

Masterplan

Børkop





Forord

Det går stærkt i Børkop. Indbyggertallet stiger stærkt og dermed også efterspørgslen efter boliger. Med den kendte udvikling vil der være behov for at opføre omkring 800 nye boliger i Børkop by de kommende 10-12 år.

Det kræver plads. I Forslag til Kommuneplan 2005, der er offentliggjort i perioden fra den 14. december 2005 til den 18. februar 2006, er der udlagt arealer til en ny bydel syd og vest for Børkop. Bydelen vil fuldt udbygget rumme omkring 650 boliger.

For at sikre, at den nye bydel kommer til at fremtræde og fungere som en helhed har byrådet besluttet at lade udarbejde denne masterplan for området. Masterplanen skal danne grundlag for den kommende lokalplanlægning for de enkelte områder.

Planen lægger op til, at den nye bydel udformes som en åben grøn by med et stort indhold af natur- og parkområder. Der er lagt vægt på, at der skabes sammenhæng i den overordnede grønne struktur, så strukturen samtidigt kan fungere som grundlag for et stisystem, der forbindes med det eksisterende stisystem og sikrer, at børnene kan færdes i et bilfrit miljø til og fra skole og fritidsanlæg mm.

I byrådet er vi glade for planen. Vi tror den kan danne grundlag for en moderne by med trygge rammer og store oplevelsesværdier for børn og voksne.

Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leif Skov'. The signature is fluid and cursive.

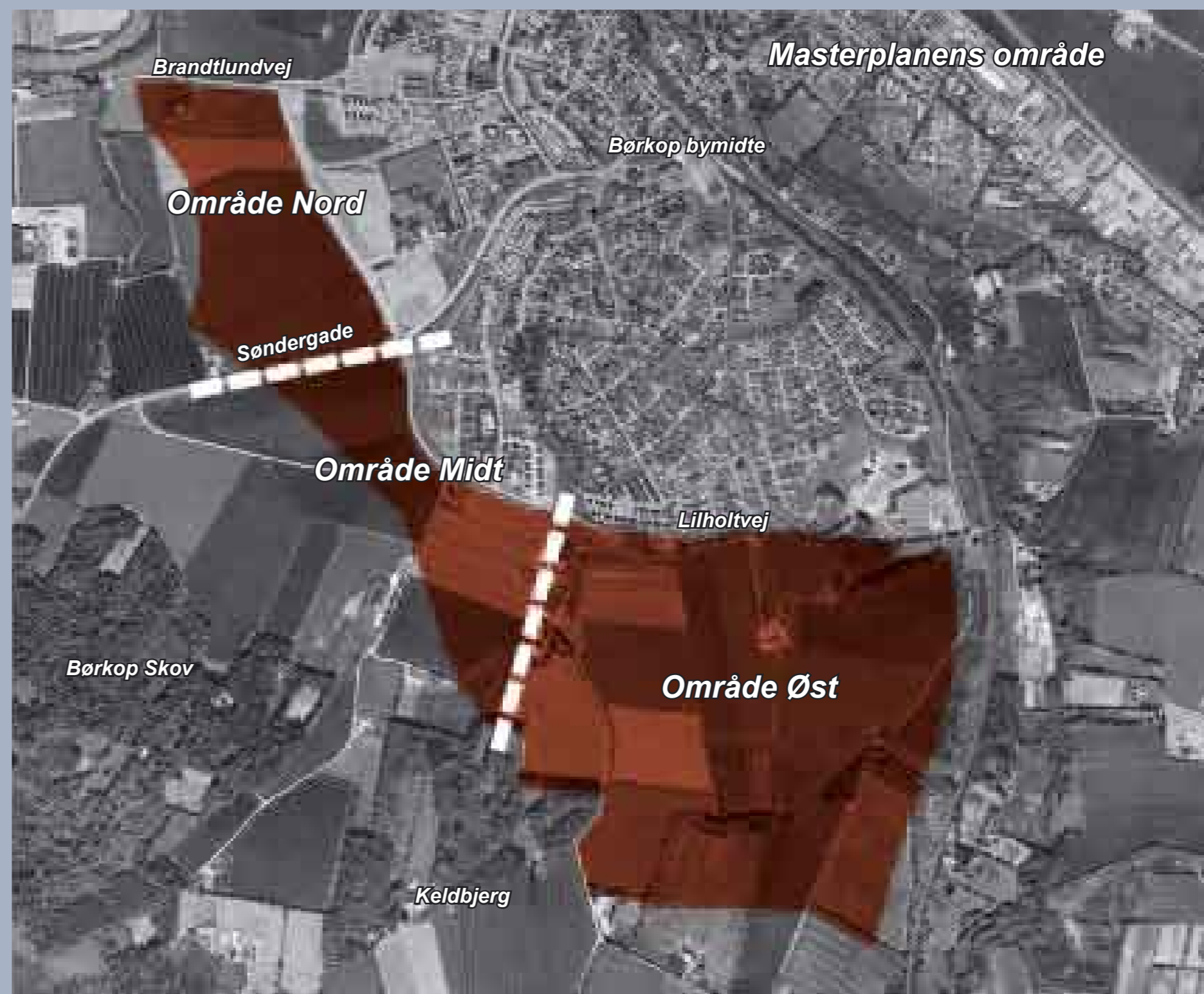
Leif Skov
borgmester

INDHOLD



Børkop Skovvej

Forord	side 2
Baggrund og formål	side 4
Forudsætninger	side 5
Masterplanens hovedidé	side 7
Struktur for landskabet	side 10
Boligtyper	side 13
Trafikstruktur	side 16
Struktur for service	side 19
Visualiseringer	side 20
Etaper og boligbyggeprogram	side 25



BAGGRUND OG FORMÅL



Fladt areal vest for Fruegårdsvej

Baggrund

Byudviklingsmulighederne omkring Børkop by er ved at være udtømte. De senere års udvikling har betydet, at der kun er få udbygningsmuligheder tilbage inden for rammerne af den nuværende kommuneplan. Med det nuværende årlige boligbyggeri skal der handles meget hurtigt. I øjeblikket (2005) bygges der cirka 160 boliger om året i kommunen, hvoraf hovedparten opføres i Børkop by.

Det er byrådets intention, at der til stadighed er byggemuligheder i Børkop by. Man har fundet det vigtigt, at der foretages en samlet planlægning af de nye byområder omkring Børkop by. Der har været drøftet forskellige udviklingsretninger. Byrådet besluttede at arbejde med en samlet plan, som omfatter arealer lige omkring byens sydlige og vestlige udkant. Denne byudviklingsretning er ikke i konflikt med drikkevandsinteresserne og gør ikke væsentlige indgreb i de velfungerende landbrugsbedrifter mellem Børkop og Skærup.

Børkop by har ca. 3.400 indbyggere og er kommuncenter. Som kommuncenter rummer byen rådhus, bibliotek, skole, børneinstitutioner, ældrecenter, og et bredt udbud af butikker. Detailhandlen er primært placeret i bymidten. Byens boligmasse består overvejende af parcelhuse og tæt lave boliger, men næsten ingen etageboliger. Byudviklingen er hidtil sket mod syd og vest inden for ringvejen.

For at sikre en helhedsorienteret plan for det cirka 123 ha. store område, iværksatte byrådet udarbejdelsen af denne Masterplan.

