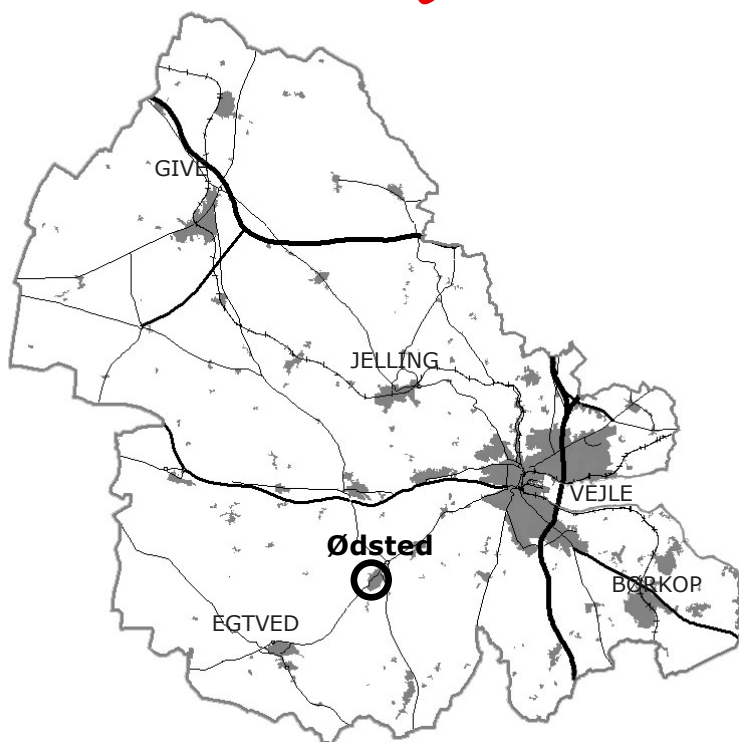


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1378

Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej, Ødsted

VEJLE KOMMUNE

**Intern høring
til d. 7. oktober**



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 7 EKSISTERENDE FORHOLD
- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 7 Anvendelse
 - 7 Udstykning og bebyggelse
 - 9 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 11 Ubebyggede arealer
- 12 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 12 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 12 Naturbeskyttelsesloven
 - 12 Museumsloven
 - 13 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
 - 14 Kommuneplan 2025-2037
 - 14 Servitutter
 - 14 Arkitekturpolitik
 - 14 Bæredygtighed og klima
 - 17 Oversvømmelse og erosion
 - 18 Tilgængelighed
 - 18 Forsyning
 - 18 Miljøforhold
- 19 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

23 BESTEMMELSER

- 23 § 1 Formål
- 23 § 2 Område og zonestatus
- 24 § 3 Anvendelse
- 25 § 4 Udstykning
- 25 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 28 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 31 § 7 Bebyggelsens udseende
- 33 § 8 Ubebyggede arealer
- 36 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 37 § 10 Grundejerforening
- 37 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Planteliste

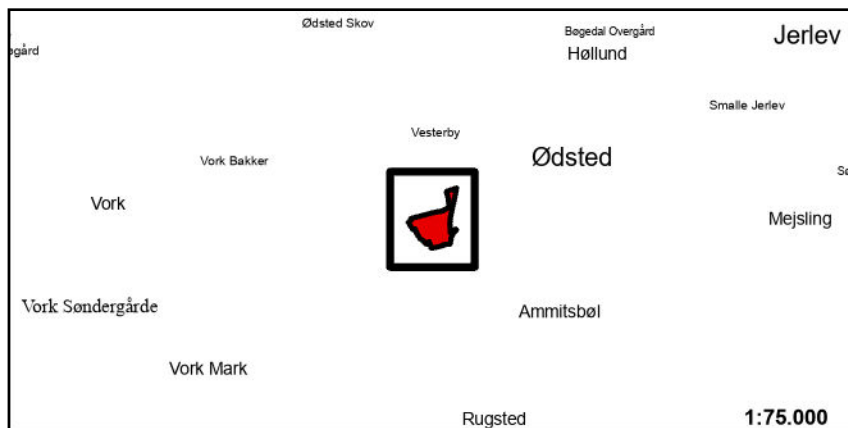
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af KN Arkitektur

LOKALPLAN NR. 1378

Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

4 private lodsejere (af henholdsvis matr. nr. 10a Vesterby By, Ødsted; 11dæ Ødsted By, Ødsted; 8a Ødsted By, Ødsted samt del af 9a Vesterby By, Ødsted) har anmodet Vejle Kommune om udarbejdelse af en lokalplan for et nyt boligområde vest for Ribevej og Mølkærvej i Ødsted. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af lav boligbebyggelse i form af åben-lav (parcelhuse og kompaktparceller) og tæt-lav (rækkehuse).

Der må maksimalt opføres 25 åben-lav boliger, 14 kompaktparcel-boliger og 78 tæt-lav boliger inden for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen er også at skabe et større udbud af mindre boliger i Ødsted, der hovedsageligt består af parcelhuse.



Figur 1. Luftfoto med makering af lokalplanområdet samt omgivelserne.
© Vejle Kommune, © Hexagon, (CC BY 4.0) KDS og Geo Danmark

Umiddelbart vest og syd for lokalplanområdet ligger et område med § 3 natur i form af overdrev. Det bevaringsværdige landskab strækker sig langt mod vest som det, der hedder Vork Bakker. Det fremstår stærkt karakteristisk som et småbakket dødislandskab. Landskabet opleves lukket med små rum omkranset af beplantning og med mange mindre søer, værdifulde overdrev, lavninger med tørvemoser, spredte huse og gårde samt snoede grusveje.

Lokalplanen skal sikre, at der holdes en afstand til det bevaringsværdige landskab.

Det skal sikres, at lokalplanområdets bebyggelse så vidt muligt indpasses i naturligt terræn, så byggeriet er med til at understrege terrænet, og landskabet. Der udlægges fælles opholdsarealer, som sikrer områdets grønne karakter og rekreative værdi for beboerne. Lokalplanen skal desuden sikre gode stiforbindelser i området.



Figur 2. Fotos af små lukkede landskabbrum, som præger oplevelsen ved Vork Bakker © Vejle Kommune

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i den vestlige del af Ødsted med Ribevej mod syd og Mølkærvej mod øst og udgør ca. 12 ha.. Mod øst ligger også et eksisterende boligområde med overvejende parcelhuse og enkelte rækkehuse. Lokalplanområdet er derudover omgivet af landbrugsjord og delvist åbent landskab.

Der ligger et område med beskyttet natur i form af overdrev, som strækker sig langs den vestlige side af lokalplanområdet. Der skal udlægges en afstandszone på minimum 15 meter fra overdrevet, hvor der ikke må placeres bebyggelse.

Mod Ribevej er der en vejbyggelinje på 17,5 m fra vejmidte, som ligger ind over lokalplanområdet.

Der ligger et beskyttet dige mod vest i lokalplanens nordlige del, hvor der skal holdes en afstand på minimum 5 m fra digefod til anlæg og bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter også 5 eksisterende parcelhusgrunde (Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9), som ved denne lokalplan bliver overført til byzone for at undgå små landzonearealer i byområder.

Del af matr. nr. 8a Ødsted By, Ødsted, som er en ubebygget del af Mølkærvej 12, ligger også i landzone og ønskes omfattet af lokalplanen med mulighed for at udstykke op til 2 parcelhusgrunde.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af lav boligbebyggelse som åben-lav og tæt-lav boliger samt fælles opholdsarealer. Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Udstykning og bebyggelse

Ødsted er domineret af parcelhuse og kun få mindre områder med rækkehuse. Lokalplanen skal sikre, at der kan tilbydes byggemuligheder for begge dele og for kompaktparceller og med mulighed for forskellig arkitektur, materialer og farver, så den favner flere forskellige behov.

