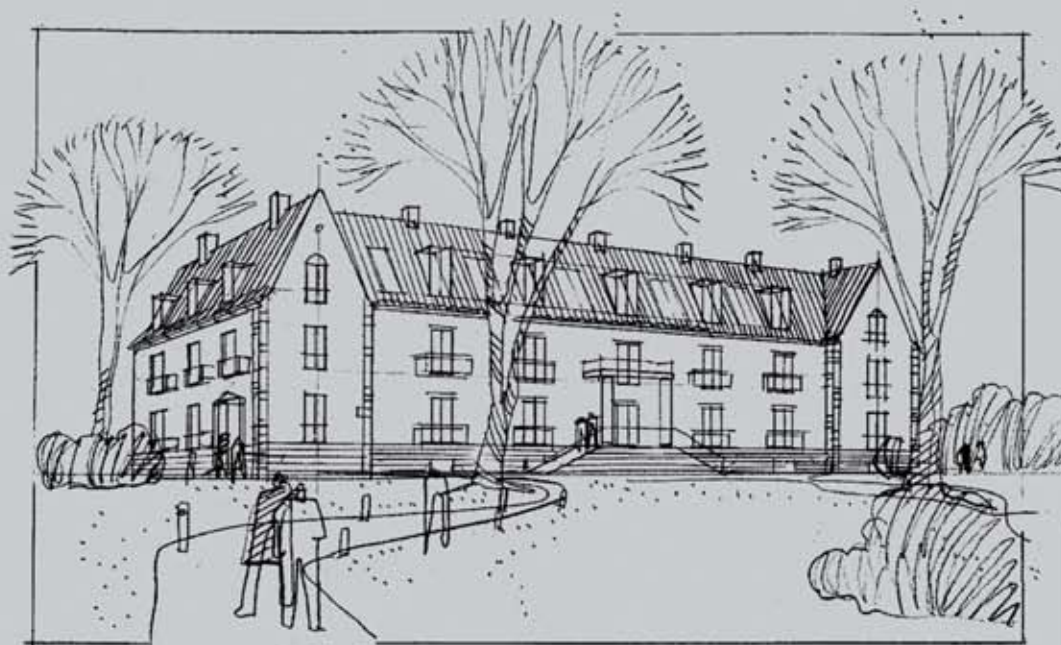




10.4

Lokalplan nr. 10.4

for en del af det Røde Afsnit i Kellers Park



OBS! Se rettelsesblad bagerst

Lokalplan nr. 10.4
for en del af
Det Røde Afsnit i Kellers Park

Indhold

Indhold.....	4
Redegørelse	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens baggrund	6
Området.....	6
Lokalplanens indhold.....	8
Landsplanlægning	10
Regionplanlægning	11
Kommuneplanlægning.....	12
Støjforhold.....	13
Fredninger og naturbeskyttelse.....	13
Tekniske anlæg	14
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Lokalplanens bestemmelser.....	16
1. Lokalplanens formål.....	16
2. Lokalplanens område og zonestatus.....	16
3. Områdets anvendelse	16
4. Udstykning.....	17
5. Færdselsarealer, veje og stier.....	17
6. Lednings- og antenneanlæg.....	17
7. Bebyggelsens omfang og placering	17
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
9. Bevarings- og ombygningsbestemmelser	18
10. Ubebyggede arealer.....	19
11. Beplantning.....	19
12. Grundejerforening	19
13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
14. Ophævelse af ældre lokalplan	20
Vedtagelsespåtegning	21

Redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanens baggrund

Lige siden det i 1990 blev besluttet at nedlægge den Kellerske Institution i Brejning, har det været et stort ønske at skabe grundlag for en omdannelse, der på én gang kunne udnytte og bevare de åbenlyse og enestående kvaliteter, der findes i dette unikke område.

Som en optakt til 'de nye tider' skiftede det store institutionsområde navn til Kellers Park og blev sat til salg. Endvidere blev der afholdt en idékonkurrence, der efterfølgende resulterede i et forsøg på at omdanne området til et "Regionalt centerområde" overvejende med henblik på en erhvervsudvikling.

Vinderforslaget fra konkurrencen blev imidlertid aldrig realiseret, og i 2002 fremkom der nye idéer, som til dels ændrede de oprindelige planer med det regionale centerområde. Der blev således fremlagt en helhedsplan for Kellers Park, der bl.a. indeholdt hotel, ejerboliger, havnefaciliteter, seniorboliger og golfbane.

Trods 'uoverensstemmelserne' med den foreliggende planlægning var helhedsplanens intentioner for området helt i tråd med ønskerne til en anvendelse og bevaring af områdets flotte bebyggelse og park.

Efterfølgende er der fremlagt et forslag til tillæg til Regionplanen for Vejle Amt og Kommuneplanen for Børkop Kommune. Med tillæggene er der skabt et overordnet grundlag for en omdannelse af Kellers Park i store træk svarende til indholdet i helhedsplanen.

De forskellige dele af helhedsplanen kan imidlertid først realiseres, når der foreligger en af byrådet endelig vedtaget lokalplan for det pågældende område.

Lokalplan nr. 10.4 for Det Røde Afsnit i Kellers Park, er således udarbejdet for at muliggøre indretningen af en række seniorboliger i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt skabe mulighed for opførelse af nogle nye bygninger i tilknytning hertil. Udover boligerne kan der indrettes liberale og administrative erhverv samt offentlige institutioner i området.