Formålet med masterplanen

Masterplanen for Børkop er et strategisk planlægningsværktøj, der har til formål at danne grundlag for inddragelse af nye områder til byudvikling syd og vest for Børkop by. Planen skal danne grundlag for bebyggelsesplaner for og lokalplanlægning af de enkelte delområder.

Planen fastlægger en overordnet fysisk og strategisk struktur for områdets udvikling. De detaljerede bebyggelsesplanforslag i Masterplanen har til formål at etablere et billede af den fremtidige byudvikling og skal således være til inspiration for udformningen af de enkelte lokalplanområder.

I forhold til kommunens egen planlægning er masterplanen retningsgivende for kommuneplanens rammer for området. Planen anviser en udbygningsrækkefølge.

Samspil mellem masterplan og den øvrige kommunale planlægning

Masterplanens indhold er indarbejdet i "Forslag til kommuneplan 2005-17 for Børkop Kommune". Masterplanen kan endvidere være grundlag for beregning af de overordnede byggemodningsomkostninger og jordkøb. Derved kan disse indgå i kommuneplanens økonomiske planlægningsdel.

Der udarbejdes lokalplaner for de enkelte områder efterhånden som behovet for byudviklingen bliver aktuelt. De enkelte lokalplaner skal indordne sig i Masterplanens overordnede struktur. Det vil sige følge de retningslinier som er givet i landskabs-, bebyggelses- og trafikstrukturen samt rækkefølge for udbygning.



Område Nord set fra Børkop Skov

FORUDSÆTNINGER



Rørbækvej ved slugten

Området og landskabet

Områdets attraktion er den flotte beliggenhed mellem Børkop By og Børkop Skov. Den østlige del af området gennemskæres af øst-vestgående lavninger med flere forgreninger. Lavningerne binder Børkop Skov sammen med Skærup Ådal. Ådalen udgør et vægtigt og sammenhængende landskabselement både i lokal og regional sammenhæng. Banen mellem Fredericia og Vejle er ført frem gennem dalen.

Størstedelen af masterplanens område er et udpræget landbrugslandskab med både dyrknings- og græsningsmarker og med enkelte gårde og småejendomme.

Området har store herlighedsværdier i landskabelig forstand med mange flotte kig ud over landskabet og har et stort rekreativt potentiale. Især den østlige del har stor attraktionsværdi på grund af udsigtsmulighederne og nærheden til naturområderne i lavningerne. Området mellem Børkop Skovvej og Søndergade har ligeledes en høj attraktionsværdi på grund af at områdets høje placering med gode udsigtsmuligheder og nærheden til Børkop Skov.

De få levende hegn udgør sammen med skovpartierne de mest markante bevoksningstyper i området. Børkop Skov og skoven ved Keldbjerg danner et flot bagtæppe for området. Skovene er blandet løv- og nåleskov med enkelte større eller mindre lysninger.

Områdets egnethed til bebyggelse og infrastruktur

Hovedparten af området er velegnet til bebyggelse. De lokale terrænspring har næppe en stigning på mere end 1:25. Dette vil næppe medføre problemer for fremføring af forsyningsledninger og etablering af adgangsveje. Terrænforholdene medfører heller ikke, at fremtidig bebyggelse, placeret højest i landskabet, vil få en stor indflydelse på landskabsoplevelsen set udefra. De stejle skrånninger ved lavningerne indbyder derimod ikke til byggeri og bør friholdes.

Der er kun få vandlidende arealer og arealer med kuperet terræn ligger primært i græs. Generelt må det forventes at jordbunden, der overvejende består af moræneler, har en god bæreevne. Lokalt vil der dog sandsynligvis være områder med blød bund, f.eks. omkring tidligere vandhuller. Disse områder vil

kunne lokaliseres ved en geoteknisk undersøgelse forud for fremtidig udstykning.

Klimatiske forhold

Overordnet betragtet har store dele af masterplanens område en åben karakter og vil derfor være temmelig vindudsat. Det gælder især Område Nord og Midt, hvor der er få levende hegn. Etablering af nye hegn og skovbælter vil kunne skubbe vindstrømmene op til højere luftlag, og som derved vil virke knap så voldsomme ved jordoverfladen. I de levende hegns umiddelbare nærhed vil der således skabes læzoner, hvor der findes et behageligt klima. Dette giver fordele i form af reduceret varmekonsum og bedre udendørs komfort.

Både Område Nord og Område Midt ligger optimalt i forhold til solorientering. Område Øst har let forringet solorientering på de dele af området som skråner mod øst. Den nuværende beplantning og skovene giver ikke væsentlige skyggegener.

Der er i bebyggelsesplanen taget højde for de klimatiske forhold ved at boligerne placeres med den bedst mulige solorientering. Gener fra vinden er søgt reduceret ved forslag om en effektiv, lægivende beplantning af skovbælter og nye hegn.

Infrastruktur og tekniske anlæg

Området ligger optimalt i forhold til trafikforsyning. Der er gennem de senere år etapevist etableret en ringvej vest og syd om Børkop By. Masterplanens område ligger lige op ad ringvejen. Adgang til nye boligområder kan etableres fra ringvejen, det vil sige Lilholtvej mod syd og Fruegårdsvej mod nord.

Jernbanen er den nærmestliggende, større trafikåre, hvor stationen i Børkop ligger små 2 km. fra området. Det er en styrke for fremtidige boligområder, at der findes adgang til tog i gang- og cykelafstand. Ved planlægning af boligområdet skal det sikres, at støjniveauet fra banen ikke overstiger 55 dB(A) på de udendørs opholdsarealer. Dette kan enten ske ved at lægge bebyggelsen i tilstrækkelig afstand fra støjilden eller ved at etablere støjafskærmning. Eventuelle støjafskærmningsanlæg kan dog skæmme landskabet og reducere udsigtsmulighederne for boligområderne mod øst.



Attraktionsværdi



Skov nord for Børkop Møllevej

Der løber en olieledning gennem området sydvestlige del. Ledningen ligger i nogen afstand fra de områder som er interessante i forhold til byudvikling. Der er en sikkerhedsafstand på begge sider af ledningen på 40 meter, inden for hvilken, der ikke må etableres bebyggelse og rekreative formål.

Naturbeskyttelse

I området er der en række naturbeskyttelsesinteresser, som i et vist omfang kan få indflydelse på byudviklingsmulighederne. Vejle Amt har foretaget en registrering af de naturområder som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 4. Det drejer sig om en række vandhuller og vandløb og større eller mindre områder med moser, enge og overdrev.

De beskyttede arealer ligger primært langs banen nede i Skærup Ådal og i lavningerne vest for jernbanen.

De levende hegn har et radiale forløb ud fra Børkop by og markerer på en flot måde den gamle markstruktur. Hegnene er et vigtig kulturlevn. Flere hegn er dog blevet fjernet som led i effektiviseringen af landbruget. Der er kun få beskyttede jorddiger i området. Der er beskyttede jorddiger i skovområderne i den største af lavningerne samt ved Lilholtvej (Den sydlige del af ringvejen). Der må ikke foretages indgreb i tilstanden af disse naturtyper og kulturlevn. Ændringer kan kun ske efter en forudgående dispensation fra amtet.

Et 300 meter bredt bælte omkring Børkop Skov er omfattet af skovbyggelinie. Inden for linien må der ikke opføres ny bebyggelse og opføres andre anlæg som kan virke forstyrrende på skovbrynenes udtryk eller deres værdi som levested for dyr og planter. Masterplanen respekterer skovbyggelinien omkring Børkop Skov.

