



Lokalplan 1221-21

Ødis - en lokalby



Offentliggjort den 6. september 2018

Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- *Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.*
- *Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.*
- *Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundet lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.*
- *Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.*
- *Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.*
- *Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.*
- *En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.*

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- *områdets anvendelse*
- *udstyknin*
- *vej- og sti- og parkeringsforhold*
- *placering og udformning af bebyggelse og materialer*
- *sikring af resultater efter byfornyelse*
- *bevaring af bygninger og beplantning*
- *etablering af fællesanlæg*

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens formål og baggrund	2

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	3
§ 2	Område og zonestatus og bonusvirkning	3
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning	5
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
§ 6	Tekniske anlæg	6
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer	8
§ 10	Terræn	9
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12	Grundejerforening	9
§ 13	Bevaring	10
§ 15	Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	10
§ 16	Retsvirkninger	11

Vedtagelsespåtegning **13**

Forslag til offentlig høring	13
Endelig vedtagelse	13

Redegørelse

Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	21
Tilladelser efter anden lovgivning	28
Arkæologisk vurdering	31

Kortbilag 1: Matrikelkort **33**

Kortbilag 2: Delområder og anvendelse **34**

Kortbilag 3: Bevaringsværdier m.m. **35**

Kortbilag 4: Delområde 2C - Illustrationsplan **36**

Kortbilag 5: Krohaven - Disponering **37**

Kortbilag 6: Delområde 4 - **38**

Byggefelt og muligheder for anlæg **38**

Kortbilag 7: Veje **39**

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger sydvest for Kolding og øst for Vamdrup og omfatter det meste af landsbyen Ødis. Undtaget er skolen, som ikke ligger i direkte tilknytning til landsbyen, præstegården og nogle landbrugsejendomme tæt på landsbyen. Der er tale om et samlet areal på ca. 30 ha, der ligger i landzone.

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at styrke Ødis som lokalby og skabe mulighed for yderligere byudvikling. Lokalplanen skal i hovedtræk fastholde de eksisterende anvendelser og overføre landsbyen til byzone. Herudover skal der udlægges nye områder til boligudbygning.

Lokalplanområdet har siden 2009 været udpeget som fremtidig byzone i kommuneplanen. Forud herfor var en landsbyudviklingsplan, som pegede på ønsker om udvikling af lokalområdet, og især på boligudvikling. I efteråret 2015 igangsattes en revurdering af byudviklingsområderne i Ødis, og der blev truffet beslutning om en omdisponering, som nu er indarbejdet i forslag til kommuneplan 2017-2029. Lokalplanen muliggør udvikling af en del af disse udviklingsønsker.

Mindre dele af Ødis er omfattet af tidligere lokalplanlægning i landzone. De tidligere lokalplaner ophæves ved vedtagelse af nærværende lokalplan.



Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at overføre hovedparten af den eksisterende landsby samt nye byudviklingsområder til byzone, for derved
- at sikre mulighed for etablering af nye boligbebyggelser,
- at sikre, at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne,
- at sikre tilstrækkelige friarealer til nye boligområder,
- at sikre bevaringsværdige bygninger, og at vedligeholdelse og ombygning sker i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur og bygningsudtryk,
- at udlægge et fælles grønt område ved Ødis Sø,
- at sikre mulighed for etablering af stiforbindelser til det omkringliggende landskab fra de nye boligområder.

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme i Ødis By, Ødis:

1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1æ, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ø, 1q, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, del af 2bs, 2aæ, 2ab, 2æ, 2af, 2ai, 2an, 2ao, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2ba, 2bc, 2bd, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bu, 2bx, 2f, 2g, 2h, 2k, 2n, 2ø, 2p, 2q, 2r, 2s, 2x, 2z, 3l, 3m, 3o, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3y, 4a, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4o, 4p, 5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5æ, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5aq, 5c, 5g, 5n, 5p, 5s, 5u, 5x, 5y, 5z, del af 6a, del af 6f, del af 6v, 6aa, 6ab, 6ac, 6æ, 6c, 6e, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6ø, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6y, 6z, 7c, 7d, 7e, 7f, 7k, 7l, del af 8at, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8af, 8ai, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ay, 8c, 8e, 8f, 8g, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8y, 10b, 39a, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f, 40a, 40b, 40c, 40d, 41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 42a, 42c, 42d, 66, 67a, 67b, 67c, 69a, 69c, 69d, 70a, 70d, 72, 75a, 75b, 76, 77a, 77b, 77c, 78b, 78c, 78d, 79a, 79b, 79c, 79d, 79e, 80, 81, 82 og 83 samt litra "a", del af litra "b", del af litra "c", del af litra "f", del af litra "n", litra "e", litra "g", litra "h", litra "i", litra "k" og litra "l",

samt alle parceller, der efter den 28. august 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone med undtagelse af delområde 4: Matr.nr.e: 39f, del af 8at og del af litra "n", der fastholdes i landzone.

§ 2.4

For delområde 4 erstatter lokalplanen de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Område 1 må kun anvendes til blandet bolig og erhverv, som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, undervisningsformål, institution, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel.

Erhverv i området må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 1- 3 som eksempelvis liberale erhverv, småværksteder, håndværksprægede virksomheder o.lign.

Der må ikke etableres virksomheder, der udgør en risiko for grundvandsforurening.

Der kan inden for delområde 1 opføres eller indrettes enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med et etageareal på maksimalt 1000 m² for den enkelte butik. Der skal sikres en afstand på mindst 500 meter fra andre butikker.

I Krohaven, jf. kortbilag 5, skal boligbebyggelse opføres som tæt-lav (dobbelthuse/kædehuse).

§ 3.2

Område 2 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse. Undtaget herfra er ejendommen matr.nr. 8s og 8ab (Mejerivej 22, det gamle mejeri), hvor der kan tillades både bolig og erhverv, som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, undervisningsformål, institution, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel.

Område 2A, 2B og 2C må kun anvendes til åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Inden for området må boligbebyggelse anvendes til mindre erhverv som almindeligvis kan udføres inden for boligens rammer.

Område 2D må kun anvendes til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller tæt-lav (dobbelthuse/kædehuse). Inden for området må boligbebyggelse anvendes til mindre erhverv som almindeligvis kan udføres inden for boligens rammer.

§ 3.3

Område 3 må kun anvendes til offentlige formål, herunder kirke, skole, institution, foreninger, forsamlingshus, idrætsanlæg og lignende.

§ 3.4

Område 4 må kun anvendes som grønt område med mulighed for etablering af mindre bebyggelse, stiforbindelser samt mindre anlæg, som bidrager til områdets rekreative funktion.

§ 3.5

I delområde 1, 2 og 3 kan opføres transformerstation, kloakpumpestation, anlægges regnvandsbassiner og opsættes antennemast til telekommuni-

Bonusvirkning

Byggeri og ændret anvendelse i landzone kræver normalt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

En lokalplan, der omfatter arealer i landzone, kan fastsætte bestemmelser for byggeri og anvendelse i det åbne land, og kan, hvis den tillægges den såkaldte bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4, erstatte de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Det vil sige, at der efter lokalplanens vedtagelse vil kunne søges om byggetilladelse i henhold til lokalplanen uden forudgående landzonetilladelse til de anlæg, der er konkret beskrevet i lokalplanen.

kation med tilhørende teknikhus og andre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning. Antennemast med tilhørende teknikhus må ikke placeres inden for kirkebyggelinjen, "kirkens næromgivelser" eller i "særligt kirkeområde" jf. kortbilag 3.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

I Krohaven, må grunde til tæt-lav boliger (dobbelthuse/kædehuse) ikke udstykkes med mindre størrelse end 200 m² og større størrelse end 500 m². Udstykning skal ske efter en samlet plan for området.