Området

Lokalplanen omfatter en del af Det Røde Bygningsafsnit i Kellers Park. Mod nord afgrænses området af Chr. Kellersvej, mod øst af skoven, der adskiller Det Røde Afsnit fra Det Gule Afsnit, mod syd af en eksisterende villa og mod vest af den resterende del af Det Røde Afsnit.

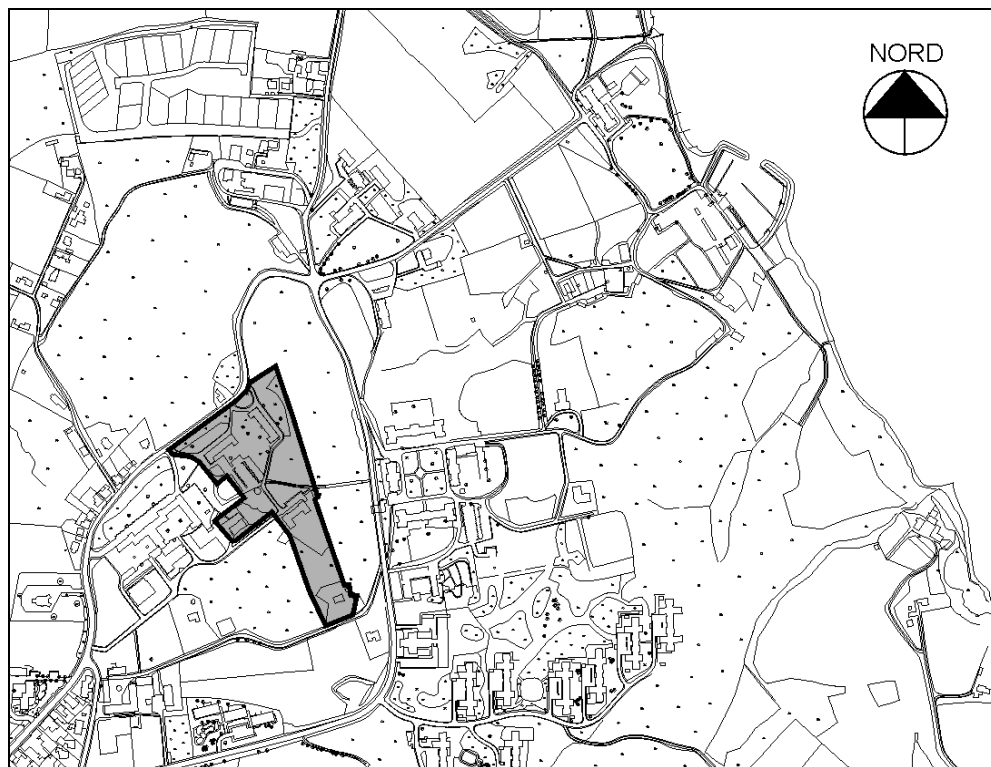
Inden for området viser placeringen af det bevaringsværdige vandtårn det højeste punkt i Kellers Park, der er ca. 60 m over daglig vande. Trods det kuperede landskab ligger Det Røde Afsnit på et relativt plant bakkeplateau.

Store dele af de omgivende skråninger er dækket med skov og parkagtige områder, men også inden for området findes der markante træer, som bør bevares trods en generel tiltrængt udtynding.

Som hovedparten af de bevaringsværdige bygninger i Kellers Park er Det Røde Afsnit tegnet af arkitekt Vilhelm Klein omkring 1900. Bebyggelsen omfatter store toetagers bygninger med kælder og tagetage i en monumental arkitektur, der kendetegnede datidens højskolebyggeri og offentlige bygninger. Afsnittet fungerede som skolehjem og boliger i de Kellerske Institutioner.

Alle bygninger i lokalplanområdet er opført i røde holstenske teglsten med massive mure og tagene dækket af grønglaserede tagsten. I lighed med institutionens øvrige bebyggelser er der lagt meget vægt på symmetrien i bygningerne (et led i behandlingsfilosofien).

Den primære vejadgang til området sker fra Chr. Kellersvej, men det er også muligt at benytte J. L. Varmingsvej.



Lokalplanområdets beliggenhed og udstrækning

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge mulighederne for en fremtidig omdannelse af Det Røde Afsnit til bolig- og erhvervsformål, vel at mærke erhverv som er uden miljøgener i forhold til de omgivende boliger.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at en omdannelse og udbygning af området sker under udstrakt hensyntagen til de bevaringsværdige bygninger og prægtige naturområder.

Som det fremgår af illustrationsplanen på næste side skaber lokalplanen mulighed for at opføre flere nye længer som en slags pendant til den eksisterende bebyggelse.

Med de nye bygninger lægges der vægt på at videreføre bebyggelsesstrukturen i området og herved skabe et både harmonisk og spændende område til bl.a. seniorboliger.

Endvidere fastlægges der bestemmelser for ombygningen af de bevaringsværdige bygninger samt udseendet af de nye.



Det Røde Afsnit set i luftperspektiv

Adgangen til området sker fortsat fra Chr. Kellersvej og J. L. Varmingsvej. Ligeledes opretholdes det lokale stiforløb i forlængelse af J. L. Varmingsvej til forbindelse med den planlagte sti til lystbådehavnen.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal lokalplanområdet overføres til byzone.