Planforhold

Området er omfattet af en række planlægningsbestemmelser fastsat i region- og kommuneplan. I det følgende er der redegjort for de vigtigste retningslinier og bestemmelser. Se også kortet til højre.

Regionplan:

Masterplanen er medtaget i Regionplan 2005 – 17 for Vejle Amt og er omfattet af følgende retningslinier:

- Drikkevandsinteresser: Masterplanens område ligger uden for regionplanens udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser.
- Området mellem Børkop Skov og en del af Område Midt er udlagt til skovrejsningsområde.
- Naturområder: Dele af masterplanens område er udpeget som naturområde, særligt værdifuldt naturområde og interesseområde for nye naturområder og økologiske forbindelsesområder. Det er primært området omkring lavningerne.
- Det økologiske forbindelsesområde har til formål, at sikre en fauna- og florapassage mellem Skærup Ådal og Børkop Skov og videre vest om Børkop by til Skærup Å's øvre løb.
- Tekniske anlæg: Olieledning. Ledningen gennemskærer den sydlige del af Område Øst. Se afsnit om infrastruktur og tekniske anlæg.

Masterplanen inddrager dele af de økologiske forbindelseslinier og områder udlagt til ny natur. Der udlægges nye naturområder i planen, som sammen med de planlagte skovbælter vil danne et net af nye økologiske passager. Planen gør ikke indgreb i de efter naturbeskyttelsesloven beskyttede arealer.

Kommuneplan:

- Masterplanens områder er i Kommuneplan 2001 omfattet af rammeområdebestemmelserne for 9.L.1 - Jordbrugsområde.

Masterplanens opdeling i boligområder, erhvervsområder, områder til offentlige formål og rekreative formål er medtaget i Forslag til Kommuneplan 2005-2017.



Bindinger



Lysning ved Børkop Møllevej

MASTERPLANENS HOVEDIDÉ



Ved Børkop Skovvej - tæt på skov

Masterplanens hovedidé

Masterplanens hovedidé tager udgangspunkt i, at det nye byområde knyttes direkte på Børkop by og den eksisterende infrastruktur. Således undgås etablering af nye og isolerede bydele, mens anlæggelse af nye overordnede veje kan holdes på et minimum.

Børkop må betegnes som en udpræget haveby med en forholdsvis åben og grøn bystruktur. Udgangspunktet for de nye byområder er at fortsætte den grønne struktur. Bebyggelsen udformes derfor som en parkbebyggelse. Bebyggelsen vil, nærmest ringvejen, fremstå forholdsvis tæt og blive mere åben længere ud mod natur- og skovområderne.

Masterplanen består af fem hovedtræk: 1. Overskuelige bebyggelsesfelter, 2. Karaktergivende skovbælter og naturområder. 3. Et sammenhængende parkstrøg med aktiviteter. 4. Et sikkert trafiksystem. 5. Offentlige og private servicefunktioner i boligområderne.

1. Bebyggelsesfelter: Tidshorizonten for planens gennemførelse antages at være 8-12 år afhængigt af udviklingstakten i samfundet. Større byområder, der udvikles over mange år må nødvendigvis etableres på en sådan måde, at de enkelte byområder altid vil fremstå velafgrænset i hele udbygningsperioden. Som følge deraf er planen opbygget af mange mindre og forholdsvis overskuelige bebyggelsesfelter. Udbygningen tænkes påbegyndt samtidigt i Område Øst og i Område Nord, og man forventer herefter at arbejde sig ind mod Område Midt omkring Pjedstedvej. Området mellem Fiskbækvej og den øst-vestgående lavning bliver sidste etape. De enkelte byområder etableres så vidt muligt indefra og ud, hvorved bebyggelsen/ bygrænsen altid vil fremstå afsluttet.

2. Skovbælter og naturområder: Skovlandskabet syd for byen suppleres med nye karaktergivende skovbælter og trækkes derved helt ind til den nuværende bygrænse ved ringvejen. De nye skovbælter skal dels sikre gode læforhold i det ellers meget åbne landbrugslandskab mellem skoven og den nuværende bygrænse, og dels sikre en landskabelig sammenhæng fra den eksisterende by til skovene syd for Masterplanens område.

3. Parkstrøget: Hele det nye område bindes sammen af et langstrakt parkstrøg, som forløber parallelt med ringvejen. Parkstrøget benævnes i planen "Den grønne linie". Området strækker sig fra Område Øst ved jernbanen til Område Midt ved Overmøllevej og videre i kanten af byudviklingsområdet til Område Nord ved Fruegårdsvej. Parksstrøget kan indeholde mange forskellige aktiviteter for byområdetets beboere.

4. Trafiksystemet: Det er hensigten at der kun anlægges nogle få facadeløse adgangsveje i områderne. Disse veje udføres med hastighedsdæmpende elementer, der udformes som en naturlig del af de grønne omgivelser. Alle boligveje udformes som lege- og opholdsgader med langsomtkørende trafik. Boligvejene tænkes udført med små torve og lommer, hvor der kan etableres mødesteder, mindre legepladser mv. for gadens beboere. Trafikstrukturen bygger videre på stisystemet i Børkop by. Stierne er ført under eller over de overordnede veje og har en primær orientering mod Englystskolen og bymidten. Som supplement til de overordnede stier kan der udlægges trampestier efter behov, så der skabes en nem adgang til naturen eller parkstrøget for alle boliger.

5. Servicefunktioner i boligområderne: Det er ideen at give mulighed for, at der kan etableres forskellige offentlige og private servicefunktioner i området. Det er hensigten, at disse funktioner skal tilføre arbejdspladser og derved mulighed for aktiviteter, som kan give liv i området også i dagtimerne.



Blandet bebyggelse ved Søndergade



Slugterne med regnvandssøer ligger op mellem bebyggelserne



View fra sydøst

STRUKTUR FOR LANDSKABET





Grønne forbindelser

Hovedstruktur

Landskabsplanens struktur er den væsentligste for Masterplanens udtryk. De bærende elementer i landskabsplanen er de nye skovbælter, de eksisterende naturområder i lavningerne og det sammenhængende og mere bymæssige parkstrøg – Den grønne linie.

Landskabet mellem skovene mod syd og ringvejen er uden særligt markante landskabstræk. Området mod øst, med de karakteristiske smeltevandslavnninger er dog udtaget. Landskabet består hovedsagligt af åbne landbrugsarealer med ganske få levende hegn. Der er stort set ingen naturlige vandhuller i området. Der er dog en del lavninger i terrænet, hvor der uden dræning havde været naturlige vandhuller.

Det har været styrende for udformningen af området, at der tilføres landskabet en række nye landskabselementer. Landskabselementerne tager udgangspunkt i de billeder som findes i det tilstødende landskab. Det dominerende træk er skovmotivet og den flotte vekselvirkning mellem skovene og de åbne landskabslommer mellem skovene. De markante skovbryn danner et flot bagtæppe for hele byudviklingsområdet.

Et andet vigtigt træk er lavningerne i den østlige del af området. Lavningen har både tilplantede partier og partier, som er helt åbne og græsklædte. Lavningerne friholdes for bebyggelse og udlægges som naturområder.