§ 4.2

I **Område 2C** må udstykning af nye parceller til boligformål kun foretages i overensstemmelse med de udstykningsprincipper, der er vist på kortbilag 4. Grunde i området må ikke udstykkes med mindre størrelse end 600 m² og større størrelse end 1100 m² og grundbredden skal være mindst 20 meter. Udstykning skal ske efter en samlet plan for delområdet. Der kan tillades mindre justeringer eller ændringer efterfølgende.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Den eksisterende vejstruktur i Ødis skal opretholdes med vejadgang fra Steppingvej, Vamdrupvej, Fløjbjergvej, Tapsvej og øvrige veje i området.

§ 5.2

Til den enkelte ejendom må kun anlægges overkørsel i en bredde af højst 6 meter.

§ 5.3

Delområde 2C vejbetjenes af ny vejadgang fra Vamdrupvej som vist på kortbilag 4.

§ 5.4

Krohaven, som vist på kortbilag 5, skal vejbetjenes af eksisterende vejadgang fra Mejerivej.

§ 5.5

I delområde 2C udlægges areal til nye boligveje i princippet som vist på kortbilag 4.

Vejene udlægges med en bredde på mindst 8,5 meter og anlægges med befæstet kørebane i 5,5 meters bredde. Der skal anlægges en græsrabat i hver side i mindst 0,5 meters bredde. Boligvejene anlægges som blinde veje i meget lav hastighedsklasse med fartdæmpere i henhold til vejreglerne. Hver boligvej afsluttes med en vendeplads i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.6

Overkørsler til de enkelte nye boliger inden for lokalplanområdets delområde 2C må kun etableres fra boligvejen.

§ 5.7

Parkering til åben-lav bebyggelse skal udlægges som personbilverkøring på egen grund med 2 parkeringspladser pr. bolig. For tæt-lav bebyggelse skal udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. For erhverv skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

§ 5.8

Der udlægges nye stier som vist på kortbilag 4, 5, 6 og 7. Stierne udlægges i 3 meters bredde og anlægges med fast belægning, som f.eks. stenmel, asfalt eller lignende i 2 meters bredde. Der skal i den forbindelse sikres mulighed for tilslutning ud til eksisterende og fremtidige naturstier i det åbne land, som vist på kortbilag 4 og 6.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Generelt

§ 7.1.1

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke (ifølge matriklen) må højst udgøre:

30 % for åben/lav bebyggelse.

40 % for tæt/lav bebyggelse.

40 % for erhverv og offentlige formål.

Der kan dog opføres nyt byggeri som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvor bebyggelsesprocenten lovligt overskrider ovenstående.

§ 7.1.2

Bygningshøjden må ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage og 8,5 meter målt fra terræn (niveauplan).

§ 7.1.3

Anlæg til opsamling og opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer skal være en del af områdernes bebyggelse, og fællesanlæg skal placeres i tilknytning til bebyggelsen. I delområde 2C og Krohaven placeres miljøstationer i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

§ 7.2

Område 1

§ 7.2.1.

Tage skal være symmetriske saddeltage. Udhuse, garager og lignende under 50 m² tillades opført med ensidig taghældning.

§ 7.3

Område 2

§ 7.3.1

Tage må have en hældning på maksimalt 45 grader. Ved ensidig taghældning må taghældningen ikke overskride 30 grader.

Ovenstående gælder både tage på boliger, samt småbygninger som garager og udhuse.

§ 7.3.2

Mod Vamdrupvej skal bebyggelse opføres mindst 10 meter fra vejkant.

Ovenstående gælder både boliger, samt småbygninger som garager og udhuse.

§ 7.3.3

I Krohaven skal al ny bebyggelse placeres indenfor det på kortbilag 5 viste areal til boligbebyggelse. Byggelovens regler om afstande til skel skal fortsat overholdes. Indenfor området tillades dog bebyggelse i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

§ 7.4

Område 3

§ 7.4.1

Tage skal være symmetriske saddeltage.

For tage på småbygninger som garager, udhuse og lignende tillades desuden ensidig taghældning med maksimal hældning på 15 grader.

§ 7.5

Område 4

§ 7.5.1

Der fastlægges et byggefelt på 20 x 30 meter, jf. kortbilag 6. Byggeriet i byggefeltet må maksimalt have et etageareal på 100 m². Inden for byggefeltet tillades opført bebyggelse, der understøtter områdets rekreative anvendelse, såsom bålhytter, opholdsrum, toiletfaciliteter og lignende.

§ 7.5.2

Bygningshøjden må ikke overstige 1 etage med tagterasse og 6 meter målt fra terræn.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Generelt

§ 8.1.1

Facader og ydervægge skal fremstå som blank mur i tegl, vandskuret mur, pudset mur eller træ. Dog kan mindre bygningsdele fremstå i glas eller andre materialer. Facader og ydervægge må kun fremstå i materialernes naturlige farve eller i farverne sort, hvid eller jordfarver eller en blanding af disse. Undtaget herfra er dør- og vinduespartier og skodder.

§ 8.1.2

Ovenlysvinduer må kun udgøre halvdelen af en tagflades højde og sammenlagt kun en 1/3 af en tagflades længde.

§ 8.1.3

Sammenlagt må kviste kun udgøre 1/3 af længden på den enkelte tagflade.

§ 8.1.4

Tagmaterialer må højst have en glans svarende til malebehandlet overflade med glanstal 14 (halvmat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

§ 8.1.5

Ejendommene skal i almindelighed friholdes for skiltning og reklamering, bortset fra de ejendomme, hvor det er tilladt at udøve erhvervsvirksomhed.

§ 8.1.6

Hver virksomhed må kun etablere 2 skilte med virksomhedens navn på maksimalt 1 m². Skiltene kan placeres på facaden og ved indkørsel til ejendommen. Fritstående skilt må maksimalt være 1,6 meter højt.

§ 8.2

Område 1 og 3

§ 8.2.1

Som tagmateriale skal anvendes tegl, naturskifer, zink, fibercement eller betontagsten. På mindre bygningspartier tillades tag af glas.

Eksisterende stråtage tillades dog fornyet.

§ 8.2.2

Til tage på garager, udhuse og andre småbygninger kan desuden anvendes tagpap, stål eller vegetation (grønne tage).

§ 8.3

Område 2

§ 8.3.1

Tage skal udføres i sorte materialer eller rød tegl. Tage med vegetation (grønne tage) tillades. På mindre bygningspartier tillades tag af glas.

§ 8.4

Område 4

§ 8.4.1

Facader og ydervægge på bygningen skal udføres i træ. Mindre facadepartier kan fremstå i andre ikke-fremmedartede materialer. Facader og ydervægge må kun fremstå i materialets naturlige farve eller i farven sort eller mørkegrøn.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer på mindst 50 procent af bolig-etagearealet og mindst 10 procent af etagearealet til erhverv.

§ 9.2

Til boligformål skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 procent af det samlede område.

§ 9.3

I delområde 2C og Krohaven skal desuden udlægges areal til regnvandsbassin indenfor de grønne områder vist på kortbilag 4 og 5 af hensyn til afvandingen. Regnvandsbassiner skal udføres med naturpræg og med fast membran.

§ 9.4

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal samt affaldsø eller miljøstation. Der må ikke etableres skæmmende oplag.

§ 9.5

Træer markeret med særlig signatur på kortbilag 3 skal bevares og sikres ved sædvanlig pleje og fornyelse.

Grønne tage

Et grønt tag er et beplantet tag, som regel med græsser eller stenurter.

Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.