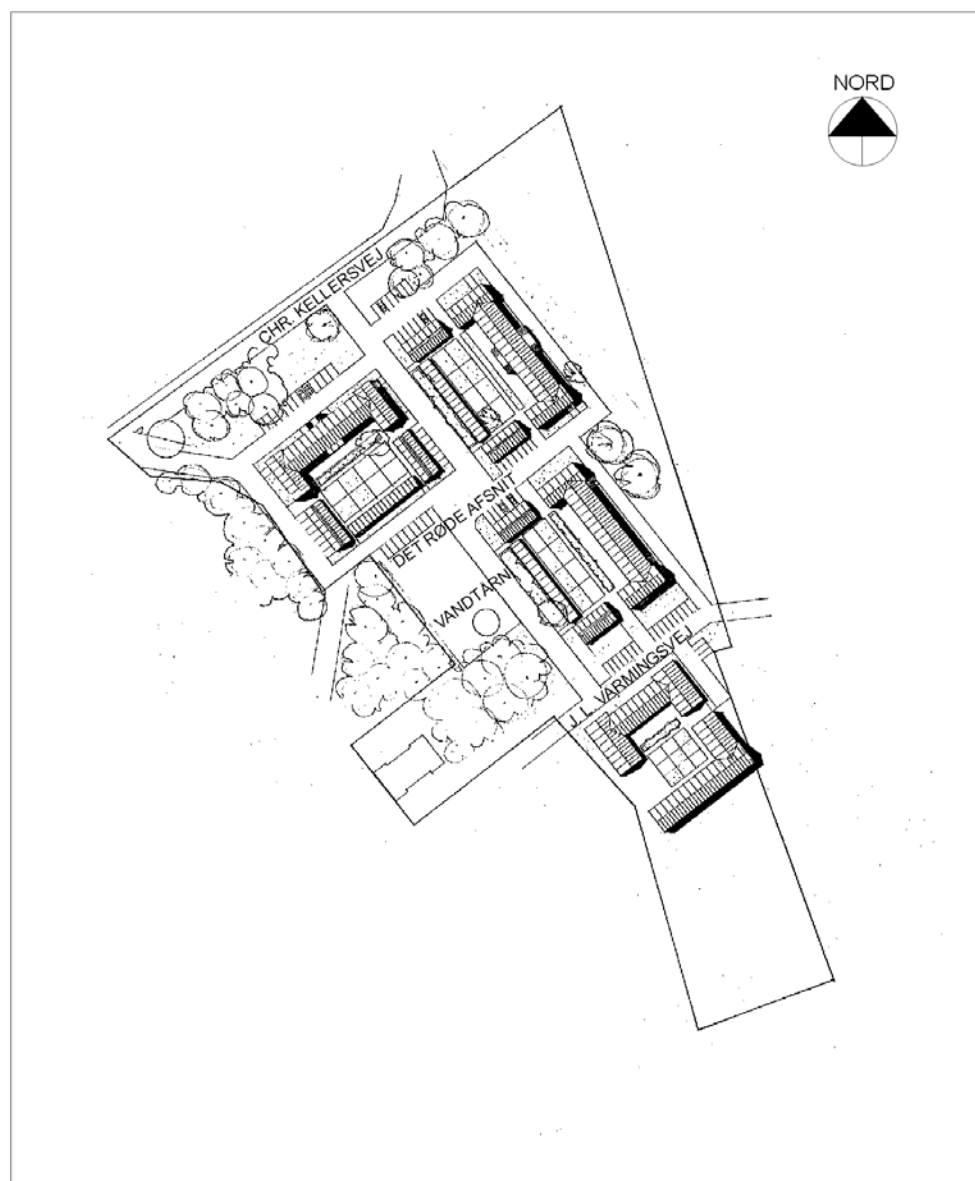


Illustration af den nordlige del af lokalplanområdet i fremtiden

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I henhold til planloven må en lokalplan ikke stride mod den overordnede planlægning. Det vil sige lands-, region- og kommuneplanlægningen.

Landsplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Zonen er fastlagt i planloven og omfatter landzonearealer og sommerhusområder inden for en afstand af ca. 3 km fra kysten. I henhold til planloven skal kystområderne søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Inddragelse af nye arealer i byzone kan kun ske, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse herfor.

Hele Kellers Park er beliggende inden for kystnærhedszonen. For at sikre mulighed for, at der kan ske en omdannelse og en udvikling i området, er det nødvendigt at inddrage landzonearealer til byformål inden for kystnærhedszonen.

Denne særlige planlægningsmæssige begrundelse har også ført til, at der i regionplanen er udlagt særlige arealer, hvor en udbygning er mulig, herunder det område, der omfattes af denne lokalplan.



Udemiljø fra ny bebyggelse ved Det Røde Afsnit

Bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen

I henhold til § 16 stk. 3 skal der ved ny bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Det Røde Afsnit ligger i nær tilknytning til Brejning, adskilt fra fjorden og har som sådan ikke en direkte visuel forbindelse hertil. Udbygningen af Det Røde Afsnit vurderes således ikke at påvirke kysten visuelt, hvorfor der ikke er foretaget en særskilt visualisering af anlæggets påvirkning af kysten.