Parkstrøget "Den grønne linie" er en fortsættelse af Børkops tradition for at indlægge sammenhængende parkstrøg mellem de enkelte bydele. Parkstrøget vil have en mere bymæssig og formet karakter.

Der etableres nye vandhuller i lavningerne, i de laveste beliggende områder omkring ringvejen og i de to lavninger i den nordlige del af området. Vandhuller udgør karaktergivende landskabselementer og fungerer samtidig som forsinkelsesbassiner i forbindelse med afledning af regnvand fra bebyggelserne.

Skovbælter og etablering af disse

Der udlægges fem nye nord-syd gående skovbælter mellem ringvejen (Lilholtvej) og ned til områdets sydlige afgrænsning. Det østligste skovbælte ligger mellem jernbanen og den kommende bebyggelse. Skovbæltet etableres, så der opstår en vekselvirkning mellem åbne områder og mindre skovlunde. Derved nedtones jernbanen visuelt fra boligerne samtidigt med at udsigten til Skærup Ådal opretholdes.

De fire øvrige skovbælter ligger henholdsvis i forbindelse med den nye adgangsvej til det østlige område fra Borggårdsvej, ved den nye adgangsvej midt i området mellem Lilholtgård og gården Elkærhus, og langs Pjedstedvej og Børkop Skovvej. De fire skovbælter er mellem 25 og 75 meter brede og afgrænser de tre bygeområder på markant vis.

I det nordlige område etableres et skovbælte mellem bebyggelsen og lavningen ved landbrugsejendommen Fredenshåb. Dette skovbælte er dels lægiver for bebyggelsen, dels en skærm mellem boligområderne og landbrugsejendommen.

Skovbælterne er således et bærende element i det nye byområde og udgør skønsmæssigt en fjerdedel af arealet i det østlige og midterste område, men noget mindre i det nordlige område. Her er der mulighed for at tilplante området uden for masterplanens område, så skovandelen bliver som i de to andre områder. Det er som før nævnt vigtigt, at skovbælterne etableres så tidligt som muligt, så kommende beboere kan få glæde af dem allerede ved indflytning. Skovbælterne skal i fremtiden være den nye bydels nærrecreative område.

Skovbælterne kan etableres efter forskellige principper, men som nærrecreationsområde og legeområde for den nye bydel er variation et godt udgangspunkt. Et studie af de lokale skove og bevoksninger bør tillige danne grundlag for artsvalget til de nye skovbælter.



Kulturlandskab ved Rørbækvej



Grønne lommer mellem bebyggelserne



Landskab ved Overmøllevej

For at tilgodese både rekreation og dyreliv er en graduering af planteafstande oplagt. Ved gradvist at øge/reducere planteafstanden på 1,2 x 1,2 m, som er den normale plantetæthed for at udvikle en tæt skov, vil der over tid opstå et varieret udtryk i skovbælterne, hvor de enkelte træer står med vekslende og ofte ret stor afstand.

En anden mulighed for at skabe variation er en bevidst brug af skovbrynet. Udtrykket kan varieres dels ved at veksle mellem artsammensætning dels ved at veksle mellem brynenes forløb – det bugtede/det lineære. Skovparcellerne kan placeres i en struktur, som understreger ønsket om variation, hvor åbne strøg, lysbrønde og kontakt til det omgivende landskab indflettes. En vekselvirkning mellem egentlige monokulturer og artsrige blandingsbevoksninger giver også alsidige rekreative områder.

I slugterne etableres vildtrejser. Her er følgende forhold af stor betydning for beplantningernes egnethed for vildtet: Plantninger bør ligge fjernt fra bebyggelse og bestå af mange arter. I plantningerne bør lysåbne arealer og bundlæ være tilstede. Værdien af plantningerne øges yderligere, hvis de placeres, så de ligger i tilknytning til eksisterende ledelinier og spredningskorridorer, så som læhegn, markskel, diger og vandløb.

Naturområder

Som før nævnt friholdes de markante lavninger i den østlige del af området. Derved opretholdes slugterne som spredningskorridorer for dyre- og planteliv.

Sammen med de fremtidige skovbælter danner lavningerne et net af spredningsmuligheder for dyr og planter på kryds og tværs af byområdet. Det vil sige fra det åbne land og ind mod byen og på tværs af det nye byområde mellem Skærup Ådal i øst til Børkop Skov i vest.

For at opretholde naturindholdet i slugterne holdes de græsklædte med et lavt plejeniveau. Der plantes spredte grupper af træer og buske og enkelte steder tillades det, at arealerne springer i skov. Disse arealer kan fungere som skjul for områdets vilde dyr.

Græsarealerne plejes enten ved afgræsning eller ved høslet én til to gang om året.

I bunden af lavningerne etableres "blå" biotoper i form af nye søer, der indbyrdes bliver forbundet af små vandløb. Søerne bliver en del af områdets regnvandshåndtering og skal udformes som naturlige vandhuller med flade brinker og med permanent vandspejl. Vandhullerne skal så vidt muligt ikke indhegnes. De små vandløb er kun vandførende i våde perioder, når søerne er fyldte. Vandet løber via overløb videre til den næste sø længere nede.

I de øvrige områder i masterplanen vil der ligeledes blive etableret nye søer. Disse søer vil ligeledes indgå i regnvandshåndteringen og vil blive udformet som naturlige søer i lavtliggende arealer i de nye bydele.

Parkstrøget "Den grønne linie".

På tværs af Masterplanens område fra jernbanen i øst til området vest for Englystskolen etableres et nyt parkstrøg "Den grønne linie". I den vestlige del vil parkstrøget ligge direkte ud til det åbne land i kanten af byområdet. I den østlige og midterste del vil parkstrøget derimod ligge inde i de enkelte bykvarterer.

Den grønne linie vil i modsætning til lavningerne fremstå med en mere plejet karakter og skal rumme en lang række aktiviteter. Disse aktiviteter kan være legepladser, mindre kælkebakker, boldbaner, skaterbaner, petanquebaner, klatrevægge, grill- og bålsteder, kunst, små afgrænsede sansehaver samt mindre opholdspladser med borde og bænke.

Der afsættes plads til mindst én kvarterslegeplads i hvert bykvarter, som "den grønne linie" gennemløber. De små sansehaver kan være forskellige fra bykvarter til bykvarter og kan indeholde forskellige typer af træer, buske og bunddække, som har variation i udspring, blomstring, frugtsætning og høstfarver. I parkstrøget kan placeres kunst i form af forskellige "landarts".

Der etableres en sammenhængende sti gennem hele parkstrøget. De tværgående skovbælter vil sine steder virke som rumdelere i parkforløbet. Stien krydser de mindre adgangsveje i niveau. Hvor stien krydser adgangsveje etableres en midterhelle på vejen. Stien krydser de overordnede veje i tunneller.



