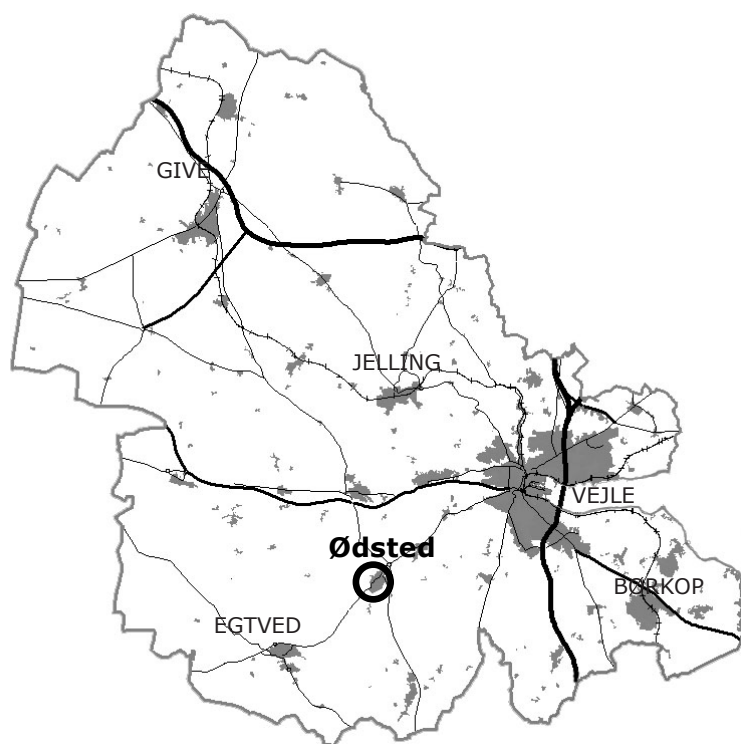


# F O R S L A G   T I L L O K A L P L A N N R .   1 3 7 8

Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej, Ødsted

V E J L E   K O M M U N E



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

03.12.2025  
08.12.2025  
02.02.2026

---

## 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
  - 13 Museumsloven
  - 14 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
  - 14 Kommuneplan 2025-2037
  - 15 Servitutter
  - 16 Arkitekturpolitik
  - 16 Bæredygtighed og klima
  - 18 Oversvømmelse og erosion
  - 18 Forsyning
  - 19 Miljøforhold
- 20 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

### 23 BESTEMMELSER

- 23 § 1 Formål
- 23 § 2 Område og zonestatus
- 24 § 3 Anvendelse
- 24 § 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
- 36 § 10 Grundejerforening
- 37 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

A. Planteliste

### KORTBILAG

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

Kortbilag 3 er udarbejdet af KN Arkitektur



---

## 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

Fire private lodsejere 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.

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 er karakteristisk for oplevelsen af 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. 12,5 ha.. Mod øst ligger 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 udstykkes grunde. Derudover udlægger lokalplanen en byggelinje på 25 meter fra det beskyttede natur.

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 bebyggelsens omfang og udseende

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.

Lokalplanen giver også mulighed for at nedrive de eksisterende landbrugsbygninger på matr. nr. 10a Vesterby By, Ødsted.

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 mel-

lem 700 og 1200 m<sup>2</sup>, 14 kompaktparceller med en størrelse på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup> og 78 tæt-lav grunde med en størrelse på mellem 400 og 500 m<sup>2</sup>.

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

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

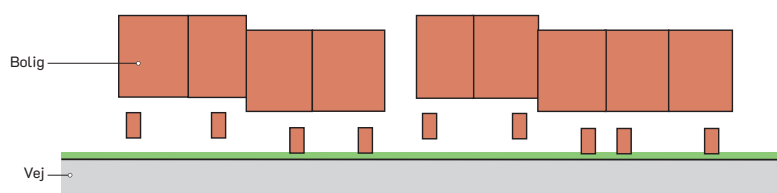
På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen, og så bebyggelsen opføres i naturligt terræn. Naturligt terræn fastlægges under byggemodning af arealerne udlagt til boligbebyggelse. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til den enkelte boligs 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 m<sup>2</sup>, dog kan op til 100 m<sup>2</sup> af de 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> udlagt som ekstra fælles opholdsarealer, må ikke overstige 40.