Note til § 8.4.1

Område 4 er omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelsesloven. Byggeri og anlæg vil kræve særskilt dispensation. Derudover vil anlæg eller byggeri, der ikke er specifikt

beskrevet i lokalplanen, kræve landzonetilladelse. Heri indgår hensyn til kirkeomgivelser og landskab.

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner anlægges hovedsageligt for at kontrollere bortledning af overfladevand, ikke mindst efter ekstrem nedbør.

Tørre bassiner til midlertidig opstuvning af regnvand kan også etableres som parkeringsarealer, legepladser, boldbaner, skaterbaner eller lignende. Våde bassiner kan udformes som rekreative anlæg i området.

§ 9.6

Hegn mod vej og sti skal være hæk/levende hegn eller lavt fast hegn i træ i maksimalt 1 meters højde. Mod det åbne land skal hegn plantes som hæk/levende hegn i skel for at afskærme bebyggelsen og give et grønt præg.

§ 9.7

Befæstelsesgraden må ikke overstige:

40 % for boligbebyggelse

60% for erhverv

Hvis en ejendom ønskes befæstet udover det tilladte skal der på ejendommen laves foranstaltninger, der tilbageholder regnvandet på egen grund svarende til den ekstra befæstigelse, der er på grunden udover det tilladte

§ 10 Terræn

Terrænet må kun reguleres +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af 0,5 meter fra skel.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse er etableret:

- Vejadgang som beskrevet i § 5
- Miljøstationer og affaldsøer som beskrevet i § 7.1.3
- Opholdsarealer som beskrevet i § 9.1 og 9.2
- Hegn mod vej og mod det åbne land som beskrevet i § 9.5

eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

§ 10.2

Det skal ved bebyggelse i delområderne 2C og Krohaven godtgøres, at boliger og opholdsarealer kan placeres med sikkerhed for, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier i forhold til vejstøj.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

I forbindelse med udbygning af område 2C og Krohaven skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for de respektive områder i lokalplanen, med mindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det. Indkaldelse

Ibrugtagning

En eventuel dispensation fra bestemmelserne i § 11 kan gøres betinget af, at der over for kommunen stilles sikkerhed for de forventede omkostninger ved den senere etablering.

til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkere-
rens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og
ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbej-
delse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsam-
ling senest 3 måneder efter mødet.

§ 12.4

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter,
der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udar-
bejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændrin-
ger heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne
og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er
nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornø-
den sikkerhed herfor.

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde
de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9. Grundejerforeningen
har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommu-
ne ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforenin-
gens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventu-
elt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår
til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerfor-
eningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen hen-
lægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

§ 13.1

De bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 3, må ikke
nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt
uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-,
vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning,
vinduesformater og udformning i øvrigt.

Denne bestemmelse kræver, at der gives en dispensation fra lokalplanen
jf. planlovens § 19, når forhold på disse bygninger ændres.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokal-
plan ophæves lokalplanerne:

Nr. 24, Område ved Ødis Byvej, vedtaget 21. august 1989, tinglyst 9. april
1990,

Nr. 26, Område ved Ødis Byvej, vedtaget 20. november 1989, tinglyst 28.
januar 1989,

Nr. 41 , Boliggrunde i Ødis, vedtaget 18. december 1996, tinglyst 13. maj
1997 og

Nr. 56, Ældreboliger i Ødis, vedtaget 24. maj 2004, tinglyst 14. juni 2004.

§ 16 Retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 16.8

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 16.9

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 27. november 2017.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 29. november 2017.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 28. august 2018.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 6. september 2018.



Ødis Kirke set fra Vamdrupvej.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter lokalbyen Ødis beliggende ca. 15 km syd-vest for Kolding og 7 km syd-øst for Vamdrup. Området er i alt på ca. 30 ha, hvoraf de ca. 25 ha er eksisterende by, ca. 2,4 ha, er nye byudviklingsområder og ca. 4 ha er områder ved Ødis Sø, der fastholdes i landzone.

Hele lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone.

Ødis er en del af Ødis Sogn, der desuden rummer landsbyerne Ødis Bramdrup og Fovslet samt et større opland.

Ødis består i dag primært af boliger, institutioner og enkelte mindre virksomheder, såsom frisør, håndværk mv.

Centralt i landsbyen ligger børnehaven og plejecentret.

Ødis har ca. 450 indbyggere.

Landskab og natur

Ødis ligger tæt på smukke og varierede naturområder, hvor de nærmeste er Ødis Sø og Drenderup Skov, som bl.a. rummer en spejderhytte og Naturskolen Skovtrolden. Ødis Sø har været tørlagt indtil 2003, hvor den blev reetableret og i dag giver stor kvalitet til lokalsamfundet. Langs den østlige søbred løber en offentlig sti, der også sikrer gode adgangsforhold til skolen vest for byen for cyklister og gående.

Trafikale forhold

Ødis gennemskæres af Steppingvej, der er en landevej og som til dels virker som en barriere igennem byen. Den letteste forbindelse til Vamdrup er via Vamdrupvej, nord for Ødis Sø. Hovedgaden igennem Ødis er Ødis Byvej, der snor sig igennem byen.

Ved Ødisvej ca. 10 km øst for Ødis etableres et nyt tilslutningsanlæg til Motorvej E45, der forventes færdig i 2017. Motorvejstilslutningen vil øge tilgængeligheden til Ødis og forventes derfor at forbedre attraktiviteten ift. bosætning i Ødis.

Langs Ødis Sø er der i dag en stiforbindelse, der strækker sig omkring den østlige del af søen nærmest Ødis og som via cykelstien langs Steppingvej fungerer som skolevej for elever til Ødis Skole.

I Ødis er der busstoppested ved Ødis Skole og ved Stationsvej. Morgen og eftermiddag på hverdage er der bus mellem Ødis og Christiansfeld, Lunderskov, Vamdrup og Kolding. Der er flest afgang mod Vamdrup.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen i Ødis har en varieret karakter. Den ældste bebyggelse i byen er i én etage med udnyttet tagetage, men der er også mange nyere bygninger, som parcelhuse, der er opført i et plan. De primære bygningsmaterialer er tegl, som blank mur eller pudset.

Der er enkelte markante bygninger i Ødis. Herunder plejecentret, det gamle mejeri og enkelte ældre gårde, i periferien af byen.

Centralt i Ødis, ligger Ødis Kirke på en lille høj og udenfor lokalplanområdet præstegården med præstegårdshaven ved Ødis Byvej.

Ødis Skole ligger på et højt plateau vest for byen med udsyn over Ødis Sø, men uden direkte tilknytning til den øvrige bebyggelse

Landbrug

Omkring Ødis ligger flere små landbrug, hvor enkelte af dem har et mindre dyrehold. De resterende er landbrug uden dyrehold.

Inden for 50 meter til byzone eller fremtidig byzone (som udlagt i kommuneplanens rammedel) er det ikke tilladt at ændre, udvide eller etablere et dyrehold, der medfører forøget forurening. Helt små dyrehold kan dog stadig etableres og særligt på ejendomme tæt på byzone, som har bestående stalde mv.

Lokalplanens indhold

Disponering

Området inddeles i 4 delområder. Den centrale og ældste del af Ødis er delområde 1. Eksisterende og nye områder til boliger er delområde 2. Delområde 3 omfatter de ejendomme, der udelukkende anvendes til offentligt formål, herunder kirke, børnehave og plejecenter. Delområde 4 omfatter det grønne område ved Ødis Sø, der fastholdes i landzone. Delområde 1, 2 og 3 overføres alle fra landzone til byzone.

Lokalplanens bestemmelser refererer desuden til en yderligere inddeling af boligområderne i delområde 2, hvor der gælder særlige bestemmelser for det nye område. Delområde 2D fastholdes som boligområde, da der er en fremtidig boligudviklingsmulighed i Forslag til kommuneplan 2017- 2029, der hvis den udnyttes ved en senere lokalplanlægning, vil medvirke til områdets karakter af boligområde.