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer og i princippet som vist på kortbilag 3. Lokalplanen giver mulighed for at udstykke op til 25 åben-lav grunde med en størrelse på mellem 700 og 1200 m², 14 kompaktparceller med en størrelse på mellem 400 og 600 m² og 78 tæt-lav grunde med en størrelse på mellem 400 og 500 m².

De eksisterende 5 grunde (Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9) skal forblive åban-lav

grunde og kan ikke udstykkes yderligere.

Boligbebyggelse skal opføres i maksimum 8,5 meter i en etage eller i to etager, hvor den øverste er udnyttet tagetage under sadeltag.

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen, og så bebyggelsen opføres i naturligt terræn. Naturligt terræn fastlægges under byggemodning af arealerne udlagt til boligbebyggelse. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til den enkelte boligs fastlagte niveauplan ved naturligt terræn, og der kan fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Niveauplaner fastsættes af Vejle Kommune i forbindelse med byggesagsbehandling.

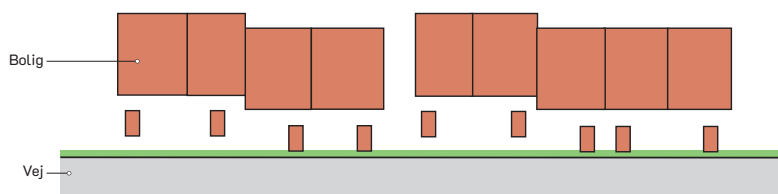
Tæt-lav boliger

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter. Grunde skal som nævnt kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m², dog kan op til 100 m² af de 400 m² udlægges som ekstra fælles opholdsarealer, oven i de krævede 10%. Tætheden øges, men antallet af boliger øges ikke.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund, inklusive de op til 100 m² udlagt som ekstra fælles opholdsarealer, må ikke overstige 40.

Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter. Der skal være mindst 5 meter mellem de enkelte rækker. Der skal ske forskydninger i bygningsrækken ved mindst hver 2. eller 3. bolig. Se figur 3.

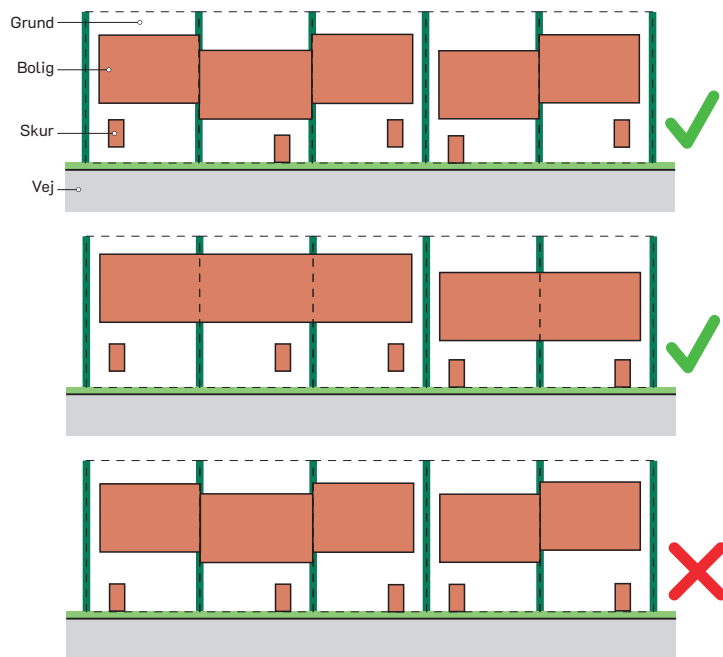
Boliggrundene skal placeres med bagskel mod fællesarealer. Det vil sige, at



Figur 3. Bygningsrækker med mellemrum og forskydninger

grundene ingen steder må placeres baghave mod baghave.

Fritliggende skure skal placeres med den korteste facade mod vejen. Sekundær bebyggelse som carporte kan bruges til at sammenbygge boligerne mellem gavlene. Den sekundære bebyggelse skal placeres vinkelret på boligerne, og skal følge boligernes forløb/forskydninger og ikke vejens forløb. Det vil sige at afstanden mellem sekundær bebyggelse og boliger følges ad. Se figur 4.



Figur 4. Principper der illustrerer, hvordan sekundær bebyggelse følger boligernes forskydninger og ikke vejen

Åben-lav boliger

Boliger skal udføres som fritliggende beboelsesejendomme. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.

Boliger på kompaktparceller

Boliger på kompaktparceller skal udføres som fritliggende beboelsesejendomme. Boligen kan sammenbygges med småbygninger, eller småbygninger mellem to boliger kan bygges sammen i skel. Men boligen må ikke sammenbygges med småbygninger placeret i skel. Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund må ikke overstige 30.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ribevej i princippet som vist på kortbilag 3.

Den nuværende tilslutning mellem Mølkærvej og Ribevej ændres, således der kommer en venstresvingbane på Ribevej ind til det nye boligområde med krydsningshelle for bløde trafikanter. Mølkærvej får et sving og tilsluttes den nye stamvej i stedet for Ribevej.

Vejadgangen fra Ribevej udlægges som en stamvej på 11 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter og et fortov i en bredde på 1,5 meter med skillerabat mellem fortov og kørebane. Der skal etableres hævede flader for at dæmpe farten, som vist på kortbilag 3. Stamvejen skal også tjene som vejadgang til matr. nr. 9a Vesterby By, Ødsted.

Ny boliggrund på matr. nr. 8a Ødsted By, Ødsted samt eksisterende boliggrunde på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9 i lokalplanområdet skal have vejadgang direkte fra Mølkærvej.

For at give et markant grønt præg til den lange stamvej skal der plantes vejtræer langs vejen i princippet som vist på kortbilag 3. Det skal være samme art langs hele vejen, så det fremstår harmonisk og så vidt muligt med samme mellemrum mellem de enkelte træer. Det skal være træer, der bliver middelhøje og kan være en art fra plantelisten på bilag A.

Boligveje skal udlægges i 8,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Der skal desuden etableres fortove i en bredde på 1,5 meter på de boligveje, hvor det er vist på kortbilag 3.

Veje skal etableres med asfalt. Fortove skal etableres med asfalt eller fliser.

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter og der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Sti

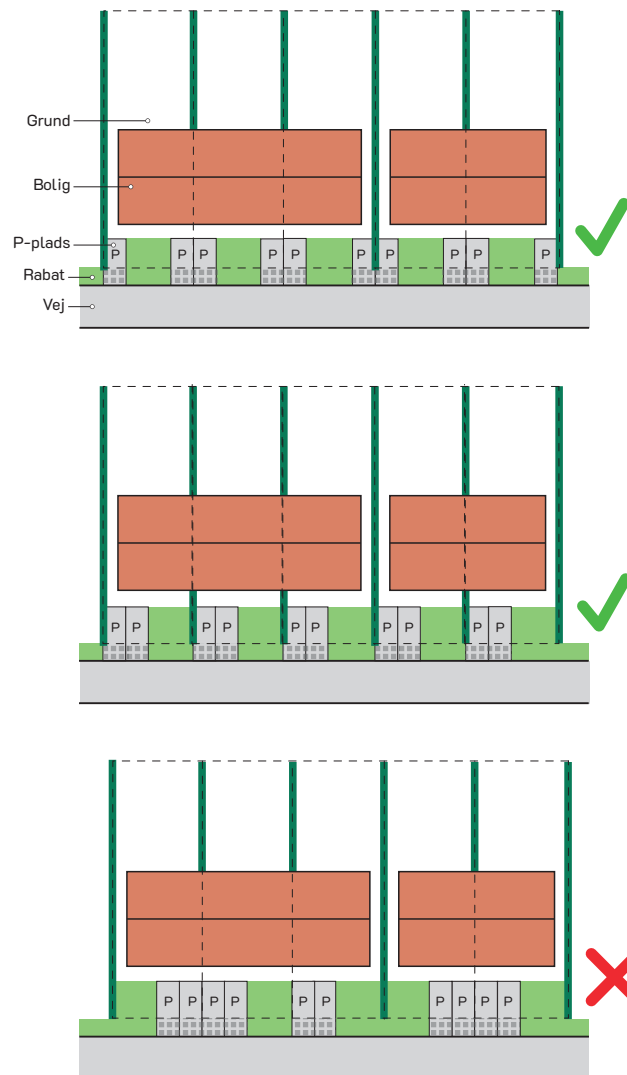
I bebyggelsesplanen er der indarbejdet et stinet, der binder lokalplanområdet godt sammen og med mulighed for stitilslutninger uden for området til indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter mv. Stierne i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på 3 meter. Der skelnes mellem hovedstier og sekundære stier. Hovedstier skal anlægges, så det er muligt at cykle hele vejen fra sin bolig og videre ud af lokalplanområdet. Hovedstier skal anlægges med asfalt og have belysning, mens sekundære stier skal anlægges med fast belægning som asfalt, grus eller stemmel. Der er ikke krav til belysning på de sekundære stier. De to typer af stier kan ses på kortbilag 3.