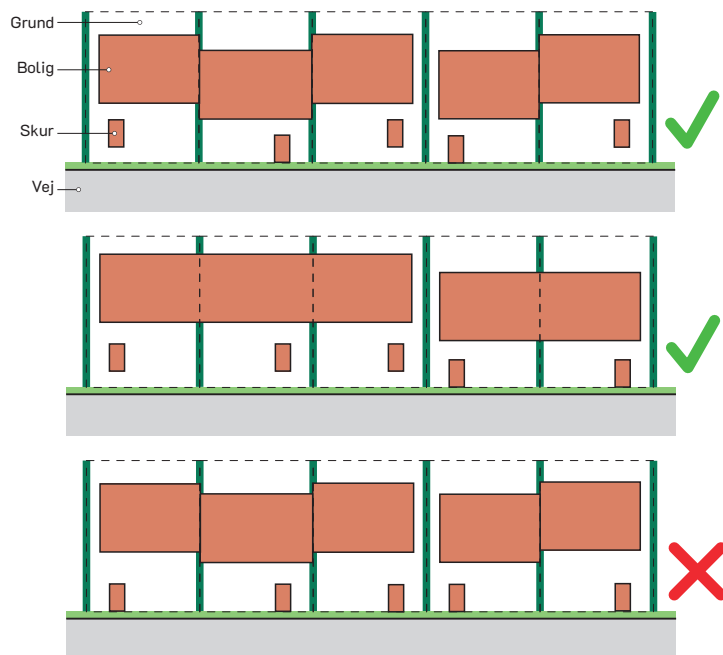
Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter. Der skal være mindst 5 meter mellem de enkelte rækker. Der skal ske forskydninger i bygningsrækken ved mindst hver 2. eller 3. bolig. Se figur 3.



*Figur 3. Bygningsrækker med mellemrum og forskydninger*

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

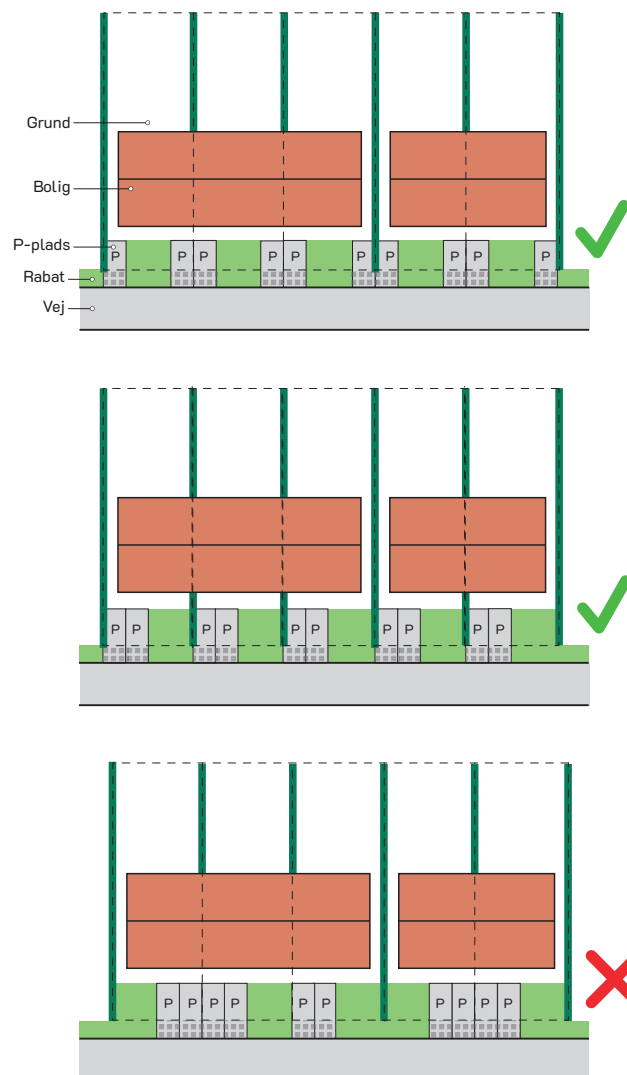
I bebyggelsesplanen er der indarbejdet et stinet, der binder lokalplanområdet godt sammen og med mulighed for stitilslutninger uden for området til indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter mv. Stierne i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på 3 meter. Der skelnes 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 så vidt muligt at undgå, 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.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byg- gemodnet 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**