I delområde 1 refereres konkret til 'Krohaven', hvor der er mulighed for at fortætte byen ved opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse eller udnyttelse til andre formål, der kan rummes i blandet- bolig og erhvervsområde.

Ødis Skole (0-6. klasse) ligger vest for Ødis og er ikke medtaget i lokalplanen, da den er beliggende uden direkte sammenhæng til de øvrige bebyggede arealer i Ødis og da der ikke er nogen aktuelle planer for udvidelse eller andre anlæg, der kræver regulering i en lokalplan. Ødis præstegård, samt et mindre byudviklingsområde ved Mejerivej er heller ikke medtaget. Der ikke er nogen aktuelle udviklingsplaner for de pågældende ejendomme

Anvendelse

Lokalplanens anvendelse er fastlagt i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Hovedparten af lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål, hvilket svarer til den karakter, der oftest kendetegner lokalbyer som Ødis og at der både er mulighed for boliger og for mindre erhverv med arbejdspladser i byen.

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Virksomhedsklassen vurderes konkret for hver enkelt virksomhed.

Det er dog ikke tilladt at etablere virksomhed med risiko for forurening af grundvandet, da Ødis Vandværk ligger som umiddelbar nabo til lokalplanområdet og indvindingsoplandet omfatter en stor del af Ødis. Om en virksomhed udgør en risiko for grundvandet vil bero på en konkret vurdering og afgøres ikke af miljøklassen. Ofte vil afbødende foranstaltninger kunne sikre grundvandet mod forurening og muliggøre virksomhedsdriften.

Delområde 2 omfatter fire mindre områder, der alle er udlagt til boligbebyggelse. Disse områder ligger mere perifært i forhold til landbyens struktur, hvorfor der kun gives mulighed for boliger og de erhverv, der i almindelighed kan knyttes til en bolig.

Undtaget er ejendommen Mejerivej 22, det gamle mejeri, der på grund af ejendommens karakter med større bevaringsværdige bygninger vurderes at være velegnet til blandet bolig og erhverv.

Detailhandel

Der kan inden for delområde 1 opføres eller indrettes enkeltstående butikker til lokalplanrådets forsyning med et etageareal på maksimalt 1000 m² for den enkelte butik. Der skal sikres en afstand på mindst 500 meter fra andre butikker.

I Ødis er der i dag ikke nogen egentlige butikker, men enkelte mindre servicevirksomheder som frisør o.l. Det er væsentligt i lokalplanen at sikre mulighederne for, at der vil kunne etableres mindre detailhandelsbutikker og servicevirksomheder, af hensyn til nuværende og fremtidige beboere i Ødis.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om placering af vejadgange til område 2C, og Krohaven, samt til delområde 4, det grønne område ved Ødis Sø, som alle er vist på kortbilag.

Ved vej- og stitilslutninger, samt internt i de nye boligområder, skal der sikres gode oversigtsforhold i henhold til vejreglernes bestemmelser.

Der fastsættes desuden bestemmelser om antal af parkeringspladser til nye boliger, som er fastsat til 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og 1,5 p-plads pr. bolig for tæt-lav boliger (række-, kæde- eller dobbelthuse). Bestemmelserne om parkering er fastsat for at sikre området imod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje.

Vendepladser skal dimensioneres til lastbiler i henhold til vejreglerne, sådan at der sikres adgang til de nye områder for renovationskøretøjer og redningskøretøjer uden at disse skal bakke ud.

På illustrationsplanerne for de nye boligområder er der fastlagt stier, der muliggør, at de nye områder kan få god forbindelse til det eksisterende vej- og stinet. Særligt vigtig er stiforbindelsen langs Ødis Sø, der har rekreativ betydning.

Bebyggelse og anlæg

For at sikre en samlet helhed i området og for at sikre, at ny bebyggelse tilpasses landsbymiljøet har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet. Der fastlægges dels nogle generelle bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning, men derudover er der skærpende bestemmelser for de enkelte delområder. Generelt er der meget vide rammer for udformningen af bebyggelse i området

I delområde 2 tillades dog kun sorte tage og røde tegltage for at sikre, at bebyggelsen har et samlet udtryk mod landskabet. Langt den største del af den nyere bebyggelse i Ødis har sorte tage, derudover er der enkelte bygninger, der ønsker at bruge traditionelle tagmaterialer som røde tegl, der ikke er fremmede i landsbymiljøet, hvorfor dette også tillades.

Der er mulighed for at mindre bygningspartier, såsom udestuer og drivhuse kan opføres med glastag.

Byrådet kan efter en konkret vurdering af ansøgning for et velbelyst projekt give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

Da der ikke sker ændringer i de bestående muligheder for Ødis kirke og kirkegård, indeholder lokalplanen ikke bestemmelser for selve kirkebygningen og kirkegården, og regulerer ikke eventuel fremtidig kirkebebyggelse. De sekundære bygninger (toilet- og graverbygning) reguleres dog af lokalplanens bestemmelser for tag og facader. En større ombygning af selve kirken eller nyopførelse vil forudsætte en ny lokalplan. Som følge af den særlige regulering i den kirkelige lovgivning fastsættes der ikke bestemmelser om udformning, anvendelse eller vedligeholdelse af kirkegården.

Udstykning

For at sikre vide rammer for bebyggelsen i området tillades i delområde 2C, at grunde kan udstykkes med areal imellem 600 m² og 1100 m². Der skal dog sikres en grundbredde på minimum 20 meter for at grundene får en hensigtsmæssig udformning og der kan sikres at bebyggelsen får en passende afstand til skel.

I Krohaven er der mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, såsom rækkehuse eller dobbelthuse, hvor der tillades udstykning af grunde med et areal imellem 200 m² og 500 m².

Udstykning indenfor delområde 2C eller Krohaven skal ske efter en samlet plan for at sikre udnyttelsen af de samlede områder. Der vil senere kunne tillades mindre afvigelser fra den samlede plan af uvæsentlig karakter.

Opholdsarealer

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, leg og øvrige rekreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, læ og god tilgængelighed. Opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

Lokalplanen stiller krav om størrelsen af opholdsarealer til nye boliger. Regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg medregnes ikke i arealet til ophold, men kan med fordel placeres i tilknytning til disse.

På illustrationsplanerne for de nye boligområder er der vist eksempler på hvordan både private og fælles opholdsarealer kan placeres hensigtsmæssigt. De fælles opholdsarealer er angivet som 'grønne områder'.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der skal udlægges arealer i de nye boligudstyknings indenfor delområde 2C og Krohaven til regnvandsbassiner. Regnvandsbassiner skal udføres med naturpræg og med fast membran. Grunden til, at regnvandsbassiner skal udføres med fast membran er for at beskytte grundvandet i området, som er meget tæt på vandværkets borer og en stor del af lokalplanområdet ligger dermed indenfor vandværkets indvindingsopland. Det er et ønske at regnvandsbassinerne får et naturmæssigt præg for, at de på en naturlig måde kan passes ind i det naturskønne område.

Delområde 4 er udlagt til grønt område. Indenfor et afgrænset område indenfor delområde 4, som vist på kortbilag 6, er der mulighed for at etablere mindre anlæg. Det kan for eksempel være legeredskaber, opholdsmuligheder m.v. Inden for et nærmere defineret byggefelt også vist på kortbilag 6 kan der laves en mindre bebyggelse på maksimalt 100 m² til at understøtte områdets anvendelse. Det kan være toiletfaciliteter, bålhus, overdækninger o.l. Der er endvidere mulighed for at etablere en udsigtsplatform/tagterrasse på taget af denne bygning. Bygningshøjden på 6 meter skal dog overholdes.