Stien længst mod syd langs slugten og boliggrunde skal etableres så tæt på skel mod grundene som muligt. Dette er for, at man så vidt muligt undgår, at vandstrømning skal ødelægge stien, når den ligger tæt på en slugt.

Parkering

Der skal etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter og der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig. For at undgå gadeparkering må p-pladserne ikke etableres i forlængelse af hinanden.

Ved tæt-lav bebyggelse må p-pladserne på tværs af skel/brugsskel maksimalt anlægges to og to, og der må ikke anlægges tre eller fire p-pladser side om side, se figur 5. Fællesparkering er undtaget. Én p-plads pr. bolig må erstattes af en carport eller garage.



Figur 5. Illustration, der viser placering af p-pladser ved tæt-lav bebyggelse

Ubebyggede arealer

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 5% af grundarealet for åben-lav-boliger og kompaktparcelboliger og 10% af grundarealet for tæt-lav-boliger. De krævede fælles opholdsarealer skal have en udformning, så de muliggør ophold for større grupper af beboere, eksempelvis til boldbaner, legepladser, bålpladser mv.

Ved tæt-lav bebyggelse skal de fælles opholdsarealer udlægges som en integreret del af det enkelte tæt-lav område, eksempelvis at bebyggelsen omkranser fællesarealerne, som vist på kortbilag 3.

På de fælles opholdsarealer skal der sås græs og plantes træer i grupper. Det

er ikke tilstrækkeligt med en grøn flade med græs. Træer skal være med til at skabe rum i højden og være karakterskabende for området. Der skal skabes mulighed for leg og ophold i både sol og skygge.

Langs diget i delområde 2 skal der sikres en afstand på minimum 5 meter til digefod, så beplantningen langs diget får tilstrækkeligt med plads.

Hække i skel skal være samme art i delområde 1, 2 og 3. Formålet er, at binde området visuelt sammen set fra fællesarealerne. Lokalplanområdets delområde 1 og 3 ligger ud mod § 3 natur mod vest og syd og en ensartethed i hække skal medvirke til at skabe en enkel og rolig oplevelse af lokaplanområdet set fra det bevaringsværdige landskab.

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 må der terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter fra boligvej til private p-pladser på egen grund alene med det formål at kunne køre sikkert ind og ud.

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 rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

§ 3-områder

Langs lokalplanområdets vestlige side ligger et bevaringsværdigt småbakked landskab i form af overdrev, lavninger og mindre landskabsrum omkranset af beplantning. § 3 området kan ses på kortbilag 3.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal holdes en bufferzone hertil på minimum 15 meter, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af § 3 området.

Kirkens fjernomgivelser

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for fjernomgivelserne til Ødsted Kirke, men da området ligger bag eksisterende bebyggelse med tæt hegn omkring, vurderes ny lav bebyggelse ikke at påvirke udsigten til eller fra kirken.

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.

Der er kendskab til et enkelt fortidsminde i lokalplanområdet. I en mindre lavning nordligt i lokalplanområdet blev der i 1873 fundet 13 brudstykker af to bronzelurer. Det er museet vurdering, at der i lokalplanområdet som helhed er risiko for at finde fortidsminder. Derfor anbefales det, at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Diger

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligeholdelse, som at reparere diget hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som stynning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen, men vil fortsat blive administreret efter museumslovens regler. Efterfølgende ændringer af diget vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdets delområde 2 ligger et beskyttet dige. Lokalplanen stiller krav om, at der skal holdes en afstand på minimum 5 meter til digefod, hvor der ikke på opføres bebyggelse.

For at få vejadgang mellem lokalplanens delområde 1 og 2, er det nødvendigt at bryde igennem digets sydlige ende. Lokalplanen stiller krav om, at der skal søges tilladelse til et digegennembrug.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 9a og 10a vesterby By, Ødsted, som lokalplanen delvist dækker. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på ca. 12 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen bidrager til byudvidelse og en blandet by med forskellige boligtyper - åben-lav og tæt-lav. Byen udvides med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur. Nye stier gør det muligt at komme rundt i de fælles opholdsarealer samt nemt til byens sport- og fritidsaktiviteter og dagligvarebutik.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 24.B.8 Boligområde ved Mølkærvej i Ødsted. Rammen fastlægger anvendelsen til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Tillæg nr. 56

Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, idet ramme 24.B.8 udvides en smule på naboejendommen mod nord på matr. nr. 9a Vesterby By, Ødsted. Udvidelsen sker for at skabe plads til en vejforbindelse til lokalplanområdets nordlige del.

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 forsyningselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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 stiller krav om bebyggelsens arkitektur og materialevalg. Ved tæt-lav bebyggelse er der desuden krav om placering af bolig og sekundær bebyggelse samt parkeringspladser, for at skabe en fin sammenhæng i området. Lokalplanen sikrer, at der udlægges fælles opholdsarealer med god mulighed for ophold/aktiviteter.

Bæredygtighed og klima

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler

om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi. Hvert område er givet en værdi på en skala fra 1 til 3, hvor: 1 betyder, at lovgivningen overholdes, 2 betyder, at der arbejdes med bæredygtige tiltag, og 3 betyder, at det er ekstraordinært godt.

Miljø

Under udarbejdelse af lokalplanen er der lavet et vandhåndteringsnotat, der redegør for, hvordan klimavand skal håndteres i området. Det kan for eksempel være regnbede, render, grøfter og lavninger til flere formål i de grønne områder eller langs veje.

Bl.a. skal boligbebyggelse i den yderste vestlige del af delområde 3 placeres med en gavl eller facade i udgangsbyggelinjen, for at sikre plads mod vest til, at klimavand langsomt kan sive ud af området mod §3 natur.



Figur 6. Fotos med eksempler på håndtering af klimavand - render med sten og blåplads i lavning

Der skal desuden etableres et regnvandsbassin i den sydlige del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

Der udlægges en bufferzone på min. 15 meter til § 3 natur (overdrev) mod øst.

Ny beplantning på fællesarealer skal følge en planteliste med hjemmehørende arter, der kan fremme biodiversiteten. Der skal etableres karakterskabende vejtræer langs stamvejen.

Bebyggelsen placeres i væsentlig afstand til Ribevej, hvilket bidrager til at skabe behagelige opholdsarealer fri for støjgener.

Lokalplanen er et barmarksprojekt. Der er ingen eksisterende forsyningsstrukturer, men området ligger tæt på eksisterende forsyningsstrukturer.

Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse i form af almindelige parcelhuse og kompaktparcelhuse. Tæt-lav-boliger og kompaktparcelhuse er en mere kompakt og bærdygtig boligform end parcelhuset. Boligbebyggelse skal opføres i træ eller teglsten. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie.