#### *Natura 2000-område*

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. N238 Egtved Ådal, som ligger 4.8 km vest for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

#### *Bilag IV-arter i habitatdirektivet*

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op

#### *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 mi-

---

nimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægger lokalplanen en byggezone på 25 meter fra § 3 området. 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 styning 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 2025-2037

### *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.

### *Bevaringsværdigt landskab*

Øst og syd for lokalplanområdet ligger et bevaringsværdigt landskab. Der udlægges en bufferzone hertil på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggelinge på 25 meter, så det vurderes, at der ikke sker væsentlig påvirkning.

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

Langs lokalplanområdets vestlige side ligger et bevaringsværdigt småbakket 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 udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggelinge på 25 meter fra § 3 området. 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 bufferzone på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen 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 planter bevægelighed i landskabet i den potentielle økologiske forbindelse, der ligger i lokalplanplanområdets 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 bufferzone på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen udlægges som fælles opholdsareal med spredt beplantning og sti. Det vurderes derfor, at der ikke sker væsentlig påvirkning af særligt værdifulde naturområder.

#### *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. Derudover udlægges lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen 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 potentielle naturområder.

#### *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. 15*

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 forsyningsselskaber 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 samt krav til beplantning.

## 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.

### *Miljø*

Under udarbejdelse af lokalplanen er der lavet et vandhåndteringsnotat, der redegør for, hvordan klimavand skal håndteres i området.

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.

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.

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-bo-

---

liger 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 CO<sub>2</sub>-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.

#### *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.

#### *Teknik*

Projektets stamvej er tilsluttet via Ribevej, som er direkte koblet op til Ødsted med veje, stier og fortove. 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 hastighedsdæmpende 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 afgangene 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.

#### *Proces*

Vejle Kommune har samarbejdet med udvikler om at få udarbejdet lokalplanen. Relevante interessenter er blevet involveret 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 med særlige tiltag til et mere bæredygtigt miljø.

## **Oversvømmelse og erosion**

#### *Oversvømmelse*

Dele af Vejle Kommune, herunder Vejle By, er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse.

Forebyggelse mod oversvømmelse skal tænkes ind i al fremtidig planlægning og byudvikling, både i forbindelse med større byudviklingsprojekter og i mindre lokale områder. Dette kan ske med krav til byggeri og anlægs placering og udformning. De øgede vandmængder, som fremtidens klima giver, skal indtænkes i planlægningen og skal ses som en mulighed for at tilføre projektområderne øget værdi i form af rekreative elementer mm.

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. Se figur 6.

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.

## **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

#### *Varme*

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.



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

#### *Spildevand*

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser på 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 bufferzone hertil på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggezone på 25 meter, 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 regnbede 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 udstykkes grunde. Derudover udlægges lokalplanen en byggezone på 25 meter fra § 3 området. 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 bufferzone på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægger lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen 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 planter bevægelighed i landskabet i den potentielle økologiske forbindelse, der ligger i lokalplanområdet 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 bufferzone på minimum 15 meter, hvor der ikke må udstykkes grunde. Derudover udlægger lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen 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 lokalplanafrænsningen. 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. Derudover udlægger lokalplanen en byggezone på 25 meter. Bufferzonen 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 potentielle 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, 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

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

#### 3.4

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 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 100 m<sup>2</sup> 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 åben-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 boligområde 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 skillerabat 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, Ødsted.