Overgang mellem de plejede have arealer og naturarealer



Skovbælter - skift mellem årstiderne skaber variation

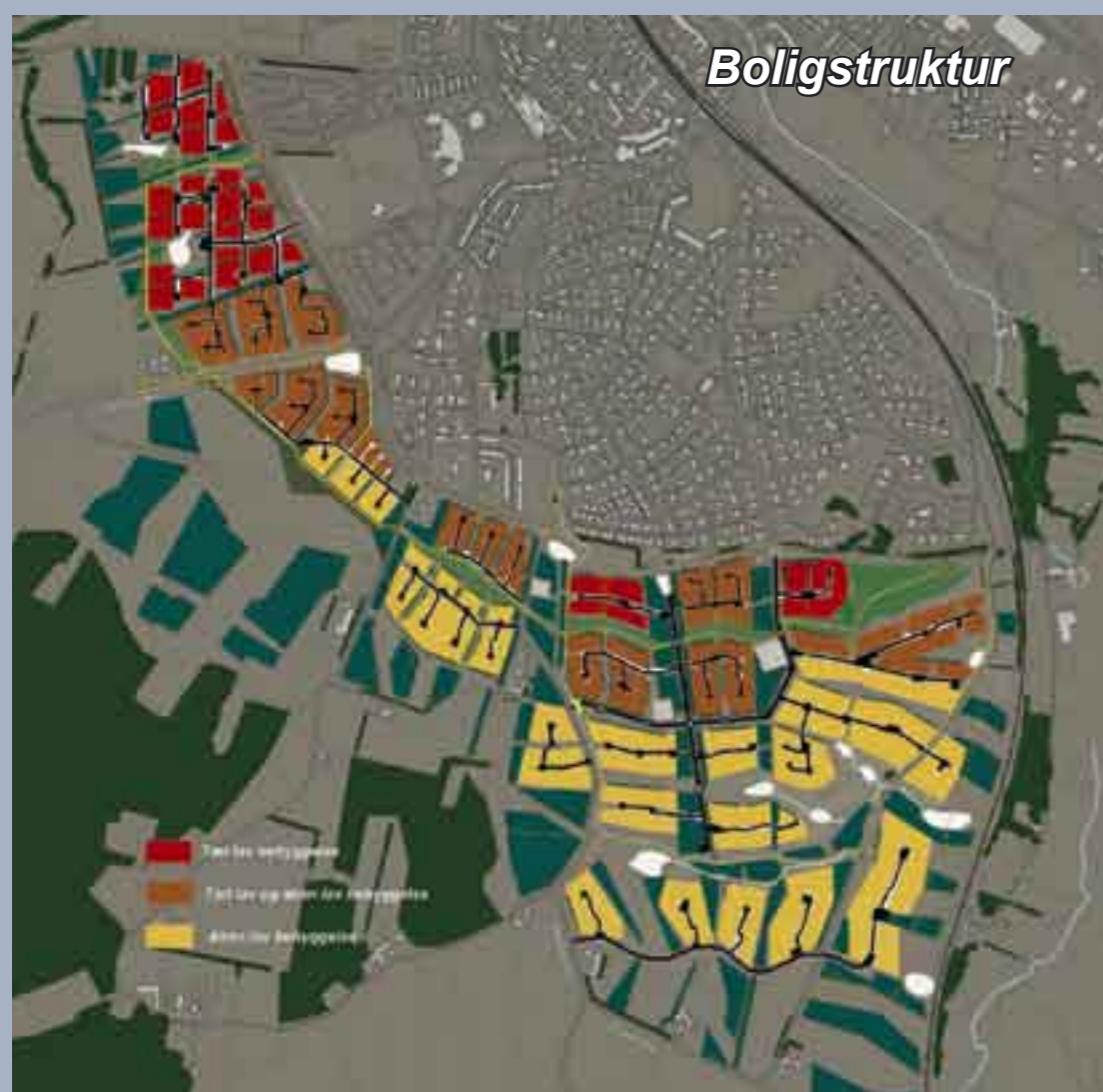


Skovbrynet som bagtæppe for bebyggelsen

BOLIGTYPER



Udsigtvilla



Boligstruktur

Masterplanens boligtyper

Masterplanen giver mulighed for både tæt lav bebyggelse og åben lav bebyggelse. Cirka halvdelen af boligerne vil være i form af tæt lav bebyggelse og halvdelen af boligerne vil være åben lav bebyggelse. Der er ikke mulighed for etageboliger i området. Generelt skal de tæt lave bebyggelser placeres tættest mod ringvejen, så disse områder med stor boligthed ligger tæt på servicefaciliteter og kollektiv trafik. Område Nord vil rumme en meget stor del af de tæt lave boliger. De åben lave boliger placeres primært i Område Midt og Øst.

I Område Øst placeres tæt lav bebyggelse op mod den lille skov ved Børkop Møllevej og som dobbelthuse i mindre lommer ned mod Lilholtvej. Den øvrige del udlægges til åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse på grunde af forskellige størrelser. De forskellige grundstørrelser skal tilgodese behovet for individuelle ønsker til grundstørrelser. Der udlægges store grunde til de lidt større huse og mindre grunde til huse af mere almindelig størrelse. De store grunde er placeret ud mod lavningerne og naturområderne, mens de mindre grunde er placeret omkring parkstrøget "den grønne linie". Op mod den lille skov ved Børkop Møllevej kan etableres områder med store villarækkehuse. Denne hustype vil være velegnet for de borgere, der ønsker et større hus med en overkommelig have.

I Område Midt etableres et område til tæt lav bebyggelse ud mod Lilholtvej, mens den øvrige del udlægges til åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse mod landskabet. Som i Område Øst placeres de store grunde i kanten af byområdet og de mindre grunde ind mod "den grønne linie". I området syd for Søndergade vil der være mulighed for en blandet boligbebyggelse med dobbelthuse og fritliggende énfamiliehuse.

I Område Nord er der placeret to større enklaver med tæt lav bebyggelse. Ned mod Søndergade udlægges et område til blandet tæt lav og åben lav bebyggelse. Den tæt lave bebyggelse kan her bestå af rækkehuse, mindre fritliggende énfamiliehuse og gårdhavehuse.



Eksempel på dobbeltvillaer
Belcolle v/ Lundgård & Tranbjerg



Moderne villa
v/ D. Cornelius & N. Vøge

Eksempler på boligtyper

Masterplanens illustrationsplan viser otte forskellige boligtyper, som her beskrives som boligtyperne A – H. Boligtyperne spænder fra små, fritliggende enfamiliehuse til større villaer, og fra små gårdhavehuse til store villarækkehuse i to plan. Boligtyperne er beskrevet nedenfor.

Boligtyperne er illustreret som huse med en moderne og nutidig arkitektur og de viste illustrationer er tænkt som inspiration for de kommende grundkøbere og bygherrer. De viste boligtyper er ikke udtryk for at der udelukkende kan opføres boliger i moderne arkitektur, men der vil også kunne opføres mere kendte og traditionelle huse med saddeltag.

Boligtype A – villarækkehus i to etager

Boligtype A er en toetagers villa, med lukket have og garage med tagterrasse, som kan opføres i forlængelse af hinanden. Garagerne adskiller de enkelte huse i rækkerne. Villarækkehusene fremstår varieret med facadespring og variation i husenes og garagernes bygningshøjde.

Villarækkehuset vil typisk ligge i det østlige område f.eks. op ad den eksisterende skov ved Børkop Møllevvej. Fra husenes tagterrasser vil der være udsigt mod landskabet til syd og mod øst, henover de øvrige, noget lavere bebyggelser i området.

Fakta:
Husenes boligetageareal er typisk på 175-225 m².
Grundfeltet er typisk på 300 m². Derudover indgår en ideel andel af fælles friareal.
Bebyggelsesprocenten vil være mellem 30 – 35 %. Andel af friareal kan medregnes.