Bevaring

Ejendommene Ødis Byvej 6 (gl. alderdomshjem), Fløjbjergvej 1, 2 og 8, Mejerivej 1b og 8 (det gl. mejeri) og Stationsvej 15 (gl. stationsbygning) er registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdi mellem 1- 4. For at sikre disse bygninger fremover, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sølbænke m.v. samt til ombygning eller nedrivning. Ødis kirke er bevaringsværdig, men reguleres af kirkelovgivningen, hvorfor den ikke omfattes af lokalplanens bevaringsbestemmelse.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 10.

Kolding Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, fordi lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet set vurderes som væsentlige. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

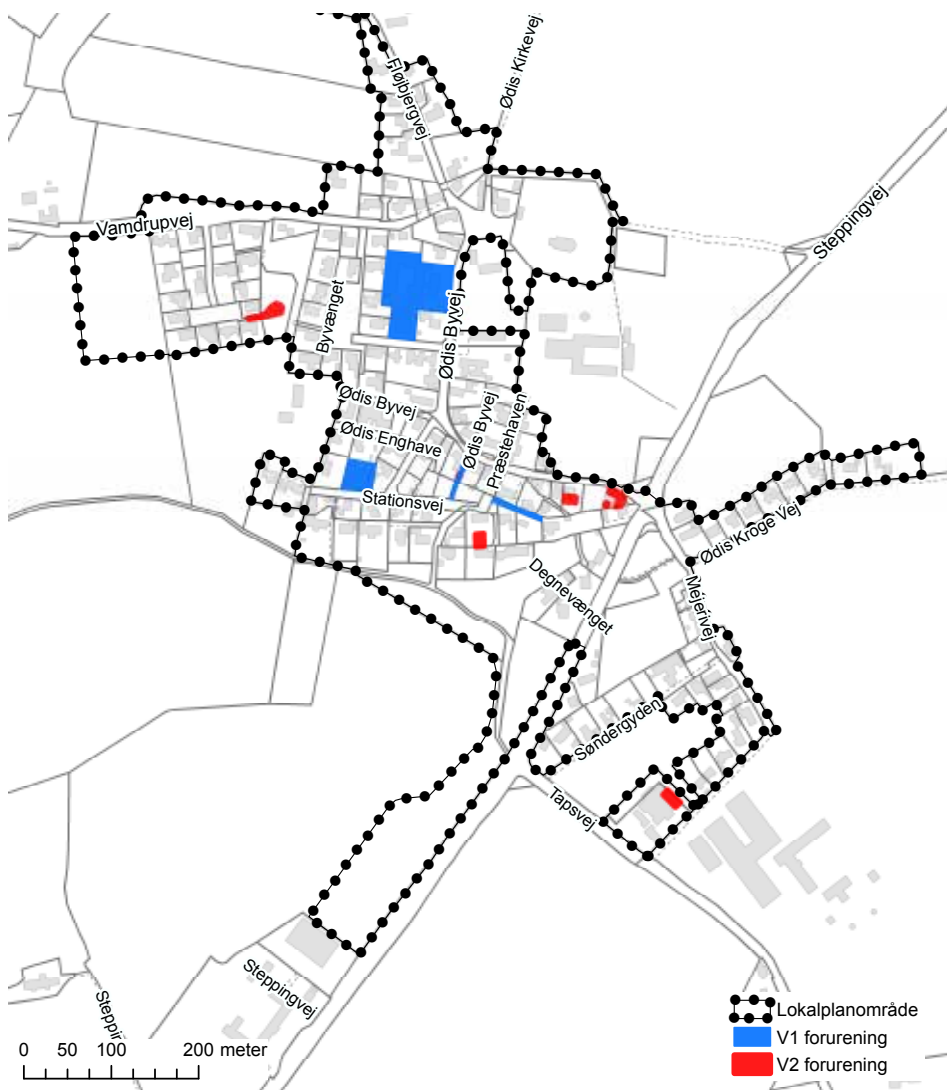
Støj og vibrationer

Der er gennemført støjberegninger for kortlægning af trafikstøj fra Vamdrupvej og Steppingvej. Der er i de nye boligområders disponering taget højde for trafikstøjen ved at placere bebyggelse og opholdsarealer i en passende afstand fra vejen. Lokalplanen hindrer ikke, at der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger, hvis trafikstøj opleves som et problem. Støjafskærmende foranstaltninger er dog ikke et krav.

Det er vurderet, at der ikke er virksomheder i området, der genererer støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses og forureningen skal anmeldes til Kolding Kommune jf. jordforureningsloven.



Kortlagte konstaterede og mulige forureninger.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

En ejer eller bruger af et areal skal, før en evt. ændring af anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Kortet på modstående side viser de konstaterede og mulige forureninger, der i øjeblikket er kortlagt.

Bygherren skal ansøge Kolding Kommune om tilladelse, før anvendelsen af arealet ændres til miljøfølsom arealanvendelse, se i øvrigt afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

Klima og bæredygtighed

I lokalplanen er der ved disponeringen af de nye boligområder sikret mulighed for at tilbageholde regnvand lokalt i området. Der er desuden mulighed for etablering af grønne tage og lokalplanen er ikke til hinder for, at øvrige klimatilpasningstiltag kan iværksættes.

Sundhed

Lokalplanen sikrer et grønt område ved Ødis Sø til et fælles grønt område for byen med mulighed for anlæg til leg og bevægelse. Desuden sikres stift forbindelsen langs søen.

Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der skal etableres grundejerforeninger for de nye haveboligområder i delområde 2C og Krohaven. Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde fællesarealer og -anlæg, såsom grønne områder og fælles opholds- og parkeringsarealer. Grundejerforeningerne har desuden pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Inden for lokalplanområdet er der fire eksisterende lokalplaner. Alle fire lokalplaner fastholder området i landzone. Med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves alle fire lokalplaner inden for lokalplanområdet og de arealer, der er omfattet af eksisterende lokalplaner overføres til byzone.

De fire lokalplaner, der ophæves, er følgende:

Lokalplan nr. 26 for et område ved Ødis Byvej, der muliggør opførelse af 6 boliger, fra 1989.

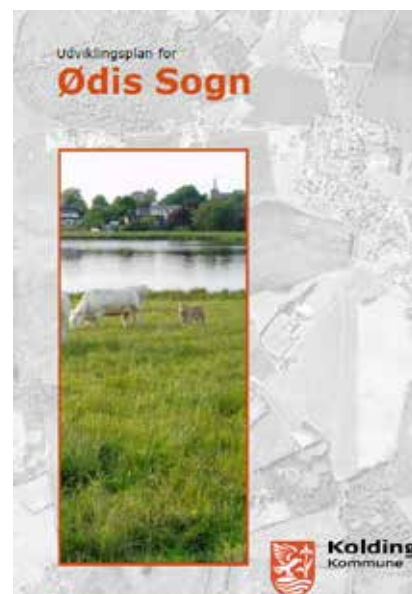
Lokalplan nr. 24 for et område ved Ødis Byvej, der muliggør opførelse af fire boliger ved børnehaven, fra 1989.

Lokalplan nr. 41 Boliggrunde i Ødis, der muliggør udstykning af Borgmestervænget til boliger, fra 1996.

Lokalplan 56 for et område til offentlige formål, ældreboliger i Ødis, fra 2004.