#### **5.7**

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

#### **5.8**

Der skal plantes vejtræer langs hele stamvejen så vidt muligt med samme mellemrum mellem de enkelte træer, i princippet som vist på kortbilag 3. Det skal være træer, der bliver middelhøje 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 boliggrunde på Mølkærvej 1, 3, 5, 7 og 9 skal have vejadgang direkte fra Mølkærvej.

#### *Boligveje*

#### **5.10**

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

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

Der skelnes mellem hovedstier og sekundære stier. 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 forskellige stityper fremgår af kortbilag 3.

### **5.14**

Stien længst mod syd langs slugten og boliggrunde skal ligge maksimum 4 meter fra grundenes skel.

### **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.

### **5.17**

P-pladser må ikke etableres i forlængelse af hinanden. 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.

### **5.18**

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

#### 6.2

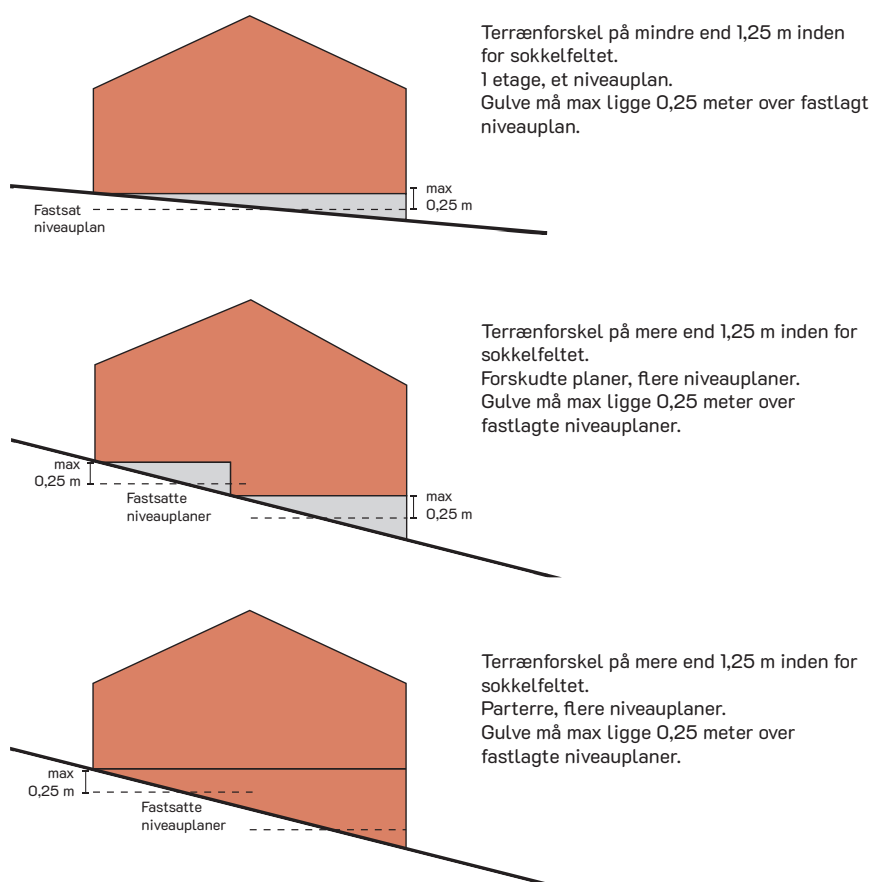
Andel i veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

#### 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.



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

---

### 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 niveauforskel optages i bebyggelsen og så bebyggelsen opføres i naturligt terræn. *Naturligt terræn* fastlægges under byggemodning af arealerne udlagt til boligbebyggelse. 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 fastlagt niveauplan.

### 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.

### 6.10

Gulve i stueetagen må maksimalt ligge 0,25 meter over niveauplan.

*Åben-lav*

### 6.11

Ingen bebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Samtidig gælder, at boligbebyggelse samt integrerede garager/carporte ikke må placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter.