Boligtype B – gårdhavehus

Boligtype B er et fritliggende moderne gårdhavehus i én etage. Den enkelte bebyggelse består af en vinkelvilla med fritliggende garage. Til huset er der en begrænset gårdhave, som kan afgrænses med mur eller hæk.

Gårdhavehuset er velegnet til at blive opført i sammen med boligtype A syd for den eksisterende skov ved Børkop Møllevvej. Boligtypen er desuden velegnet i i Område Nord som supplement til de lidt mindre rækkehuse (Se type H).

Fakta:
Husenes etageareal er typisk på 175-225 m².
Grundfeltet er typisk på 450 m². Derudover indgår en ideel andel af fælles friareal.

Bebyggelsesprocenten vil være 30 – 35 %. Andel af fælles areal kan medregnes.

Boligtype C - vinkelvilla

Boligtype C er en fritliggende et-etages vinkelvilla med dobbelthøje rum ud til en begrænset havelod. Grundens øvrige areal går til et åbent fælles areal med rekreativ karakter.

Vinkelvillaen er på grund af grundens størrelse velegnet til placering i eksklusive områder, som eksempelvis mod i Område Øst ud mod slugterne.

Fakta:
Husenes boligetageareal er typisk på 200-275 m².
Grunden er typisk på 1000 - 1200 m². Havefeltet udgør cirka 3-400 m².
Bebyggelsesprocenten vil højst være 25 %.

Boligtype D – Længevilla

Boligtype D er en rektangulær længevilla i én eller to etager. Til havesiden kan f.eks. tilføjes en vinkelbygning i lette materialer og glas.

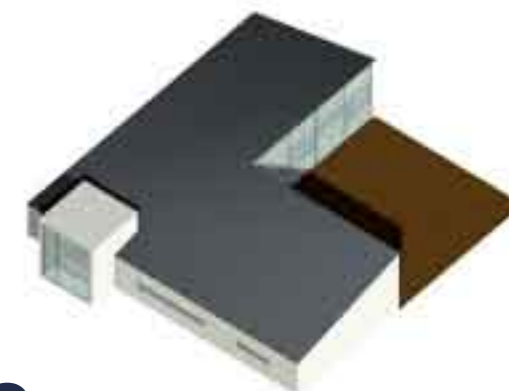
Længevillaen er den boligtype der typisk vil være størst efterspørgsel efter, og er i masterplanen placeret i området, som strækker sig fra Masterplanens østlige del til området omkring Søndergade. Husene vil traditionelt også kunne udføres med saddeltag eller ensidig taghældning.



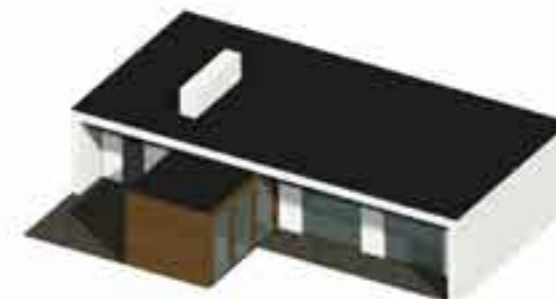
A



B



C



D



E

Fakta:
Husenes boligetageareal er typisk på 140-200 m².
Grunden er typisk på 700 - 1000 m².
Bebyggelsesprocenten vil højst være 25 %.

Boligtype E – Dobbeltvilla (tvillingehus)

Boligtype E er en dobbelt byvilla i to etager med to lejligheder med integrerede altaner og terrasser. Bygningerne er opført i ensartede materialer inden for den enkelte storparcel. Boligerne får et mindre privat udenomsareal.

Dobbeltvillaerne er i Masterplanen placeret på storparceller langs Lilholtvej og området lige nord for Søndergade.

Fakta:
Dobbeltvillaernes lejligheder har typisk et boligetageareal på 125 - 150 m².
Lejlighederne kan dog udføres med et areal ned til 75 – 80 m².
Bebyggelsesprocenten for storparcellen med rækkehuse vil være fra 30 - 35 %.
Andel af fælles areal kan medregnes.

Boligtype F – Rækkehus

Boligtype F er et toplans hus med integreret altan og dobbelthøje rum på anden sal. Husene opføres på storparceller, hvor de inden for storparcellens grænser skal have et ensartet udtryk.

Rækkehusene er placeret på storparceller tættest ved Lilholtvej.

Fakta:
Rækkehusenes lejligheder har typisk et boligetageareal på 125 - 150 m².
Lejlighederne kan udføres med et areal ned til 75 – 80 m².
Bebyggelsesprocenten for storparcellen med rækkehuse vil være fra 30 - 35 %.
Andel af fælles areal medregnes.

Boligtype G – Punktvilla

Boligtype G er et hus på en eller to etager, placeret i et kvadratisk byggefelt på typisk 15 x 15 meter.

Punktvillaerne er i Masterplanen placeret sammen med boligtype C på store grunde tæt på slugterne.

Fakta:
Husene på to etager har typisk et boligetageareal på 200 - 230 m².
Husene på en etage har typisk et boligetageareal på 140 – 175 m².
Grunden er typisk på 850 - 1000 m².
Bebyggelsesprocenten vil højst være 25 %.

Boligtype H – Vinkelrækkehus

Boligtype H er et vinkelrækkehus i én etage som kan opføres i samlede enheder på storparceller i Masterplanens nordlige område. Boligerne kan også opføres som fritliggende boliger på samme vis som boligtype G. Boligtypen vil typisk opføres som andels- eller lejeboliger og kan ligeledes udføres mere traditionelt med saddeltag.

Vinkelrækkehusene kan opføres i det nordlige område i Masterplanen.

Fakta:
Husene har typisk et boligetageareal på 80 – 125 m².
Bebyggelsesprocenten vil højst være 35 %. Andel af fælles areal kan medregnes.



F



G



H

TRAFIKSTRUKTUR



Slyngede vejforløb - boligvej



Belægninger i græsarealer



Stier i landskabet



Fruegårdsvej - Ringvej med støjvolde



Lilholtvej - stiunderføring

Struktur for trafik

Trafikstrukturen bygger videre på den allerede etablerede trafikdifferentiering, som findes i bydelene nord og øst for Masterplanens område.

I trafikstrukturen indgår følgende typer af veje og stiforbindelser: Ringvejen (Lilholtvej og Fruegårdsvej), fordelingsveje fra ringvejen til eller gennem de enkelte bykvarterer, boligvejene, hovedstier og trampestier.

Ringvejen - Lilholtvej og Fruegårdsvej

Byudviklingen i Børkop har hidtil holdt sig inden for ringvejen. Med Masterplanens realisering bevæger byvæksten sig uden for ringvejen. Ringvejen er vigtig for vejbetjeningen af de nye bykvarterer. Samtidigt er ringvejen en barriere for sammenhængen med den eksisterende by.

Den forventede stigning i trafikmængden på ringvejen i forbindelse med de mange nye boliger gør, at det er mest hensigtsmæssigt at opretholde ringvejen helt facadeløs. For at dæmpe hastigheden på ringvejen foreslås der så vidt muligt etableret rundkørsler ved alle fordelingsvejenes tilslutninger. Da der ikke etableres cykelstier langs ringvejen, vil man ikke have problemer med cyklister i rundkørslerne. Cyklister og gående får egne trafiktracéer inde i bykvartererne og der etableres gode forbindelser til stisystemet inde i Børkop. Ringvejens udformning får karakter af en bylandevej med brede græsrbatter og vejtræer. Langs Fruegårdsvej etableres støjvolde på begge sider af vejen.