Udviklingsplan for Ødis Sogn

i 2008-2009 er der udarbejdet en udviklingsplan for Ødis Sogn for Sogneforeningen Ødis Sogn (idag ØBØF). Udviklingsplanen har bl.a. fokus på at sikre den fortsatte eksistens og udvikling af institutioner og fritidsaktiviteter og infrastruktur i området. Udviklingsplanen har desuden fokus på at sikre mulighed for at der kan tilbydes attraktive byggegrunde i området og peger på en række områder, til mulig byudvikling. Nærværende lokalplan tager ikke udgangspunkt i de byudviklingsområder, der er foreslået i udviklingsplanen, men i en omfordeling af byudviklingsarealerne ved Ødis, der er sket ved en omfattende borgerinddragelse i perioden 2015-2016 og



Forslag til Kommuneplan 2017 - 2029 - rammer for lokalplanlægningen.

som har dannet grundlag for byudviklingsområder, der er implementeret i Forslag til Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen er ikke til hinder for de ønsker, der i udviklingsplanen udtrykkes til forskønnelse og nye stiforbindelser.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Trekantområdets fælles hovedstruktur og Kolding Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i rammeområde 1221-BE1, 1221-B1, 1221-B2, 1221-O1, 1221-O2, 1221-O3 og 1221-G1.

Retningslinjer

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser, lavbundsarealer, potentielle natur-



Kommuneplan 2017 - 2029 - retningslinjer vedrørende natur.

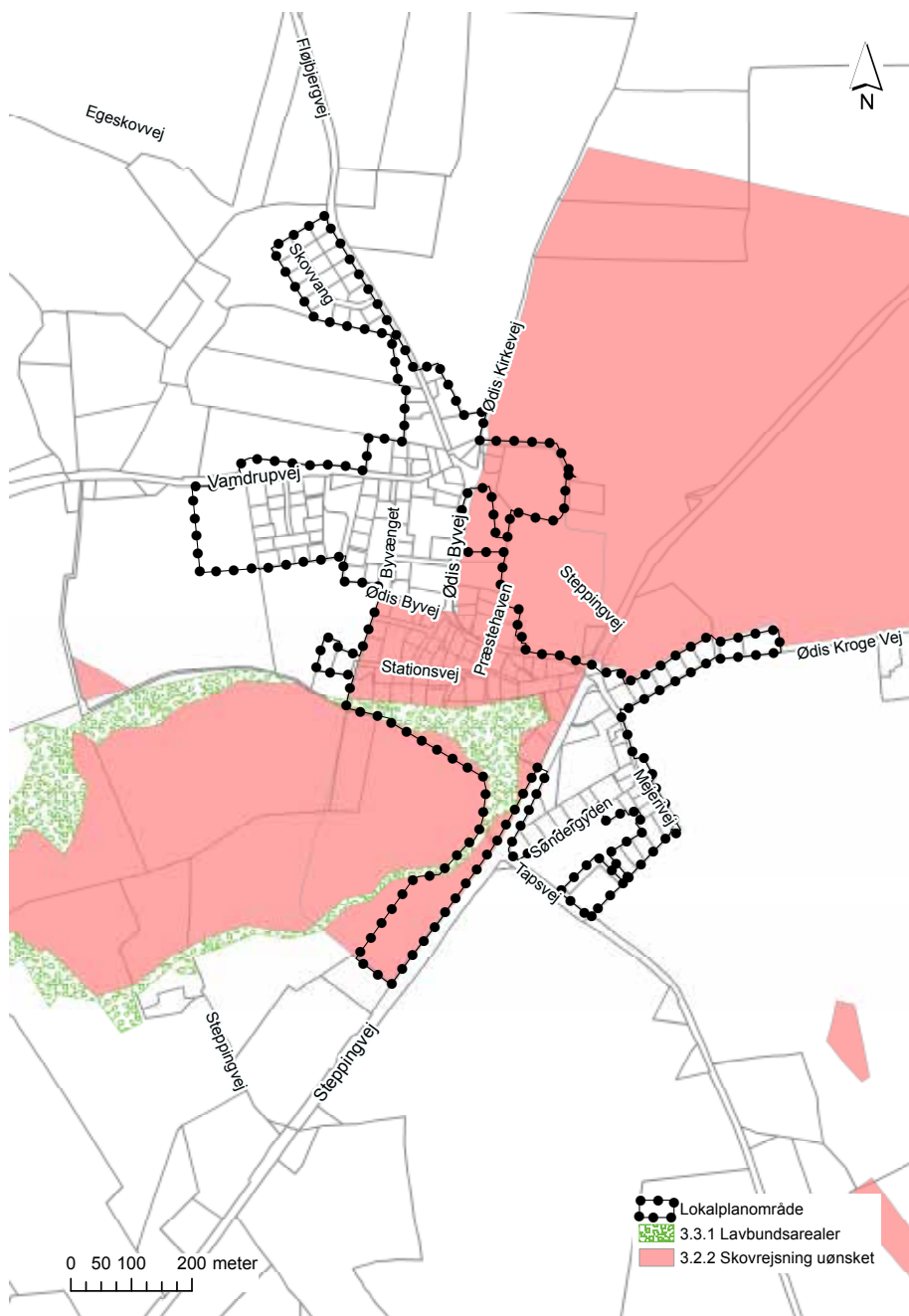
områder, skovrejsning uønsket, kirkeomgivelser og kulturhistoriske bevaringsværdier samt særligt værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2017-2029.

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig primært til den ældste del af Ødis og til Ødis Kirke.

Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige bygninger ved at indeholde bestemmelse om, at det kræver dispensation fra lokalplanen at nedrive eller ændre bygningerne. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bebyggelsens udformning.

Retningslinjerne "Kirkeomgivelser" og "Skovrejsning uønsket" skal sikre indblik og udsyn fra Ødis kirke.

Kirkeomgivelserne er iagttaget i forbindelse med udlæg af de nye boligområder og bestemmelserne for delområde 4. I forhold til den del af det eksisterende byområde, som er beliggende indenfor det udpegede særlige



Kommuneplan 2017 - 2029 - retningslinjer vedrørende lavbundsarealer og skovrejsning.

kirkeområde og kirkens næromgivelser ifølge "Kirkernes omgivelser i Vejle Amt, 1989" er der fastsat en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der er ikke mulighed for skovrejsning indenfor lokalplanens område.