Der er arbejdet med bæredygtighed, idet der er taget stilling til at blande tre forskellige typer af boliger for at sikre mangfoldighed. Derudover er der taget stilling til særlige materialer i bebyggelsen.

Under emnet miljø er givet værdi 1-2.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Lokalplanområdet giver (udover åben-lav bebyggelse) mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse og kompaktparceller, som der er et begrænset udbud af i Ødsted. Kompaktparceller er der et begrænset udbud af i hele kommunen. Dette bidrager til mere mangfoldighed i byen og større variation i boligudbuddet i hele kommunen.

Der er en dagligvarebutik, skole og sportsfaciliteter i Ødsted og dermed relativ kort afstand hertil.

Lokalplanområdet har udsigt til smuk natur mod vest. Lokalplanen sikrer gode muligheder for at færdes i området på stier. Stiforbindelserne skal også være til gavn for andre end beboere i lokalplanområdet. Det giver mulighed for, at der kan opstå fællesskab mellem beboerne inden for lokalplanområdet og møder med beboerne fra de omkringliggende boligområder. Der sikres tryghed og tilgængelighed gennem belysning og belægning.

Under emnet sociokulturel og funktionel kvalitet er givet værdi 1.

Teknik

Projektets stamvej er tilsluttet via Ribevej, som er direkte koblet op til Ødsted med veje, stier og fortov. Indenfor lokalplanen er anlagt stier med kobling fra alle klynger til det overordnede stinet og dermed mulighed for at komme sikkert og trygt i skole fra boligområdet. Lokalplanen sikrer hastighedsdæm-

pende foranstaltninger, hvor boligveje møder stamvejen.

Ribevej er betjent med busrute 111 og 210. Bus 111 kører i timesdrift mellem 06-08 og 12-18 og derudover i 2-timersdrift. Bus 210 supplerer bus 111 i spidstimerne, således at der samlet set er to afgang i timen i spidstimerne. Distance fra lokalplanområdet til stoppestedet er mellem 300 og 600 meter. Lokalplanen forventes ikke at udløse yderligere behov for kollektiv trafik, da området vurderes at være tilfredsstillende betjent.

Der skal i krydset ved Ribevej etableres nye foranstaltninger for at give en sikker trafikafvikling.

Affaldssortering etableres efter gældende regler.

Under emnet teknik er givet værdi 1.

Proces

Vejle Kommune samarbejder med udvikler om at få udarbejdet lokalplanen. Relevante interessenter involveres under lokalplanprocessen.

Naboer høres under høringsprocessen.

Økonomi

Der er i forbindelse med bebyggelsen ingen offentlige investeringer, eller fremtidig drift af veje/stier eller grønne arealer.

Udnyttelsen af arealet harmonerer med omgivelserne og boligmarkedet i forhold til tæthed og efterspørgsel.

Landskabet og udsigten sikres og gøres tilgængelige for flere, ved at skabe gode rekreative forbindelser.

Konklusion

Det vurderes, at lokalplanen overholder lovgivningen, men ikke bidrager særligt til et bæredygtigt miljø.

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.

En del af kommuneplanrammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der viser, at der kan udlægges

nødvendige arealer til håndtering af vand i området, eksempelvis som regnbede i en del af fællesarealerne.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vurderes derfor ikke at 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.

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.

VANDFORSYNING:

Den yderste vestlige del er ikke ifølge netgis. Hvad skriver vi her?

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 befæstede 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.

Miljøforhold

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.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

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.

Kulturhistoriske værdier

Der er kendskab til et enkelt fortidsminde i lokalplanområdet. I 1873 er i en mindre lavning nordligt i lokalplanområdet fundet 13 brudstykker af to bronzelurer. Det er museet vurdering, at der i lokalplanområdet som helhed er risiko for at finde fortidsminder, derfor anbefales det, at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Kirkeomgivelser

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for fjernomgivelserne til Ødsted Kirke, men da området ligger bag eksisterende bebyggelse med tæt hegn omkring, vurderes ny lav bebyggelse ikke at påvirke udsigten til eller fra kirken.

Bevaringsværdigt landskab

Øst og syd for lokalplanområdet ligger et bevaringsværdigt landskab. Der udlægges en 15 meter bufferzone mod det bevaringsværdige landskab, hvor der ikke må opføres bebyggelse, så det vurderes, at der ikke sker væsentlig påvirkning.

Oversvømmelse og erosion (kp25)

En del af kommuneplanrammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer. Der er udarbejdet et vandhåndteringsnotat, der viser, at der kan udlægges nødvendige arealer til håndtering af vand i området, eksempelvis som regnbæde i en del af fællesarealerne.

§ 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb

Langs lokalplanområdets vestlige side ligger et bevaringsværdigt småbakked landskab i form af overdrev, lavninger og mindre landskabsrum omkranset af

beplantning.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal holdes en bufferzone hertil på minimum 15 meter, hvor der ikke må op-føres bebyggelse. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af § 3 området.

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdets delområde 2 ligger et beskyttet dige.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal holdes en afstand på minimum 5 meter til digefod, hvor der ikke på opføres bebyggelse. For at få vejadgang mellem lokalplanens delområde 1 og 2, er det dog nødvendigt at bryde igennem digets sydlige ende. Lokalplanen stiller krav om, at der skal søges tilladelse til et digegennembrug.

Økologisk forbindelse

Øst og syd for lokalplanområdet ligger en økologisk forbindelse. Der udlægges en 15 meter bufferzone mod det bevaringsværdige landskab, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Zonen udlægges som fælles opholdsareal med spredt beplantning og sti og med forbindelse til øvrige fælles grønne arealer i lokalplanen. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke forringer dyre- og plantelivs spredningsmuligheder væsentligt.

Potentielle økologiske forbindelser

Det vurderes, at lokalplanen ikke hindrer dyr og planters bevægelighed i landskabet i den potentielle økologiske forbindelse, der ligger i lokalplanområdets vestlige del, idet der etableres forbindelser mellem de enkelte grønne arealer i området.

Særligt værdifulde naturområder

Øst og syd for lokalplanområdet ligger et særligt værdifuldt naturområde. Der udlægges en 15 meter bufferzone mod naturområdet, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Zonen udlægges som fælles opholdsareal med spredt beplantning og sti. Det vurderes derfor, at der ikke sker væsentlig påvirkning af særligt værdifulde naturområder.

Områder med skovrejsning uønsket

Langs lokalplanens vestlige side ligger et område med uønsket skovrejsning, som enkelte steder ligger inden for lokalplanafgrænsningen. Det vurderes at være uvæsentligt, da lokalplanen ikke giver mulighed for at plante skov.

Naturområder

Øst og syd for lokalplanområdet ligger naturområder og potentielle naturområder. Der udlægges en 15 meter bufferzone mod disse områder, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Zonen udlægges som fælles opholdsareal med spredt beplantning og sti. Ny beplantning på fællesarealer skal følge en planteliste med hjemmehørende arter, der kan fremme biodiversiteten. Det vurderes derfor, at der ikke sker væsentlig påvirkning af naturområder og po-

tentielle naturområder.

Trafiksikkerhed

Den nuværende tilslutning mellem Mølkærvej og Ribevej ændres, således der kommer en venstresvingsbane på Ribevej ind til det nye boligområde med krydsningshelle for bløde trafikanter. Mølkærvej får et sving og tilsluttes den nye stamvej i stedet for Ribevej. Det vurderes, at dette giver god trafiksikkerhed og vurderes derfor ikke at være væsentligt.