Regionplanlægning

Der er i forbindelse med planlægningen for Kellers Park udarbejdet et forslag til 'Regionplantillæg nr. 22 til Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt'. Formålet hermed er at skabe overensstemmelse mellem den regionale og den kommunale planlægning.

Regionplantillæg nr. 22 er offentliggjort samtidigt med denne lokalplan. Det er en forudsætning for lokalplanens ikrafttræden, at regionplantillægget godkendes endeligt

Regionplantillæg nr. 22

Regionplantillægget indeholder følgende retningslinier med betydning for lokalplanområdets fremtidige anvendelse og udbygning:

Kulturhistorie

I Kellers Park skal der tages særligt hensyn til de kulturhistoriske interesser i forbindelse med ny- eller ombygning af eksisterende bebyggelse, terrændringer, beplantning eller etablering af tekniske anlæg mv.

Inden for lokalplanområdet er det Røde bygningsafsnit og vandtårnet klassificeret som bevaringsværdig bebyggelse.

Landskab

De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er lokalt nødvendige. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal der ske en nøje tilpasning til landskabet.

De rekreative stier

De rekreative stiers omgivelser skal sikres mod landskabs- eller miljøforringende anlæg og mod, at der sker en forøgelse af motortrafikken, der kan ændre stiernes nuværende karakter.

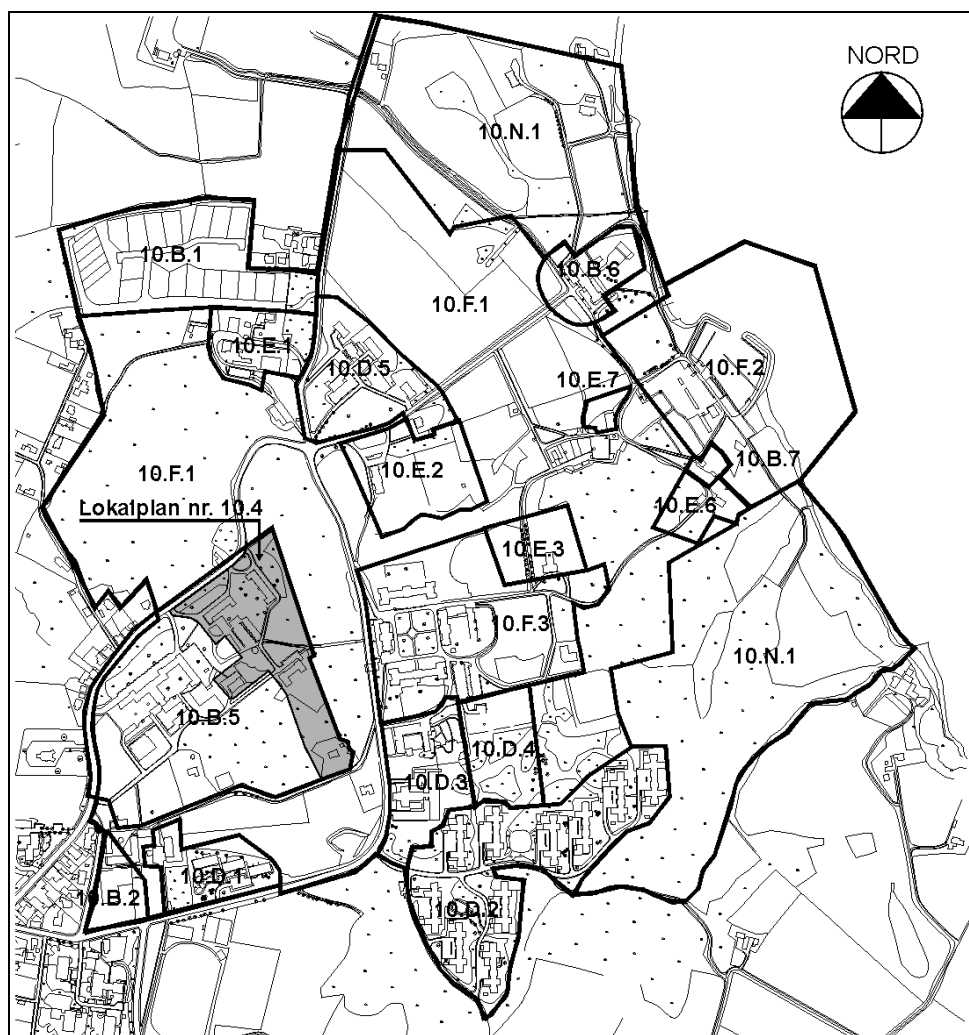
Kommuneplanlægning

Der er i forbindelse med planlægningen for Kellers Park udarbejdet et forslag til "Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001-2012 for Børkop Kommune". Formålet hermed er at skabe overensstemmelse mellem den regionale og den kommunale planlægning.

Kommuneplantillæg nr. 1 er offentliggjort samtidigt med denne lokalplan. Det er en forudsætning for lokalplanens ikrafttræden, at regionplantillægget godkendes endeligt

Kommuneplantillæg nr. 1

I kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at Kellers Park i første række skal omdannes til et regionalt conference- og serviceområde med boliger og liberale erhverv. Omdannelsen af området skal bl.a. medvirke til at øge tilflytningen til kommunen og bidrage til den regionale erhvervsudvikling.



Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder 10.B.5 (Det Røde Afsnit) med følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. *Områdets anvendelse fastsættes til boligformål som etage- og tæt-lav bebyggelse samt offentlige formål som fælles bygninger og institutioner for børn og ældre.
Det er tilladt at drive erhverv, som naturligt kan indpasses i et boligområde, og som ikke er til gene for de omkringboende. Erhvervet må ikke ved sit omfang, trafik- og parkeringsforhold og skiltning ændre områdets karakter af boligområde.*
- b. *I området ligger flere bevaringsværdige bygninger. Disse bygninger skal bevares i deres eksisterende arkitektur og udformning.*
- c. *Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.*
- d. *Bygninger må opføres i op til 3 etager og må ikke overstige højden på det eksisterende byggeri.*
- e. *Området skal overføres til byzone.*
- f. *Lokalplan nr. 10.2 gælder for området.*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser for område 10.B.5 (Det Røde Afsnit).

Støjforhold

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal der ved udlæg af boligområder sikres, at det ækvivalente støjniveau ikke overstiger 55 d(B)A inden for området. Støjniveauet skal beregnes ud fra trafikens forventede udvikling over en 5-årig periode.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Chr. Kellersvej og i ringe grad fra J. L. Varmingsvej (tilkørselsvej).

På baggrund af den forventede trafikudvikling og boligernes beliggenhed i forhold til trafikåre er der fastlagt en støjbyggelinie langs Chr. Kellersvej, som vist på kortbilag nr. 2. Området mellem støjbyggelinien og Chr. Kellersvej må ikke anvendes til støjfølsomme formål.

Fredninger og naturbeskyttelse

Kirkeomgivelsesfredning

Brejning Kirke er omfattet af en højdebeskyttelseslinie, afgrænset af en cirkel på 300 m omkring kirken. Inden for denne linie, som fremgår af kortbilag nr. 2, må der ikke placeres bygninger højere end 8,5 m.

Skovbyggelinier

Området er omfattet af en skovbyggelinie, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. I forbindelse med denne lokalplans endelige vedtagelse og områdets overførsel til byzone overgår kompetencen til at dispensere fra skovbyggelinien til Børkop Byråd.

Fortidsminder

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren eller Vejle Museum.

Tekniske anlæg**Spildevand**

Lokalplanområdet har afledning af spildevand til offentlig kloak. Eksisterende og fremtidige bygninger skal separatkloakeres i henhold til Spildevandsplan 2000.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra TVIS.

Tilladelser fra andre myndigheder

1. Opførelse af ny bebyggelse højere end 8,5 m inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af byggelinien omkring Brejning Kirke forudsætter tilladelse fra Vejle Amtsråd..

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i lov om planlægning ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i planen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser fra planen kan kun ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.09.2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 fastsatte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at skabe mulighed for en udbygning og ombygning af Det Røde Afsnit i Kellers Park under hensyntagen til bebyggelsens karakteristiske og bevaringsværdige arkitektur;
- at sikre mulighed for anvendelse af ny bebyggelse til boliger og visse former for erhverv uden miljømæssige gener;
- at tilstræbe en indpasning af ny bebyggelse under hensyntagen til områdets landskabelige træk;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter matr.nr. 6ds, 6dx, 6eø samt del af 6dv alle af Brejning by, Gauerlund samt alle parceller, som udstykkes inden for lokalplanområdet efter den 19. februar 2003.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål som etage- og tæt-lav bebyggelse samt til offentlige formål som fælles bygninger og institutioner for børn og ældre.
- 3.2 Inden for området kan der tillige drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at området ikke ændrer karakteren af at være et beboelsesområde;

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende;

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

- 3.3 Der må ikke etableres butikker, lager eller fremstillingsvirksomhed inden for området.

4. Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der tillades udstykninger og matrikulære ændringer, der er nødvendige for etablering af boliger, erhverv og lignende.

5. Færdselsarealer, veje og stier

- 5.1 Adgangen til området skal ske fra Chr. Kellersvej og J. L. Varmingsvej i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der skal indrettes min. 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.3 Ved anvendelse af bebyggelsen til erhvervs- og institutionsformål skal der etableres parkeringspladser i et omfang, der sikrer, at parkeringsbehovet kan dækkes inden for lokalplanområdet eller særlige parkeringsområder i tilknytning hertil.
- 5.4 Langs J.L. Varmingsvej skal der udlægges en privat fællessti med offentlig adgang.

6. Lednings- og antenneanlæg

- 6.1 Alle ledningsanlæg til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke etableres synlige sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantennener, inden for lokalplanområdet.
- 6.3 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der må udover den eksisterende bebyggelse i området opføres ny bebyggelse med et etageareal på i alt 6.500 m².
- 7.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet.

- 7.3 Ny bebyggelse må maksimalt opføres med op til 3 etager og må ikke overstige højden på det eksisterende byggeri.
- 7.4 Tage på den nye bebyggelse inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, skal som hovedprincip udføres som symmetriske sadeltage.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne for de eksisterende bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden fremgår under pkt. 9. For den nye bebyggelse i lokalplanområdet gælder følgende bestemmelser:

- 8.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres i et fælles formsprog og materialer.
- 8.2 Facader skal opføres i røde teglsten.
- 8.3 Tagflader skal dækkes med tegl.
- 8.4 Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.¹

Almindelig navne- og nummerskiltning må etableres i et omfang og med en placering, der er afstemt efter bygningens karakter og efter omgivelserne.