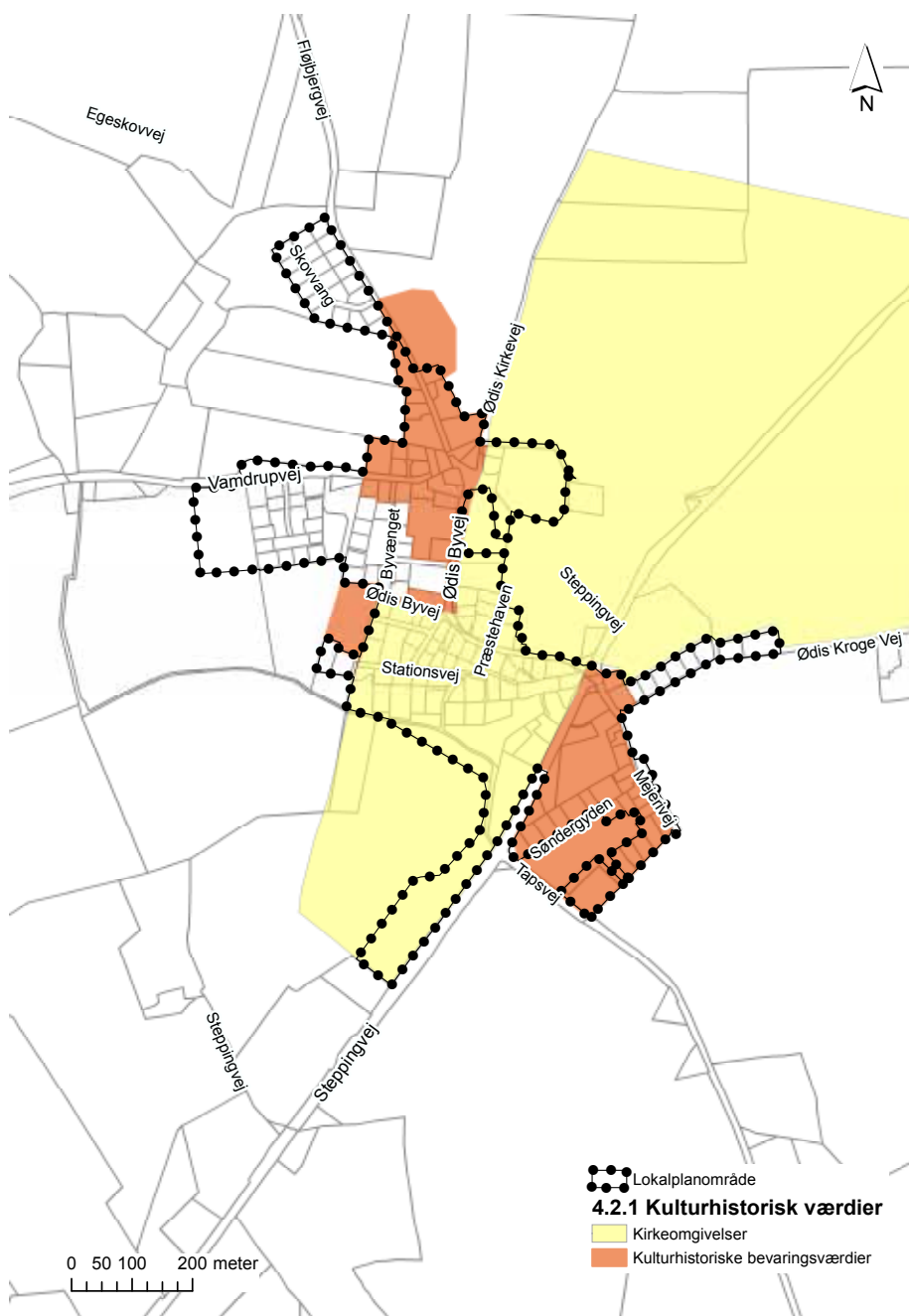
Retningslinjerne, der vedrører natur, lavbund og landbrug knytter sig primært til området omkring Ødis Sø, der i lokalplanen fastholdes som et grønt område i landzone.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Varme



Kommuneplan 2017 - 2029 - retningslinjer vedrørende kulturhistoriske værdier.

Der er ikke mulighed for fjernvarme indenfor lokalplanområdet. Der skal derfor etableres individuelle løsninger eller nye fællesanlæg ifm. med ny-udstykningsanlæg. Fællesanlæg skal godkendes af kommunen efter varmemeforsyningsloven/ bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektiv varmemeforsyningsanlæg.

Eksisterende ejendomme, der er tilsluttet naturgasforsyningen kan fortsat udnytte denne.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdet, med undtagelse af delområde 2C og 4, indgår i Spildevandsplan 2012-2019 som fælleskloakeret område, der er planlagt separatkloakeret. Dog er del af delområde 2A ved Skovvang og delområdet 2B ved Borgmestervænget allerede separatkloakeret. Det nye boligområde i delområde 2C skal med i kommunens spildevandsplan ved et tillæg.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse i de nye boligområder, hvilket er illustreret på principplanerne for de nye områder.

Da de nye byudviklingsområder delområde 2C og Krohaven ligger i drikkevandsindvindingsområde, er det ikke muligt at nedsive regnvand fra andet end tage. Overfladevand fra fx indkørsler og veje må således ikke nedsives.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser OSD og delvist indenfor Ødis vandværks indvindingsopland. Ødis vandværk forsyner hele lokalplanområdet.

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandværker og vandværkernes boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres tilsvarende højt i disse områder.

Afgrænsning af OSD er som udgangspunkt fastlagt således, at den naturlige grundvandsstrøm altid bevæger sig ud af områderne. Sker der en forurening inden for et OSD, vil forureningen derfor spredes ud i et større område. Der er således risiko for, at forureningen kan påvirke en stor grundvandsressource.

Ved etablering af bebyggelse og aktiviteter i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal der tages særligt hensyn til grundvandet, blandt andet i form af krav til indretning af parkerings- og kørselsarealer, vaskepladser, regn- og spildevandssystemer, opbevaring og håndtering af olie og kemikalier, som kan udgøre en risiko for grundvandet.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne.

BNBO skal som udgangspunkt friholdes for enhver form for byudvikling. Formålet med BNBO er at forhindre/begrænse risikoen for forurening af grundvand i boringens nærområde og derved beskytte drikkevandet. Der kan omkring en indvindingsboring opstå en tragteffekt, som kan medføre, at miljøfremmede stoffer spildt på jordoverfladen, kan blive suget ned mod grundvandet.

Boligbebyggelse

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Tagvand kan nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

Erhvervsbebyggelse

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Tagvand kan nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

Statslige interesser

Statslige anlæg

Vejdirektoratet har igangsat en VVM-undersøgelse af strækningen Give - Haderslev for en ny midtjysk motorvej. VVM undersøgelsen er igangsat i 2017 og forventes at strække sig over 2-3 år. På nuværende tidspunkt findes der ikke konkrete forslag til motorvejens mulige linjeføring, kun en politisk beslutning om undersøgelse af en motorvejsforbindelse mellem Give og Haderslev enten øst eller vest om Billund. Vejdirektoratet vil frem til sommeren 2019 arbejde videre med fastlæggelse af konkrete forslag til linjeføringer, der kan ligge i nærhed til Ødis.

