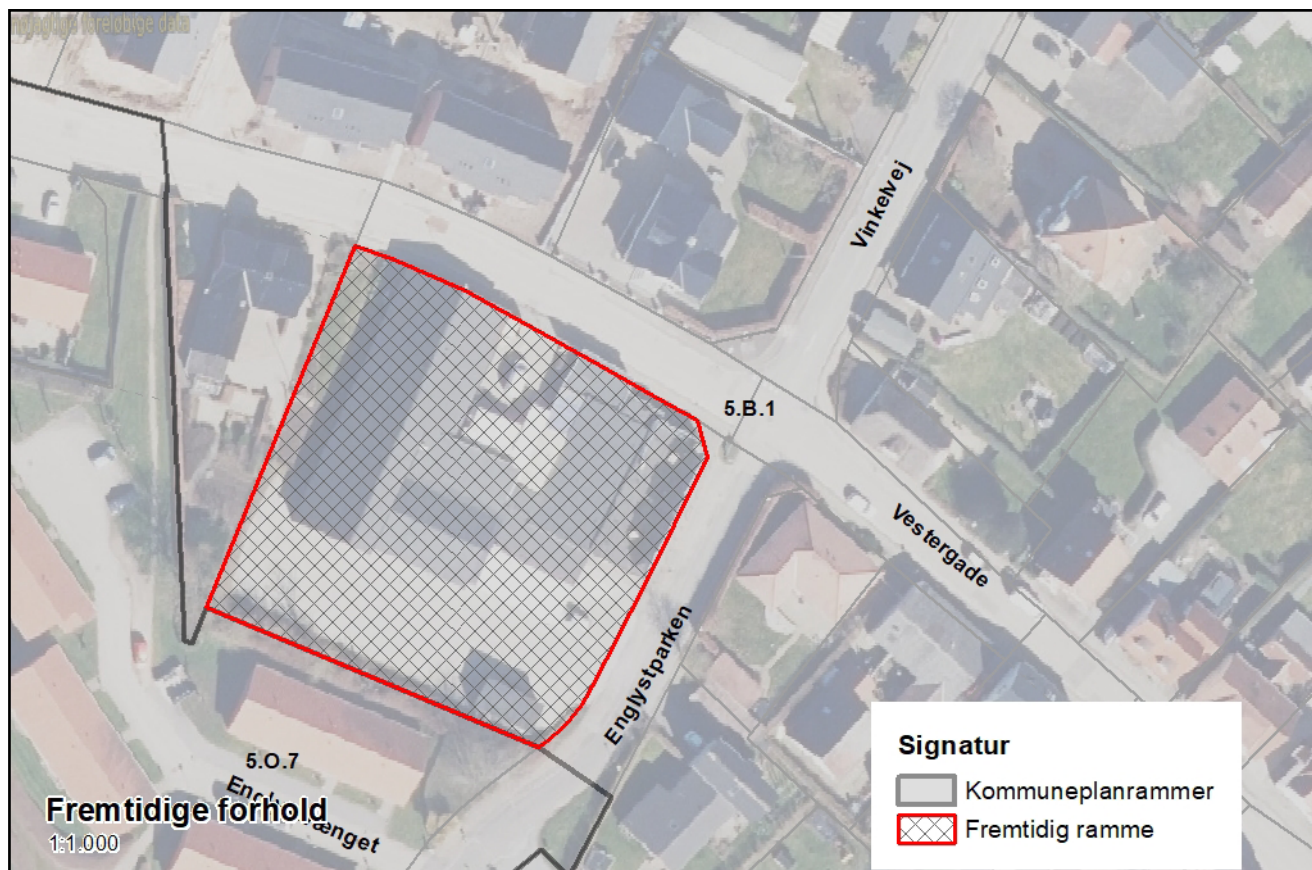
Der må være 1 butik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.321 m².

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål eller 1 udvalgs varebutik med tilhørende værksted.

Zonestatus

Området er i byzone.



Den nye kommuneplanramme omfatter del af matr.nr. 4as Børkop By, Gauerslund.



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

Christina Birch
Byplanlægger, Arkitekt

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

9. oktober 2024

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1376

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

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

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

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 09.10.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen
Christina Birch

Teknik & Miljø Plan & Energi

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

CVR Nr. 29 18 99 00

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 09.10.2024

Lokalplan nr. 1376 og tillæg nr. 24

Udvalgsvarebutik ved Vestergade, Børkop

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

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

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

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

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

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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

Lokalplanen er bindende

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

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

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.