Ikke integrerede garager/carport, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 1,0 meter til naboskel og sti.

### 6.12

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.

For grunde, der ligger ud til en vendeplads, skal minimum ét hjørne af bo-

---

ligbebyggelsen ligge i udgangsbyggelinjen.

Boligbebyggelse i den yderste vestlige del af delområde 3 skal desuden placeres indenfor en 10,0 meter byggelinje målt fra det vestlige skel. Linjen fremgår af kortbilag 3.

#### *Kompaktparceller*

##### **6.13**

Boligbebyggelse på kompaktparceller skal udføres som fritliggende beboelsesejendomme og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter (herunder også vejskel, hvorfra der er indkørsel).

Boligbebyggelse må sammenbygges med småbygninger, eller småbygninger mellem to boliger må bygges sammen i skellet imellem dem. Øvrige småbygninger skal holde en afstand til boligbebyggelse på minimum 2 meter.

#### *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 i redegørelsen.

##### **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.

*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.

*Eksisterende landbrugsbygninger*

### **6.20**

De eksisterende landbrugsbygninger på matr. nr. 10a Vesterby By, Ødsted kan nedrives.

## **§ 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 gavlen. 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 fuge eller i sortmalet eller umalet/naturfarvet træ. Hele gavlen skal opføres i ét materiale. Mindre bygningsdetaljer, som udgør mindre end 10% af den samlede klimaskærm, kan udføres i metal.

Småbebyggelse og afskræmninger skal opføres i afdæmpede jordfarver eller sort.

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

## **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 valm 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**

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

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 § 7.6, 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 delområdets 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 byg-  
gemodnet 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.

#### **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/mi-  
nimøller.

#### **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 Miljø-  
styrelsens vejledende grænseværdier for støj.

#### **8.9**

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

### **BEPLANTNING**

#### **8.10**

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

#### **8.11**

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 varia-  
tion 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.

#### **8.12**

Ved åben-lav- og kompaktparceller må hegn kun etableres som levende hegn fra skel og 1,75 meter ind på grunden. 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.

#### **8.13**

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.

#### **8.14**

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.

#### **8.15**

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 5.8 nævnte vejtræer (gælder for delområde 1)

de i § 5.13 nævnte stier

de i § 5.16 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsarealer

de i § 8.11 nævnte beplantninger

### **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

### Hækplanter

Bøg (*Fagus sylvatica*)  
Avnbøg (*Carpinus betulus*)  
Naur (*Acer campestre*)  
Sargentsæble (*Malus sargentii*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Kirsebærlaubær (*Prunus laurocerasus*)  
Fjeldribs (*Ribes Alpinum*)  
Spiraea (*Spiraea cinerea*)

### 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  
Kvalkvæd (*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. hyl (*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  
Løgekarse  
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  
Tormertil  
Rødknæ

---

Bugtet kløver  
Almindelig brunelle  
Alm. torskemund  
Liden klokke  
Græsbladet fladstjerne

**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 guleros  
Musevikke  
Løgekarse  
Alm. rundbælg  
Alm. røllike  
Alm. knopurt  
Gul snorre  
Blåhat  
Hvid okseøj  
Alm. kællingetand  
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 fugtige arealer/lerholdig jord/våde områder i regnbede/LAR**