9. Bevarings- og ombygningsbestemmelser

- 9.1 De bevaringsværdige bygninger, som er vist med særlig signatur på kortbilag 2, skal bevares med sin nuværende arkitektoniske udformning både med hensyn til form, materialer og farvesætning.

Bygningernes tage skal bevares i sin nuværende form og facaderne skal fastholdes med de karakteristiske murstens forbandter og udsmykninger.

- 9.2 Det kan tillades, at der foretages enkelte mindre ændringer af facaden og tagfladen, når det sker under udstrakt hensyntagen til bygningens faginddeling, dimensioner og symmetri.
- 9.3 Der kan etableres franske altaner eller lignende i de nuværende vinduesåbninger, når der ikke ændres ved vinduernes overkanter og åbningernes bredde, og når det sker under hensyntagen til bygningens symmetri.

¹ Der vil blive udarbejdet et samlet skiltekoncept for Kellers Park. Konceptet vil blive forelagt byrådet med henblik på en ensartet og forenklet godkendelsesprocedure for skiltning i området.

Evt. altaner må kun forsynes med diskrete værn, der ikke dominerer bygningens udtryk.

- 9.4 Nye vinduer skal opdeles med sprosser. Vinduernes sprosseinddeling skal ske på en sådan måde, at der skabes en arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.
- 9.5 Vinduer og døre må kun udføres i træ og skal være hvidmalede.
- 9.6 Der kan isættes nye kviste i tagfladen, når det sker under hensyntagen til bygningens faginddeling og symmetri.
- 9.7 Der kan isættes vinduer som ovenlys i tagfladen, når det sker under hensyntagen til bygningens faginddeling og symmetri. Glasarealet må ikke overstige 5% af tagfladen.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden.
- 10.2 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 10.3 Terrasser og lignende udeophold skal udformes i tæt sammenhæng med den enkelte bygning og indgå i bygningens arkitektur.

11. Beplantning

- 11.1 Bevaringsværdige beplantninger, herunder solitær træer, som er vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2, skal bevares.

12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal varetage det nødvendige driftsfællesskab vedrørende private fælles veje, gadebelysning, fællesarealer og fællesanlæg.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmemforsyning (Grauerslund Fjernvarme).

14. Ophævelse af ældre lokalplan

- 13.1 Den under 19. april 1999 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 10.2 for Det Røde Bygningsafsnit i Kellers Park ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Børkop Byråd den 17. februar 2003.

Ivan Bloch Sørensen
Viceborgmester

Alex Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt i perioden fra den 19. februar 2003 til den 16. april 2003.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Børkop Byråd den 16. juni 2003.