Konklusion

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1378

Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej, Ødsted

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 udlægge området til boligformål som lav boligbebyggelse og grønne områder,
- at give mulighed for maksimalt at opføre 25 åben-lav boliger, 14 kompaktparcel-boliger og 78 tæt-lav boliger (foruden de 5 eksisterende boliger på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9),
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers udformning og materialevalg, så der opnås en høj arkitektonisk kvalitet
- at stier er offentligt tilgængelige, og
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 10a, 10b, 10c, 11d, 11e, 11f Vesterby By, Ødsted samt del af matr. nr. 9a Vesterby By, Ødsted og 11dæ Ødsted By, Ødsted samt del af matr. nr. 8a Ødsted By, Ødsted. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 11.08.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5.

2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse samt regnvandsbassin.

Delområde 2 skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse på kompaktparceller.

Delområde 3, 4 og 5 skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse.

Delområde 1, 2, 3 og 4 skal også anvendes til fælles opholdsarealer og grønne områder for hele lokalplanområdet inklusiv for delområde 5.

I delområde 1 og 2 må der maksimalt være én beboelsesbygning med maksimum én bolig pr. grund.

I delområde 3, 4 og 5 må der maksimalt være én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

3.2

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.

3.3

Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

Der skal være mindst 5 meter mellem de enkelte rækker. Der skal ske forskydninger i bygningsrækken ved mindst hver 2. eller 3. bolig. Se figur 3 i redegørelsen.

3.4

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

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin, LAR-løsninger til forsinkelse af regnvand, en antennemast samt tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet skal udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

Der skal sikres en afstand på minimum 5 meter fra grunde til digefod i delområde 2.

4.3

For åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse skal grundstørrelsen være mellem 700 m² og 1200 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.4

For åben-lav boligbebyggelse i form af kompaktparcelhuse skal grundstørrelsen være mellem 400 m² og 600 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.5

For tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse skal grundstørrelsen være mellem 400 m² og 500 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 100 m² af grunden til de fælles opholdsarealer.

4.6

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

4.7

Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.8

De eksisterende 5 grunde (Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9) skal forblive åban-lav grunde og kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ribevej og Mølkærvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal etableres en venstresvingsbane på Ribevej ind til det nye boligom-

råde med en krydsningshelle for bløde trafikanter. Mølkærvej ændres med et sving, så vejen kan tilsluttes den nye stamvej i stedet for Ribevej.

5.3

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

5.4

I vejudlægget skal vejbelysning placeres i den ene side og træer i den anden.

Stamvej

5.5

Vej **A-A** (stamvej) udlægges i en bredde på 11 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter og et fortov i den ene side på 1,5 meter med skil-lerabat mellem fortov og kørebane. Der skal etableres hævede flader som fartdæmpning. Vejmyndigheden skal godkende vejprojektet.

5.6

Stamvejen skal også tjene som vejadgang til matr. nr. 9a Vesterby By, Ød-
sted.

5.7

Vejforbindelsen mellem delområde 1 og 2 kræver tilladelse til et genembrud i det beskyttede dige.

5.8

Der skal plantes vejtræer langs hele stamvejen. så vidt muligt med samme mellemrum mellem de enkelte træer. Det skal være træer, der bliver mid-
delhøje og kan være en art fra plantelisten på bilag A. Det skal være samme art langs stamvejen.

Mølkærvej

5.9

Ny boliggrund på matr. nr. 8a Ødsted By, Ødsted samt eksisterende bolig-
grunde på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9 skal have vejadgang direkte fra Møl-
kærvej.

Boligveje

5.10

Vej **B-B** (boligveje med fortov) skal udlægges i 8,5 meter med en køreba-

nebredde på minimum 5,5 meter og et fortov i den ene side i en bredde på 1,5 meter.

5.11

Vej **C-C** (boligveje uden fortov) skal udlægges i 8,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og en ekstra græsribat på 1,5 meter i stedet for fortov.

5.12

Veje skal etableres med asfalt. Fortove skal etableres med asfalt eller fliser.

5.13

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter.

Der skelnes mellem hovedstier **D-D** og sekundære stier **E-E**. Hovedstier skal anlægges med asfalt og have belysning, mens sekundære stier skal anlægges med fast belægning som asfalt, grus eller stemmel. Der er ikke krav til belysning på de sekundære stier.

5.14

Stien længst mod syd langs slugten og boliggrunde skal etableres så tæt på skel mod grundene som muligt.

5.15

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter. Dette gælder også ved åben-lav grunde, hvor der er indrettet to boliger i én beboelsesbygning.

5.16

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

2 p-pladser pr. bolig i åben-lav

2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav

5.17

P-pladser må ikke etableres i forlængelse af hinanden. Én p-plads pr. bolig må erstattes af en carport eller garage. P-pladser skal belægges med fliser eller beton og må ikke udføres i græsarmering, granitskærver eller anden permeabel belægning.

Ved tæt-lav bebyggelse må p-pladser på tværs af skel/brugsskel maksimalt anlægges to og to med en samlet belægning på maksimalt 6 meter i bredden. Der må ikke anlægges tre eller fire p-pladser side om side. Fællesparkering er undtaget. Se figur 5.

Spørgsmål til Anlæg & Infrastruktur:

MÅ kørespor være beton eller skal belægningen kunne tages op?

5.18

Overkørsler over græsrabatter mellem grund og kørebane på boligveje må maksimalt være 6 meter bredde og skal etableres enten med græsarming eller som to kørespor pr. p-plads med fliser eller beton og med græs imellem.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

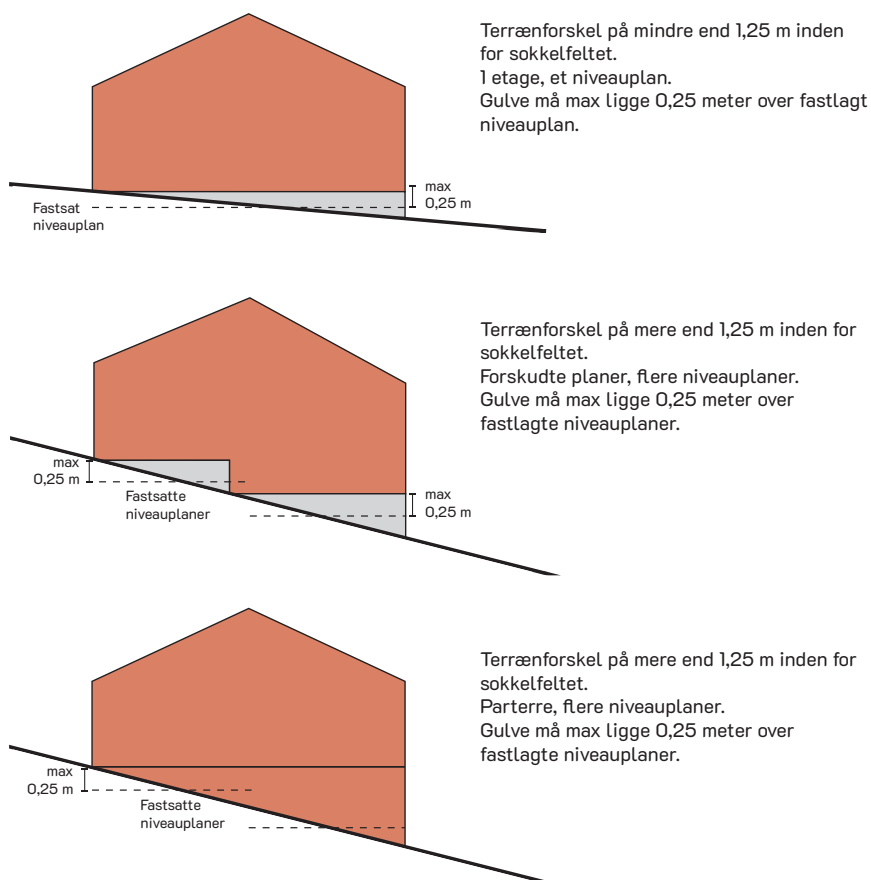
Åben-lav, kompaktparceller og tæt-lav

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse (inkl. kompaktparcelhuse) og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Spørgsmål til Byggesag:

Vil I tage en vurdering af, om den eksisterende bebyggelse på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9 er lovlig og om de kan leve op til de bestemmelser, der er til ny åben-lav bebyggelse?