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

Sumpkællingetand  
Engkabbeleje  
Engforglemmeøj  
Kattehale

---

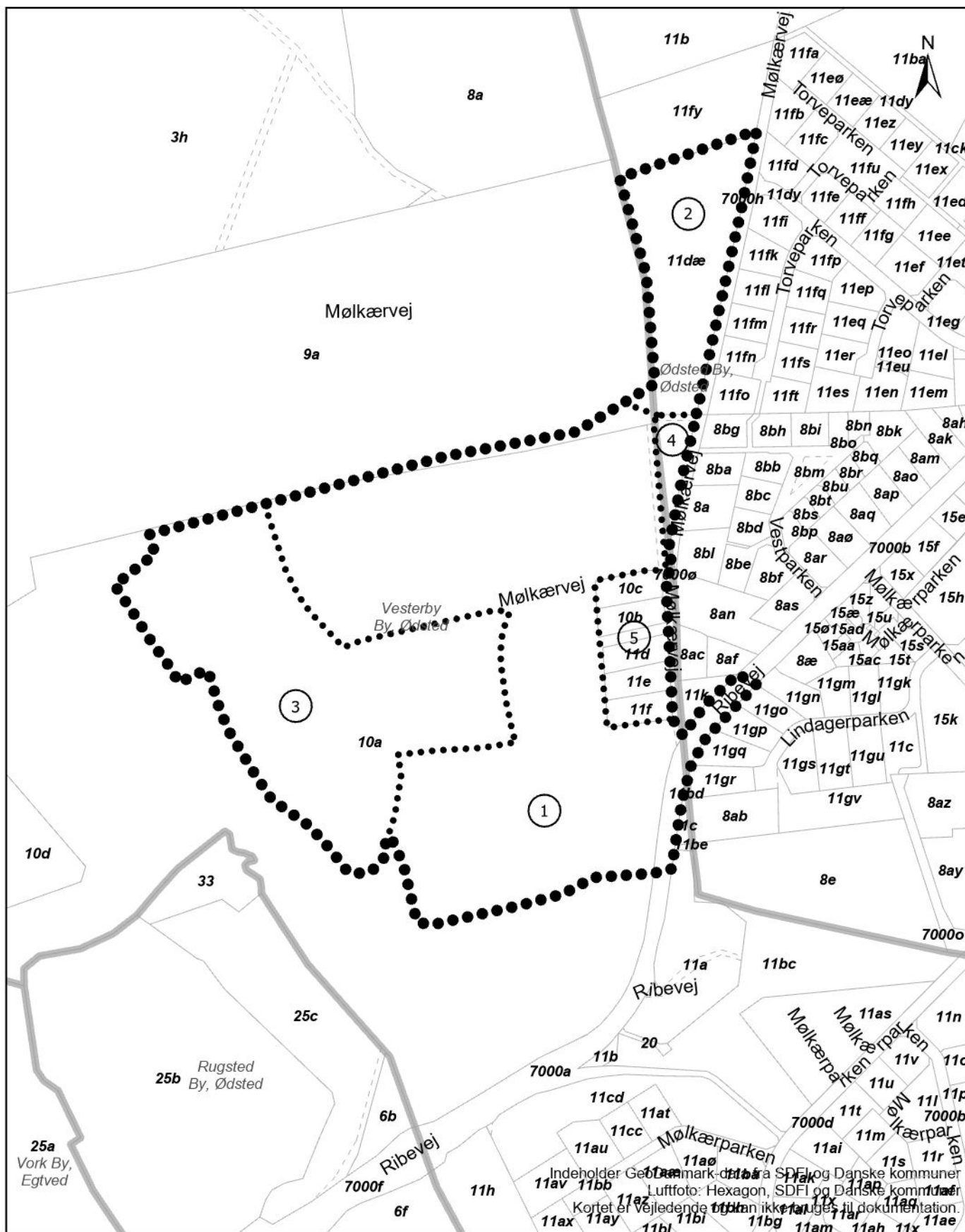
Alm. fredløs  
Kærgaltetand  
Hjortetrøst (bliver høj)  
Trævlekrone  
Nyserøllike  
Korsknap  
Krybende læbeløs  
Alm. mjøldurt  
Engkarse  
Lægebaldrian  
Musevikke  
Engnellikerod

**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. mjøldurt  
Hjortetrøst (bliver høj)  
Bidende ranunkel  
Dagpragtstjerne  
Engforglemmevej







## Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- ..... Delområder
- ▬ Ejerlav
- Matrikelskel
- Optaget vej