Ivan Bloch Sørensen
Viceborgmester

Alex Pedersen
Kommunaldirektør

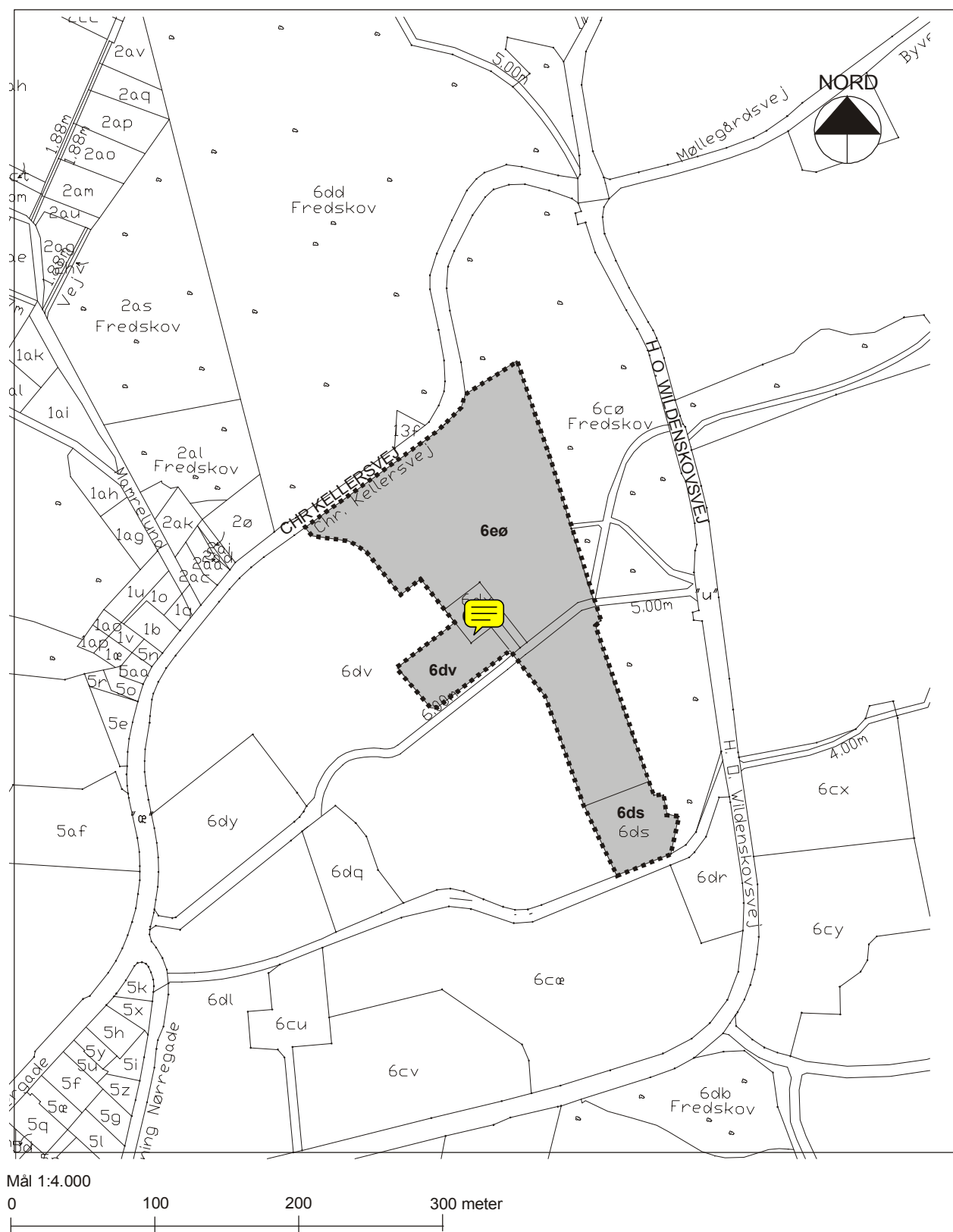
Tinglysning

Foranstående Lokalplan nr. 10.4 begæres tinglyst på de i stk. 2.1 nævnte ejendomme.

Børkop den 2. juli 2003

Ivan Bloch Sørensen
Viceborgmester

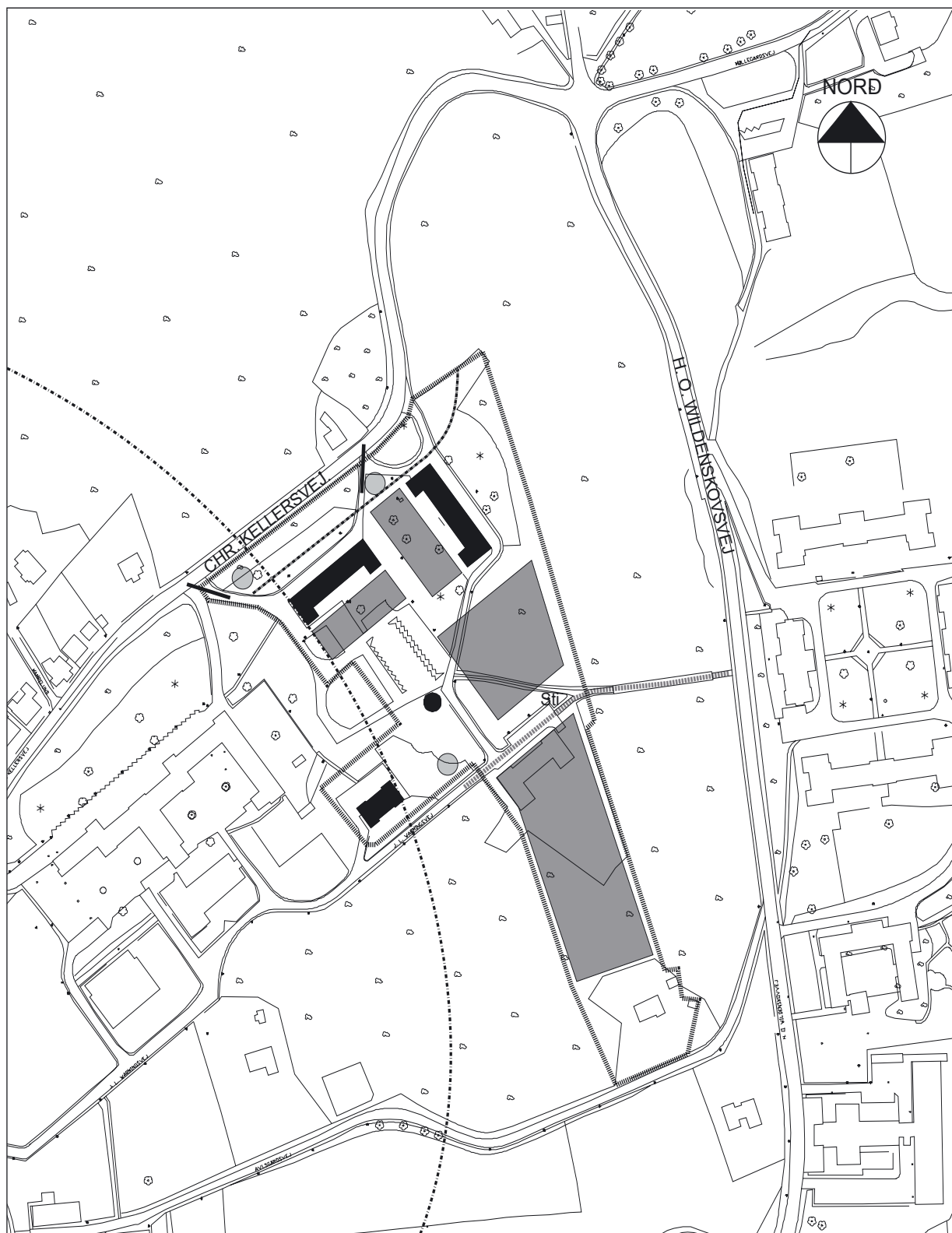
Alex Pedersen
Kommunaldirektør



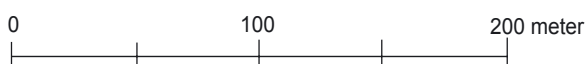
Børkop Kommune Lokalplan nr. 10.4

Kort nr. 1
Matrikelkort

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Område, der overføres til byzone