Figur 7. Princip for hvordan terrænet optages i bebyggelsen, afhængig af niveauplaner

6.2

Andel i veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

6.3

Boliggrunde må ikke placeres baghave mod baghave.

6.4

Boliger må opføres i maksimum 2 etager, hvor den ene er udnyttet tagetage under sadeltag.

6.5

Intet punkt af en boligs ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

6.6

Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimumhøjde bestemt af en linje gennem punkter i en højde af 2,5 meter i skel og 3,5 meter 2,5 meter fra skel.

6.7

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen og så bebyggelsen opføres i naturligt terræn. *Naturligt terræn* fastlægges under byggemodning af arealerne udlagt til boligbebyggelse. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til den enkelte boligs fastlagte niveauplan ved naturligt terræn, og der kan fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Niveauplaner fastsættes af Vejle Kommune i forbindelse med byggesagsbehandling. Se figur 7.

6.8

For bebyggelse med niveauforskel på mellem 0 og 1,25 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, fastsættes ét niveauplan. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +0,5 meter.

6.9

For bebyggelse med niveauforskel på mere end 1,25 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, fastsættes flere niveauplaner. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til de fastlagte niveauplaner, og skal opføres med forskudte planer eller som parterre. For tæt-lav bebyggelse kan det resultere i, at bebyggelsen skal trappe op eller ned med lodrette forskydninger mellem boligerne. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +0,5 meter.

Åben-lav

6.10

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Samtidig gælder, at boligbebyggelse ikke må placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter.

6.11

Boligbebyggelse i den yderste vestlige del af delområde 3 skal placeres med en gavl eller facade i udgangsbyggelinjen. Udgangsbyggelinjen ligger 5,0 meter fra vejskel og kan ses på kortbilag 3.

Grunde i denne række, som ligger ud til en vendeplads og hvor der ikke er indtegnet udgangsbyggelinje, skal placeres, så det harmonerer med placeringen af boliger i udgangsbyggelinjen.

6.12

Ikke integrerede garage, carport, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til vejskel og 1,0 meter til naboskel og sti.

Kompaktparceller

6.13

Boligbebyggelse på kompaktparceller skal udføres som fritliggende beboelsesejendomme og må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter. Boligen kan sammenbygges med småbygninger, eller småbygninger mellem to boliger kan bygges sammen i skel. Men boligen må ikke sammenbygges med småbygninger placeret i skel. Småbygninger i skel skal holde minimum 2 meters afstand til boligbebyggelsen.

Tæt-lav bebyggelse

6.14

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Ved skel mod vendepladser må boligbebyggelse placeres tættere på skel efter en konkret vurdering, dog minimum 2,5 meter fra skel. Boligbebyggelse i enden af en række må ikke placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter.

6.15

Ingen rækker i en tæt-lav bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter. Der skal være mindst 5 meter mellem de enkelte rækker. Der skal ske forskydninger i hver bygningsrække ved mindst hver 2. eller 3. bolig. Se figur 3.

6.16

Ved tæt-lav boliger kan sekundær bebyggelse som garage, carport og udhuse bruges til at sammenbygge boligerne mellem gavlene i skel.

6.17

Sekundær bebyggelse, der ikke bruges til at sammenbygge boligerne, skal være fritliggende og placeres minimum 2 meter fra boligen. Sekundær bebyggelse skal placeres vinkelret på boligerne og følge boligernes forløb/ forskydninger frem for vejens forløb. Det vil sige, at afstanden mellem boligerne og den sekundære bebyggelse skal forblive den samme, uafhængigt af boligens afstand til vejen. Se figur 3.

6.18

Fritliggende sekundær bebyggelse skal orienteres med den korteste facade mod vejskellet, og holde en afstand til vejskellet på minimum 2,5 meter.

OK Anlæg & Infrastruktur ???

Åben-lav, kompaktparceller og tæt-lav

6.19

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Om- og tilbygning på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9 kan udføres, så det harmonerer med grundens eksisterende bebyggelse hvad angår bebyggelsens udseende i materialer, farver og taghældning. Ny boligbebyggelse på ejendommene (eksempelvis efter fuld nedrivning) skal opføres efter lokalplanens bestemmelser for ny åben-lav bebyggelse.

7.2

Åben-lav bebyggelse og kompaktparcelbebyggelse skal opføres som individuel bebyggelse med en arkitektonisk helhed på den enkelte grund.

7.3

Tæt-lav-bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed og sammenhæng indenfor hver boligvej. Det kan være i farver, proportioner eller variation mellem rækkehuse, dobbelthuse og lign.

7.4

Boligbebyggelse i to etager kan udføres med altaner på facaden. Der må ikke være søjler under altaner.

7.5

Ved boligbebyggelse i to etager skal trapper mellem etagerne ligge indvendigt i bygningen, eksempelvis ved beboelsesbygninger med to boliger med vandrette lejlighedsskel. Undtaget er kældertrapper.

7.6

Boligbebyggelse skal opføres i blank mur i afdæmpede jordfarver med lys fuger eller i sortmalet eller umalet/naturfarvet træ. Gavle skal opføres i samme materiale som facaderne og gavle i tegl skal fuldmures. Mindre bygningsdetaljer, som udgør mindre end 10% af den samlede klimaskærm, kan udføres i enten træ, skærmtegl/beklædningstegl eller metal.

Der må ikke anvendes fibercementprodukter og produkter, der imiterer træ på boliger, småbebyggelse eller afskærmninger.

7.7

Sekundær bebyggelse skal opføres i blank mur i samme farve som boligerne eller i træ.

7.8

Tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med symmetrisk sadeltag og med en taghældning på minimum 30 grader.

Sekundær bebyggelse ved tæt-lav boliger skal udføres med fladt tag eller sadeltag med samme hældning som på boligerne.

7.9

Åben-lav- og kompaktparcel-boligbebyggelse skal udføres med symmetrisk sadeltag uden valvm og med en taghældning på minimum 30 grader eller med ensidigt taghældning eller fladt tag.

7.10

Alle tæt-lav boliger skal have minimum én hoveddør eller terrassedør i facaden mod vejskel.

7.11

Tagene på boligbebyggelse skal udføres i tegl, beton, skifer/skiferetanit eller alu-plader/klikfals tag med stående false.

Tage på sekundær bebyggelse skal være tagpap, grønt tag eller samme type tag som boligbebyggelsen.

7.12

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

7.13

Garager, carporte, skure og lignende småbygninger skal arkitektonisk fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen på ejendommen. Der skal anvendes materialer og farver som nævnt i § 7.5, og de nævnte materialer må anvendes på hele garagen, carporten eller skuret.

7.14

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen eller afskærmningen kan være levende hegn.

7.15

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, så de fremtræder som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Varmepumper må ikke kunne ses fra vejen, må ikke placeres på gavlene og skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.

7.16

Solceller kan opsættes på flade tage på sekundær bebyggelse, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.17

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fælle opholdsarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

7.18

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 5% af grundarealet for åben-lavboliger og boliger på kompaktparceller.

10% af grundarealet for tæt-lavboliger.

8.2

Ved tæt-lav bebyggelse skal de fælles opholdsarealer udlægges som en integreret del af det enkelte tæt-lav område, eksempelvis så bebyggelsen omkranser arealerne, som vist på kortbilag 3 eller på lignende måde sikrer en kort afstand til delområdet fælles opholdsarealer.

8.3

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.

8.4

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 må der terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter fra boligvej til private p-pladser med det formål at kunne køre sikkert ind og ud.

Der må ikke terrænreguleres med det formål at få en fladere have.