Fordelingsvejene

I det sydøstlige område etableres en ny hovedfordelingsvej i forlængelse af Borggårdsvej øst og syd om Lilholtgård og til Pjedstedvej. Vejen trafikforsyner det sydøstlige område, som er dobbelt så bredt i forhold til de øvrige bykvarterer. Fra denne fordelingsvej etableres en nord-sydgående vej langs det midterste skovbælte. Vejen giver adgang til boligvejene, som ligger ned mod Lilholtvej og lavningerne.

Vejene udformes som facadeløse veje med midterøer, der kanalisere trafikken og virker hastighedsdæmpende samt giver gående mulighed for at krydse mere sikkert. Der kan anlægges fortove langs vejene.

Området syd for lavningerne trafikforsynes ad en ny fordelingsvej fra Pjedstedvej. Ud for hver boligglomme etableres trafikdæmpende foranstaltninger.

I det midterste område anvendes de eksisterende veje Pjedstedvej og Børkop Skovvej som fordelingsveje. Børkop Skovvej forbedres og udbygges frem til boligvejen.

Område Nord trafikforsynes via to fordelingsveje. Den sydlige enklave og bebyggelsen ud til Søndergade får direkte adgang til Fruegårdsvej, mens den nordlige enklave får adgang fra Brandtlundsvej.

Boligvejene

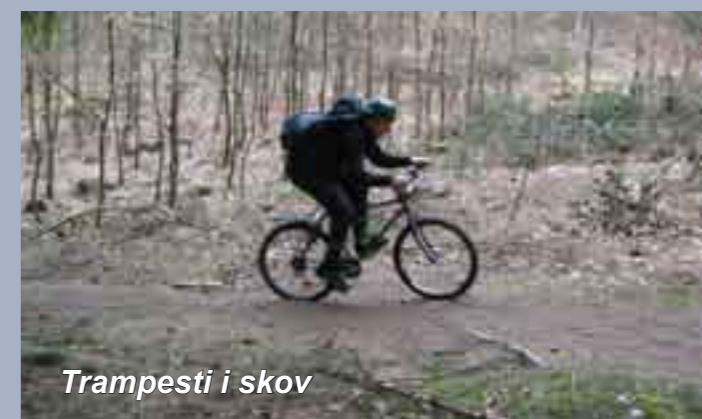
Boligvejene udformes som vænger med et varieret vejudlæg. Den varierende bredde gør at der kan udlægges arealer til små aktivitetsøer. Disse "øer" kan rumme opholdsarealer og torvepladser, hvor boligområdets beboere kan mødes, mindre legepladser (ét eller få legeredskaber), petanquebaner eller små affaldssorteringshuse. Endvidere kan vejudlægget anvendes til supplerende parkeringspladser.

Kørebaneerne får et let slynget forløb kantet af tilfældig placering af mindre træer, f.eks. frugttræer. Hver boligvej får derved sin egen karakter og identitet. Boligvejene udformes så færdslen foregår på bløde trafikanters præmisser. Der bør etableres fortove på de længere vejstrækninger.

Hovedstier

Der etableres to hovedstiforløb. Det vigtigste formål med hovedstierne er at opnå en sikker adgang til Englystskolen for områdets skolesøgende børn. Derudover er formålet at give mulighed for at færdes på tværs af byområdet, tursti gennem "den grønne linie" og med adgang til naturområderne ved lavningerne i det østlige område og mod Børkops centrum.

Hovedstierne udformes som forholdsvis brede stier med fast belægning. Da de skal fungere som skolestier, bør der opsættes belysning langs stierne. Det er vigtigt, at belysningen ikke er for dominerende. Der bør ikke opsættes belysning på strækningerne gennem naturområderne i lavningerne.



Trampesti i skov



Grusvej - Børkop Møllevej



Trampestier

Der etableres trampestier fra de fleste boligveje til hovedstierne. Derudover etableres et stitracé ned gennem lavningerne som følger landskabet og som passerer de planlagte regnvandssøer. Trampestierne er udføres med løs belægning og kun med belysning fra boligvejene til hovedstien.

Tunneler

Der er én tunnel under Fruegårdsvej og én ved rundkørslen Søndergade/ Lilholtvej. Det skønnes nødvendigt at etablere en ny tunnel under Lilholtvej lidt øst for Pjedstedvej til hovedstiforbindelsen ned mod Overgaden og videre til Englystskolen. Derudover bør der etableres en stitunnel, hvor hovedstien i "den grønne linie" krydser Søndergade, og der hvor hovedstien passerer fordelingsvejen fra Pjedstedvej.

En tunnel under Lilholtvej bør have højeste prioritet, dernæst tunnelen under Søndergade og sidst tunnelen under adgangsvejen ved Pjedstedvej. Her kunne en stipassage i niveau være et alternativ.

Parkering

Ved fritliggende énfamiliehuse skal udlægges 2 parkeringspladser på bolig. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund. Ved boliger i områder med række-, kæde og dobbelthuse skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Derudover bør der i områder med fritliggende énfamiliehuse indrettes enkelte gæsteparkeringspladser i båse inden for vejudlægget. Det varierede vejudlæg skulle give mulighed herfor.

Busbetjening

Såfremt der etableres en bybusrute fra Børkop og ind til Vejle eller en lokalrute i Børkop/ Brejningområdet, kan ruten lægges ad ringvejen eller trækkes ind i det østlige område på fordelingsvejen. Herved vil de fleste boliger være placeret mindre end 500 meter til et stoppested. Se diagrammet til venstre.



Biveje - Pjedstedvej



Søndergade - Indfaldsvej

STRUKTUR FOR SERVICE



Boligerne i masterplanens område har mellem 1,5 til 2,5 km til Børkops Centrum. Her findes et bredt udvalg af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Der er ikke udlagt større arealer til butiksformål i Masterplanens område, da det er vigtigt at holde detailhandlen samlet i byens centrum. Således vil de udlagte detailhandelsområder i masterplanens område være beskedne og eventuelle butikker skal først og fremmest betjene de nye områder.

Hele Masterplanens område ligger i Englystskolens distrikt. Boligerne i Masterplanens område har mellem 200 meter og 2 km til skolen. Dette gælder delvist også for afstanden til nærmeste børnehave. Der udlægges et areal til børnehave i den østlige del af Masterplanens område.

Offentlige funktioner

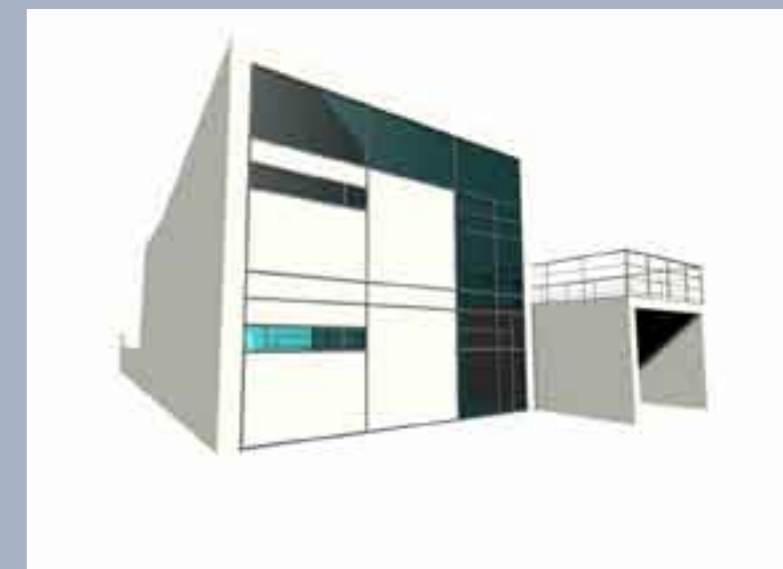
Der udlægges som førnævnt et areal til ny børneinstitution ved den nuværende Lilholtgård. Placeringen er valgt ud fra at der her kommer flest boliger og at der bliver en god trafikbetjening fra fordelingsvejen og fra hovedstien gennem "den grønne linie". En del af skovbæltet indgår i institutionens udeareal. Der kan udspares lysninger i skovbæltet til forskellige legeaktiviteter.