Mål 1:3.000

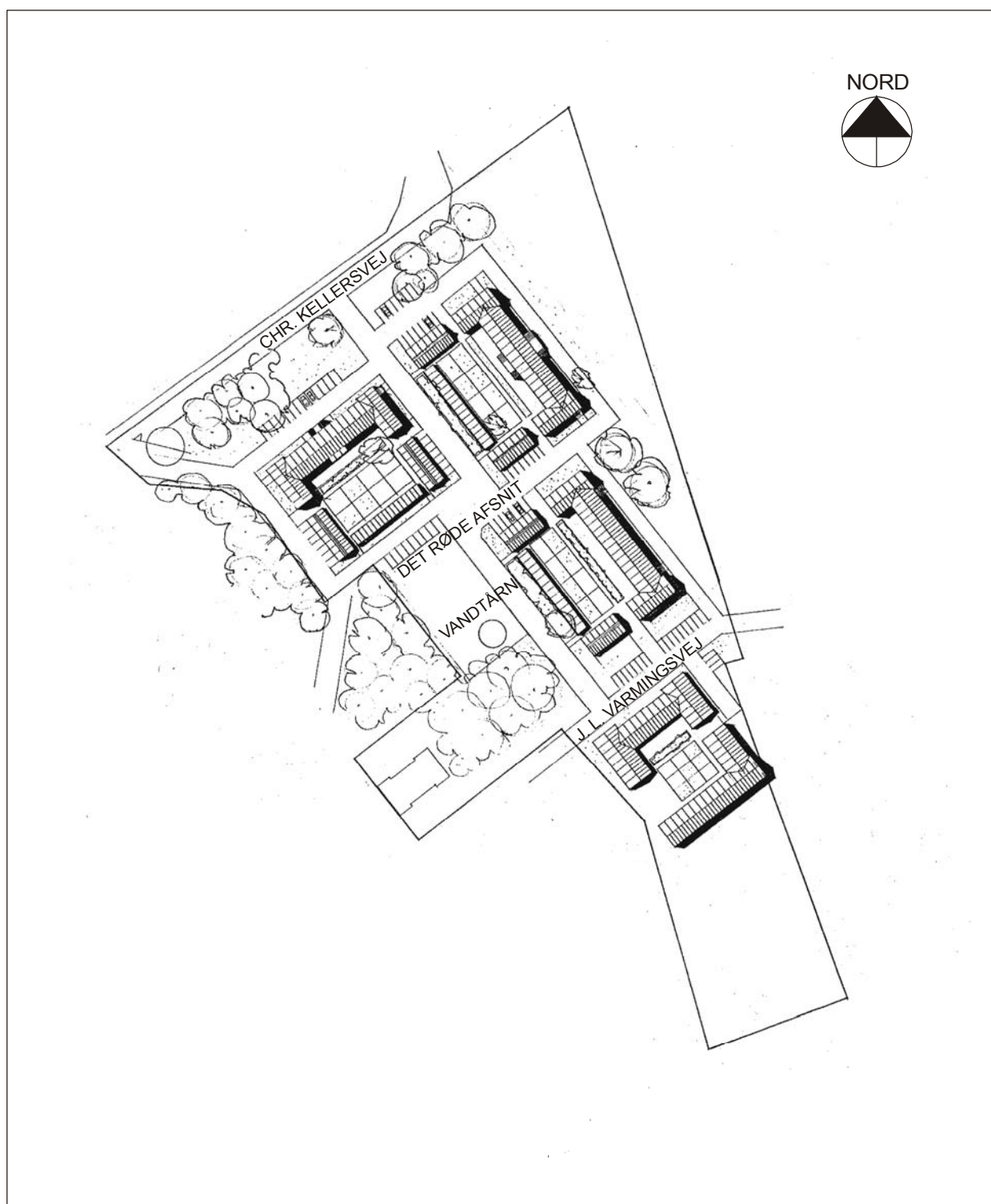


-  Områdegrense
-  Byggefelt
-  Vejadgang
-  Sti, 4 m
-  Støjbyggelinie

-  Kirkeomgivelses-fredningslinie
-  Eksisterende bygning, der skal bevares
-  Bevaringsværdig beplantning 24

Børkop Kommune Lokalplan nr. 10.4

Kort nr. 2
Lokalplankort



Mål 1:2.000

Børkop Kommune Lokalplan nr. 10.4

Kort nr. 3
Illustrationsplan

Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. **1105** blev vedtaget af Vejle Byråd den 15.12.2010, (PlanId 1363336) medførte det, at der skal udtages en del af lokalplan **10.4**.

Udtaget areal

Den skraverede del, der er omfattet af lokalplan nr. **1105**, hvis afgrænsning er vist med rødt.

Vejle Kommune, Planafdelingen