8.5

Der skal udlægges areal til løsninger til forsinkelse af klimavand i form af regnbede eller lignende med nedsivning i de fælles opholdsarealer.

8.6

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

8.7

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.

8.8

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

8.9

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.

BEPLANTNING

8.11

Der må kun plantes danske hjemmehørende arter på fælles grønne arealer. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

8.12

Langs stamvejen skal der plantes vejtræer af samme art og med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

8.13

Der skal etableres en fælles lund med frugttræer for hele lokalplanområdet med en placering i delområde 3, som vist på kortbilag 3. For at få en variation i udseende, størrelse og blomstring mv., skal lunden bestå af mindst 10 træer og mindst 4 forskellige danske arter af frugt- eller bærbærende træer med mulighed for bestøvning.

Der skal være en afstand af mindst 6 meter mellem hvert træ og de må ikke stå nærmere end 5 meter til skel til boliggrunde.

8.14

Ved åben-lav- og kompaktparcener må hegn kun etableres som levende hegn fra skel og 1,75 meter ind på grunden. Det skal være samme art levende hegn i skel mod vej, sti og fællesarealer i hver af delområderne 2 og 3. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

8.15

Det eksisterende læhegn mellem matr. nr. 8a Ødsted By, Ødsted og matr. nr. 10a Vesterby By, Ødsted skal bevares, dog kan det fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske af samme art som det eksisterende hegn. Der skal holdes en afstand på min. 5 meter til stammerne, hvor der ikke må være bebyggelse.

8.16

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres levende hegn i skel/brugsskel mellem boligerne - også mellem terrasser, der støder op imod hinanden ved skel. Der må ikke opsættes fast hegn fra skellet og 1,75 meter ind på grunden. Der må dog opsættes trådhegn i en højde af maksimum 1 meter på indersiden af det levende hegn og i en lavere højde end det levende hegn. Det skal være samme art levende hegn i skel i delområde 1. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

8.17

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Diget må ikke uden tilladelse ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 5 meter til digets fod.

For at få vejadgang mellem lokalplanens delområde 1 og 2, er det dog nødvendigt at bryde igennem digets sydlige ende. Der skal derfor søges tilladelse til dette digegennembrud.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 5 nævnte vejanlæg på Ribevej.

9.2

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

de i § 5 nævnte stier

de i § 5 nævnte parkeringsarealer

de i § 5 nævnte vejtræer (gælder for delområde 1)

de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer

de i § 8 nævnte beplantninger

de i § 8 nævnte afværgestaltninger for oversvømmelse

9.3

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 lokalplanens delområde 1, 2 og 3.

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 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

11.2

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.

11.3

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.

11.4

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

BILAG A

Planteliste

Træer og buske

Buske og lave træer, højde i meter

Solbær (*Ribes nigrum*) 2 meter
Fjeldribs (*Ribes alpinum*) 2 meter
Blodribs (*Ribes sanguineum*) 3 meter
Skov hindbær (*Robus idaeus*) 1 meter
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*) 2 meter
Slåen (*Prunus spinosa*) 3 meter
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*) 3 meter
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*) 2 meter
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*) 2 meter
Kvalkved (*Viburnum opulus*) 4 meter
Tørst (*Frangula alnus*) 6 meter
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*) 6 meter
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*) 8 meter
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) 10 meter
Almindelig ene (*Juniperus communis*) 3 meter
Bened (*Euonymus europaeus*) 5 meter
Alm. hylde (*Sambucus nigra*) 7 meter
Hassel (*Corylus avellana*) 8 meter
Skovæble (*Malus sylvestris*) 8 meter

Middelhøje træer, højde i meter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*) 12 meter
Navr (*Acer campestre*) 20 meter
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*) 15 meter
Seljerøn (*Sorbus intermedia*) 15 meter
Rødel (*Alnus glutinosa*) 15 meter
Fuglekirsebær (*Prunus avium*) 20 meter
Spidsløn (*Acer platanoides*) 20 meter
Småbladet lind (*Tilia cordata*) 25 meter
Dunbirk (*Betula pubescens*) 15 meter
Vortebirk (*Betula pendula*) 20 meter

Høje træer, højde i meter

Avnbøg (*Carpinus betulus*) 15 meter
Vintereg (*Quercus petraea*) 20 meter
Ask (*Fraxinus excelsior*) 30 meter
Stilkeg (*Quercus robur*) 20 meter
Skov Elm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*) 35 meter
Bøg (*Fagus sylvatica*) 15 meter
Skovfyr (*Pinus sylvestris*) 20 meter

Urter og blomster

Urter og blomster til tørre
arealer/vejskrænter/rabatter m.m. mod øst
(*primært sandjord*)

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Vild gulerod
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Alm. knopurt
Gul snerre
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormentil
Rødknæ
Bugtet kløver
Almindelig brunelle
Alm. torskemund
Liden klokke
Græsbladet fladstjerne

Alm. brunelle
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormentil (svær spiring)
Rødknæ
Liden klokke
Håret høgeurt
Kornet stenbræk
Alm. gyldenris
Alm. stedmoderblomst
Blæresmælde
Bredbladet timian

Urter og blomster til tørre
arealer/vejskrænter/rabatter m.m. mod vest
(*primært lerjord*)

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Vild gulerod
Musevikke
Løgkarse
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Alm. knopurt
Gul snerre
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand

**Urter og blomster til fugtige
arealer/lørholdig jord/våde områder i
regnbede/LAR**

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter
på græs)

Sumpkællingetand

Engkabbeleje

Engforglemmigej

Kattehale

Alm. fredløs

Kærgaltetand

Hjortetrøst (bliver høj)

Trævlekrone

Nyserøllike

Korsknap

Krybende læbeløs

Alm. mjørdurt

Engkarse

Lægebaldrian

Musevikke

Engnellikerod

**Urter og blomster til regnbedes periodisk
tørre områder (*ofte drænet jord under*)**

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter
på græs)