0 50 100 200 Meter



VEJLE  
KOMMUNE

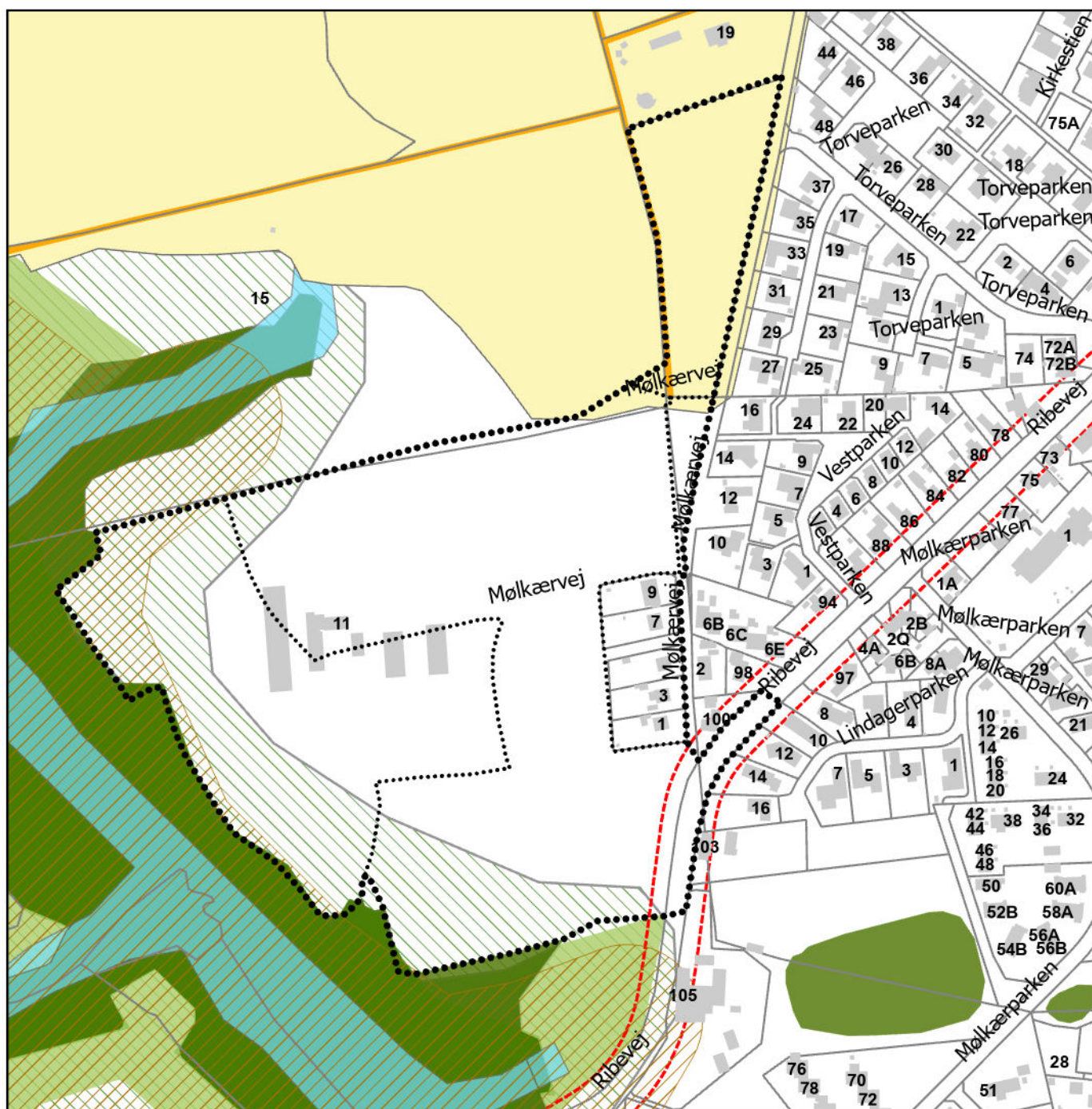
Teknik & Miljø  
Plan & Energi

**Lokalplan nr.1378**  
Boligområde ved Ribevej og  
Mølkærvej, Ødsted  
**Matrikler**

## Kortbilag 1

Mål: 1:4.000  
Dato: 05.09.2024  
Rev: 11.08.2025  
Init.: anbmo





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  | ■ Kirkeomgivelser                              |
| ●●●●● Delområder                | ■ Lavbundsareal                                |
| □ Matrikelskel                  | ■ Naturområde                                  |
| ■ Bygninger med husnr.          | ■ Pot. naturområde                             |
| ▨ Bevaringsværdigt landskab     | ■ Særligt værdifulde naturområder              |
| — Beskyttede sten- og jorddiger | ▨ Potentielle økologiske forbindelser          |
| --- Vejbyggelinjer              | ■ Økologiske forbindelser (eksisterende natur) |



## Kortbilag 2

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

Mål: 1:4.000  
Dato: 03.12.2024  
Rev: 20.10.2025  
Init.: anbm





## 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: 20.10.2025

**Anne-Marie Bæk  
Mortensen**  
Arkitekt og byplanlægger

Lokal tlf.: 76812283  
Mobil tlf.: 24277589  
ANBMO@vejle.dk

8. december 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-27-  
22

## Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1378 og forslag til kommuneplantillæg nr. 15

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1378 Boligområde ved Ribevej og Mølkærvej, Ødsted og tillæg nr. 15 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 03.12.2025.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

### Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens område 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 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.

### Teknik & Miljø Plan & Energi

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

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



Figur 1 Fremtidige forhold

### Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med tillægget er at lave en mindre udvidelse af ramme 24.B.8, for at skabe plads til en vejforbindelse til planområdets nordlige del.

### Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside [www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer) fra den 08.12.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

### Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 08.12.2025 med høringsfrist mandag den 02.02.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

### **Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning**

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

### **Screening for miljøvurdering**

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

### *Fortidsminder*

Der er kendskab til et enkelt fortidsminde i planområdet. I 1873 i planområdets nordlige del fundet 13 brudstykker af to bronzelurer. Det er museet vurdering, at der i planområdet 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 planområdet 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 planområdet 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*

En del af kommuneplanrammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer. 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 regnbede i en del af fællesarealerne.