Private funktioner

Der udlægges fire mindre arealer i området til private servicefunktioner som lokalbutikker og lettere erhvervsvirksomheder (kontorer). Derudover bør muligheden for oprettelse af "hjemmearbejdspladser" understøttes af en god IT-struktur. Formålet med at udlægge arealer til private servicefunktioner er at bibringe boligområdet aktivitet i dagtimerne.



PLANUDSNIT A - OMRÅDE ØST



Bebyggelsen set fra vest



PLANUDSNIT B - OMRÅDE ØST



PLANUDSNIT C - OMRÅDE NORD





Ved fælleshuset og søen



Området set fra sydøst

ETAPER OG BOLIGBYGGEPROGRAM



Etape 1a:
Etape 1a udgør området omkring Lilholtgård. Området er identisk med gårdens jordtilliggende og er det mest attraktive område i planområdet. Etape 1a forventes etableret i årene 2006 – 08 og vil først og fremmest rumme åben lave boliger og sammenbyggede, individuelle boliger.

Etape 1b
Etape 1b udgør den nordlige del af området vest for Fruegårdsvej. Etape 1b forventes etableret i årene 2006 – 08. Området vil udelukkende rumme tæt lave boliger.

Etape 2
Etape 2 udgør et område lige nord for Søndergade i Område Nord, samt et område mellem Søndergade og Børkop Skovvej i Område Midt. Etape 2 forventes etableret i årene 2008 – 11. Området vil rumme både åben lave boliger og tæt lave boliger.

Etape 3
Etape 3 udgør området mellem Børkop Skovvej og Pjedstedvej. Området er identisk med jordtilliggenderne til gården Elkærhus ved Pjedstedvej. Etape 3 forventes etableret i årene 2010 – 13. Området vil primært rumme åben lave boliger og kun et mindre antal tæt lave boliger.

Etape 4
Etape 4 udgør den midterste del af Område Nord. Området er identisk med et mindre jordtilliggende til gården Fredenshåb og et areal langs Fruegårdsvej som tilhører Børkop Kommune. Etape 4 forventes etableret i årene 2012 – 15. Området vil kun rumme tæt lave boliger.

Etape 5
Etape 5 er området syd for slugten ned mod Fiskbækvej. Området udgøres af flere mindre ejendomme. Etape 5 forventes etableret i årene 2013 – 14, hvilket er sideløbende med etape 4, som kun vil rumme tæt lave boliger. Området vil således kun rumme åben lave boliger.



Parkbebyggelse med punktvillaer

Boligbyggeprogram

Børkop Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2005 udarbejdet et boligbyggeprogram for hele kommunen. Ifølge programmet forudsætter kommunen, at der i Børkop by bygges cirka 70 boliger om året. Boligerne forudsættes fordelt med henholdsvis 35 tæt lave boliger og 35 åben lave boliger pr. år.

Det samlede antal boliger i Masterplanen er cirka 660 boliger med en nogenlunde ligelig fordeling af tæt lave boliger og åben lave boliger. (315 åben lave boliger og 349 tæt lave boliger). Dog kan 36 af de tæt lave boliger i det østlige område opføres som ejerboliger i form af sammenbyggede villaer.

Med 70 boliger om året forventes området udbygget over en 9-10 års periode.

Mange faktorer kan være afgørende for om Masterplanens område rækker til 9-10 års udvikling. Hvis den nuværende boligtilvækst i kommunen fortsætter, kan områdets rummelighed være opbrugt noget før. Til gengæld kan en nedgang i byggeriet gøre at områdets rummelighed rækker til mere end de 9-10 år. Ændrede behov inden for de enkelte boligtyper kan ligeledes forskyde områdets rummelighed.

Såfremt behovet for tæt lave boliger stiger, vil en ændring af områder fra åben lav bebyggelse til tæt lav bebyggelse give muligheder flere boliger inden for Masterplanens område. Derimod vil en ændring af områder fra tæt lav bebyggelse til åben lav bebyggelse medføre at rummeligheden bliver mindre end de 660 boliger.

Boligbyggeprogrammet for masterplanens område fremgår af skemaet på næste side.

Etaper

Etapeplanen har til formål at fastlægge en overordnet rækkefølge for udviklingen i hele området. Etapeplanen hænger nøje sammen med boligbyggeprogrammet.

Udbygningsrækkefølgen i etapeplanen er fastlagt ud fra hensigtsmæssigheden i at udbygge området fra ringvejen og ud, samt at udnytte de mest attraktive arealer først.

Etaperne er fastlagt i forhold til forudsætningerne i kommunens boligbyggeprogram, om at der som nævnt ovenfor kan opføres lige mange tæt lave boliger som åben lave boliger om året. Etapeplanen sikrer, at der altid kan tilbydes arealer til begge typer.

Rummeligheden af den ene boligtype kan være opbrugt inden for en etape inden den anden boligtype. Derfor overlapper nogle af etaperne hinanden tidsmæssigt. Dette skyldes antallet af tæt lave og åben lave boliger ikke er ligeligt fordelt i de enkelte etaper.

Etaperne fremgår af forrige side. Rummeligheden i de forskellige etaper for de enkelte boligtyper og tidsperioden for etaperne fremgår af skemaet på næste side.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Alle år
Etape 1												
Åben lav	35	35	28									98
Tæt lav	35*	35*	35*	18*								123
Etape 2												
Åben lav			7	35	22							64
Tæt lav				17	35	24						76
Etape 3												
Åben lav					13	35	35	14				97
Tæt lav						11	29					40
Etape 4												
Åben lav												0
Tæt lav							6	35	35	34		110
Etape 5												
Åben lav								21	35			56
Tæt lav												0
I alt	70	70	70	70	70	70	70	70	70	34		664

Boligbyggeprogram

Skemaet viser boligbyggeriet i de enkelte etaper år for år. Boligtallene i skemaer er baseret på et boligbyggeri på 70 boliger om året i Børkop by. Fordelingen er henholdsvis 35 åben lave boliger og 35 tæt lave boliger om året.

De med * markerede boliger i etape 1 omfatter cirka 36 villarækkehuse som vil blive opført som ejerboliger, hvorimod de øvrige tæt lave boliger forventes opført som andels- eller lejeboliger.

Skemaet viser, at der kan opføres 315 åben lave boliger og 349 tæt lave boliger i området. Regnes de med * markerede boliger som åben lave boliger er fordelingen 351 åben lave boliger og 313 tæt lave boliger.