Blodrød storkenæb

Alm. sankthansurt

Bidende stenurt

Alm. fredløs

Kattehale

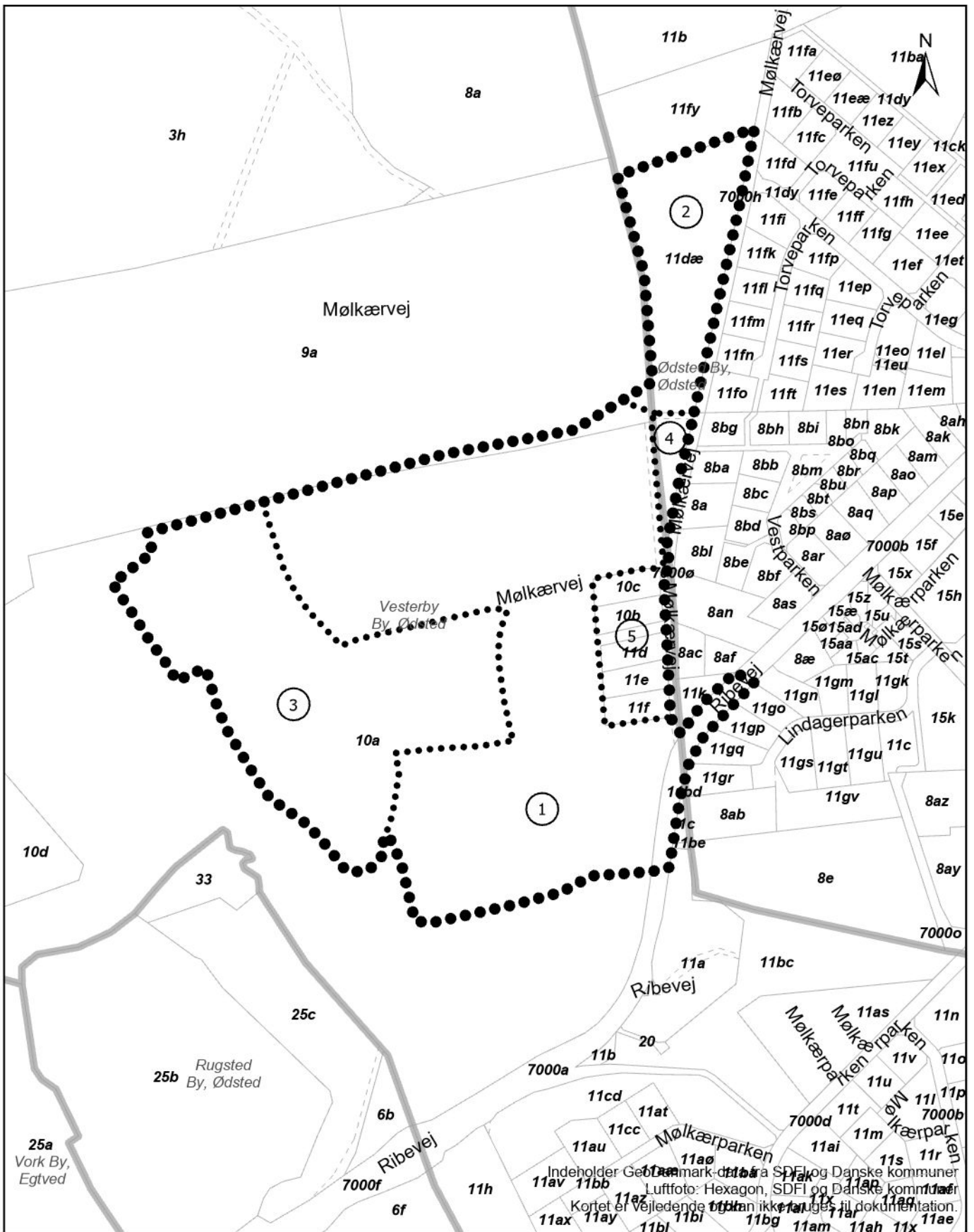
Alm. mjørdurt

Hjortetrøst (bliver høj)

Bidende ranunkel

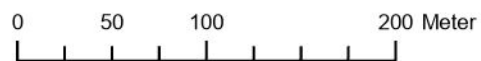
Dagpragtstjerne

Engforglemmigej



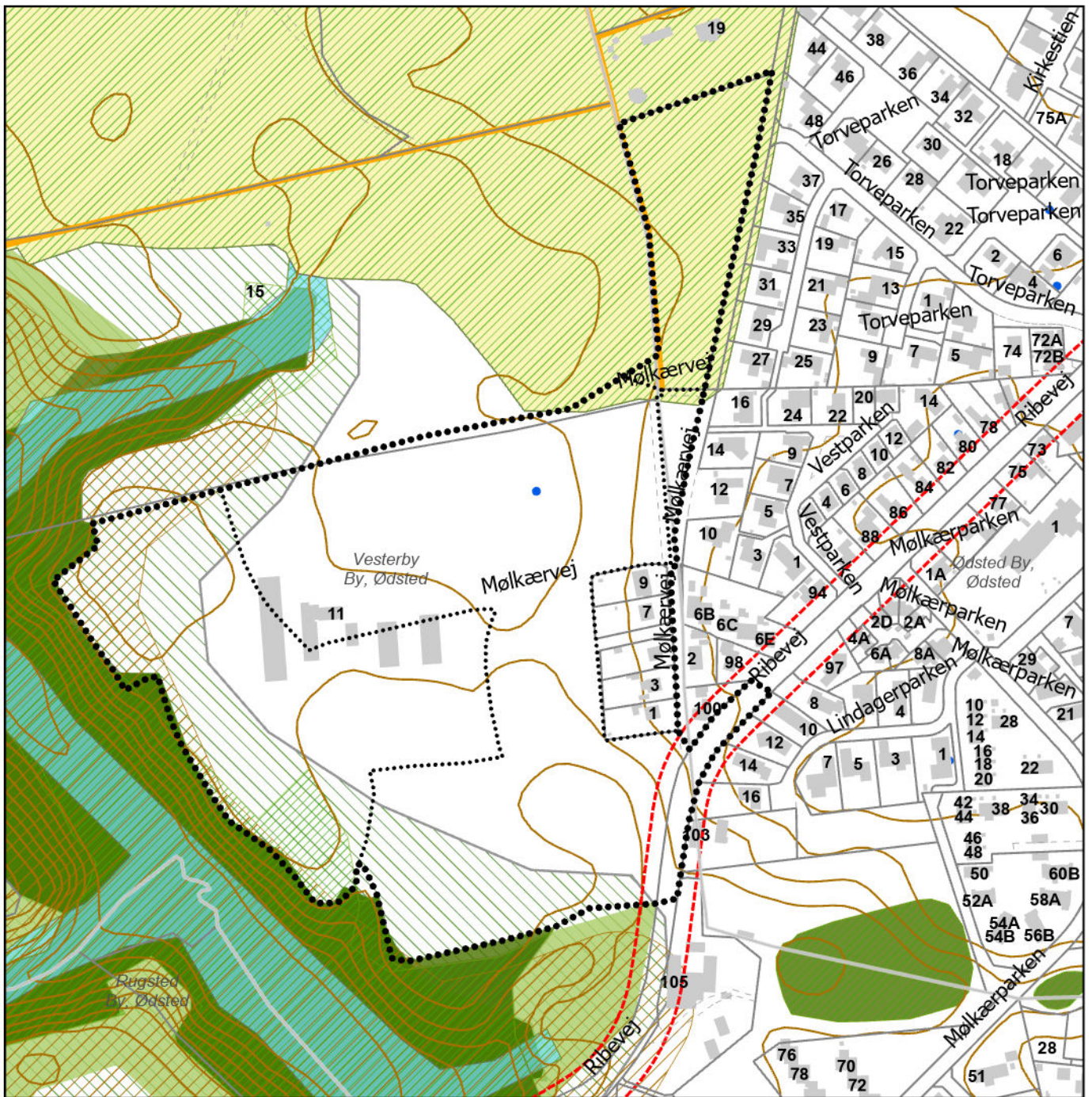
Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- ▭** Ejerlav
- ▭** Matrikelskel
- Optaget vej



 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Kortbilag 1	
Lokalplan nr.1378 Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej, Ødsted Matrikler	
Mål: 1:4.000 Dato: 05.09.2024 Rev: 11.08.2025 Init.: anbmo	

Indeholder Geodata fra SDFI og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFI og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke tages til dokumentation.



0 100 200 Meter

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

Signatur

•••• Lokalplanens afgrænsning

•••• Delområder

□ Ejerlav

□ Matrikelskel

--- Optaget vej

— Beskyttede sten- og jorddiger

--- Vejbyggelinjer

■ Bygninger

— Højdekurver 2,5m

▨ Uønsket

▨ Kirkeomgivelser

▨ Bevaringsværdigt landskab

■ Lavbundsareal

■ Naturområde

■ Pot. naturområde

■ Særligt værdifulde naturområder

▨ Potentielle økologiske forbindelser

■ Økologiske forbindelser (eksisterende natur)

• Ikke fredede fortidsminder punkt



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1378
Boligområde ved Ribevej og
Mølkærvej, Ødsted
Eksisterende forhold

Mål: 1:4.000
Dato: 03.12.2024
Rev: 11.08.2025
Init.: anbmo



Signaturforklaring:

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ● ● ● ● Delområder
- Nye grunde
- Fællesarealer (herunder krævede opholdsarealer)
- ▲ Vejadgang
- Veje
- Stier med belysning
- Stier uden belysning
- ▨ Bufferzone vedr. §3 natur

0 50 100 meter

Kortbilag 3

Mål: 1:3000

Bebyggelsesplan for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidige forhold - lokalplan 1378

Dato: 23.09.2025