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

Langs planområdets 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 opføres bebyggelse. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af § 3 området.

### *Beskyttede sten- og jorddiger*

Langs den vestlige afgrænsning af planområdets 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 må 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.

### *Økologisk forbindelse*

Øst og syd for planområdet 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 planter bevægelighed i landskabet i den potentielle økologiske forbindelse, der ligger i lokalplanplanområdets vestlige del, idet der etableres forbindelser mellem de enkelte grønne arealer i området.

#### *Særligt værdifulde naturområder*

Øst og syd for planområdet 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 planområdet 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 potentielle 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 derfor vurderes ikke at være væsentligt.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

#### **Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering**

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

**Anne-Marie Bæk Mortensen**  
Arkitekt og byplanlægger

**Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig**

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

**Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?**

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: [post@vejle.dk](mailto:post@vejle.dk), CVR-nr.: 29 18 99 00

**Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren**

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

**På mail:** [dpo.vejle@bechbruun.com](mailto:dpo.vejle@bechbruun.com)

**På telefon:** 72 27 30 02

**Via sikker post:** <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

**Pr. brev:**

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C  
CVR nr.: 3853 8071

**Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger**

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1<sup>1</sup>
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e<sup>2</sup>

**Kategorier af personoplysninger**

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- ☒ Almindelige personoplysninger
- ☒ evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

**Modtagere eller kategorier af modtagere**

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

**Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer**

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- ☒ Nej ☐ Ja

**Hvor stammer dine personoplysninger fra**

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

**Opbevaring af dine personoplysninger**

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af

<sup>1</sup> Lov nr. 502 af 23.05.2018

<sup>2</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

#### ***Automatiske afgørelser, herunder profilering***

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

#### ***Dine rettigheder***

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

#### ***Retten til at trække samtykke tilbage***

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

#### ***Klagevejledning***

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)