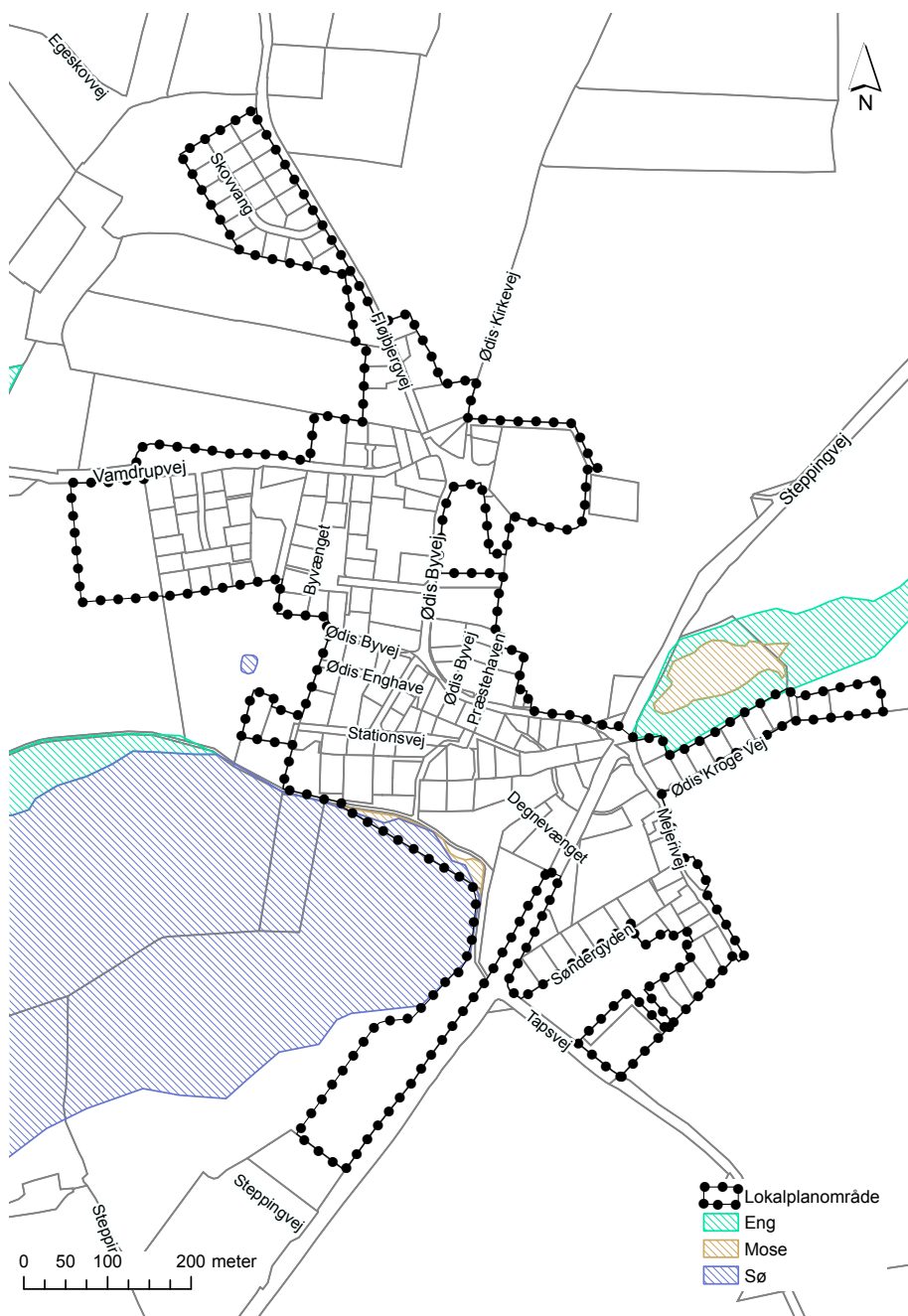
Jordbrugsinteresser

Ødis er i kommuneplanen udlagt til byudvikling og indgår derfor ikke i planlægningen for særligt værdifuldt landbrugsområde. Ved placering og arealinddragelse til nye områder er det sikret, at de bedst mulige landbrugsjorder bevares og at forbruget af landbrugsjord til byformål ikke bliver større end nødvendigt i planperioden.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, før beskyttelseslinjen er reduceret af Miljøstyrelsen. Kolding Kommune har i forbindelse med vedtagelse af forslaget til lokalplan indsendt anmodning til Miljøstyrelsen om en forhåndstilkendegivelse. En ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen vil blive sendt efter endelig vedtagelse af lokalplanen.



Beskyttede naturområder i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3 og vejbyggelinjer.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16 og områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 for beskyttede naturtyper, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

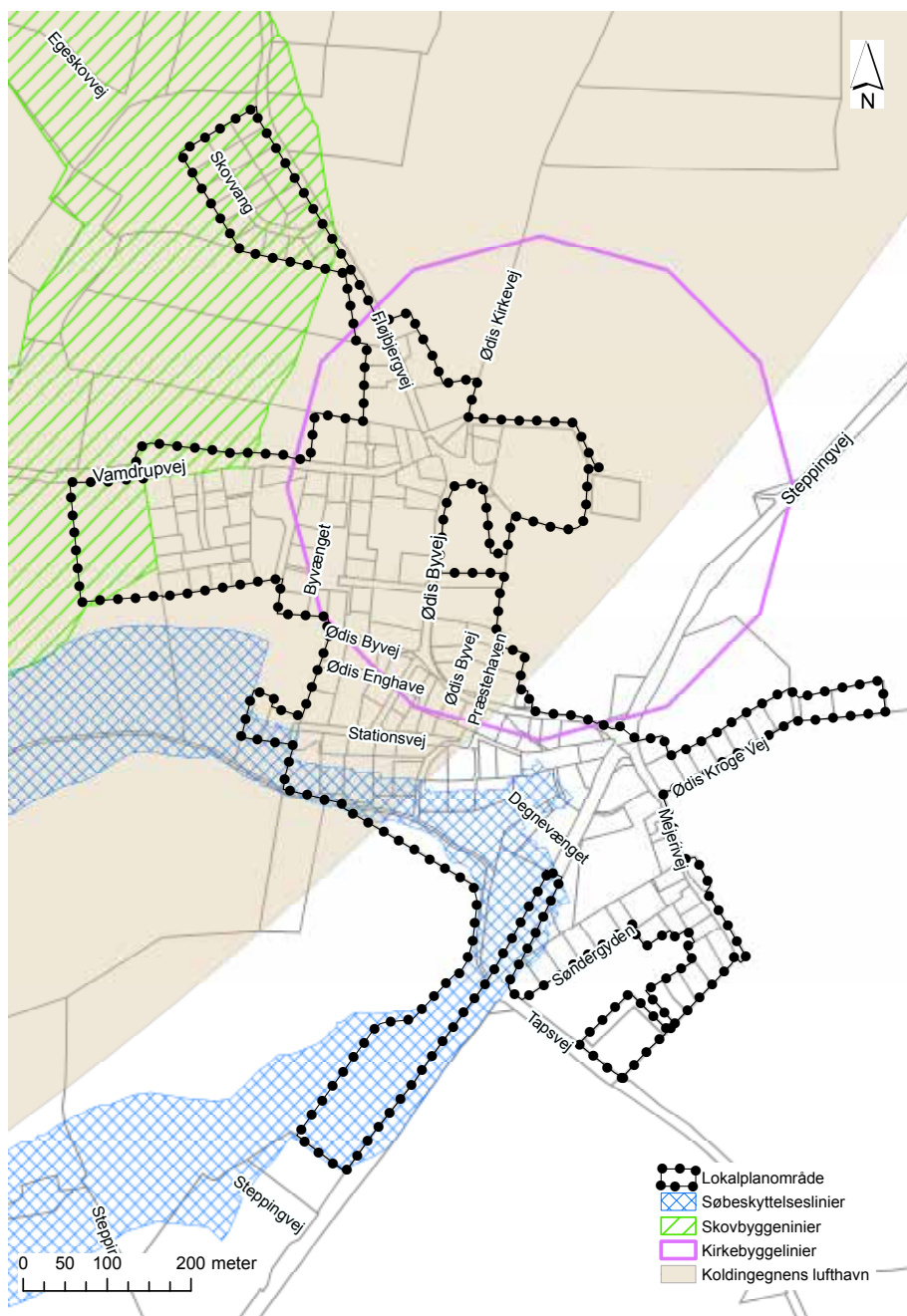
Kirkebyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 19 omkring Ødis Kirke fastlægger, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter inden for 300 meters afstand af kirken. Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse over 8,5 meter.

I delområde 4 ved Ødis Sø er en del af området langs søbredden omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 mose.

Vejbyggelinjer

Vejbyggelinjer er tinglyst på den enkelte ejendom og skal overholdes.

Vejbyggelinjen omkring Steppingvej er pålagt i 20 meters bredde fra vejmidte. Dertil skal lægges et højdetillæg på 1,5 meter gange højdeforskellen samt et passagetillæg på mindst 1 meter.



Beskyttelseslinjer i henhold til Naturbeskyttelsesloven og område omfattet af servitut vedrørende højdebegrænsning af hensyn til Koldingegnens Lufthavn.

Koldingegnens Lufthavn

En del af Ødis er beliggende i udkanten af Koldingegnens Lufthavns "flyvesikkerhedszone". Ved byggeri med en større højde end 18 meter og i øvrigt andet, der kan påvirke flyvesikkerheden skal der optages dialog med Kolding Egnens Lufthavn.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. jordforureningsloven.

Varmeforsyning

Fællesanlæg til varmforsyning skal godkendes af kommunen efter varmforsyningsloven/ bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektiv varmforsyningsanlæg.

Et horisontalt jordvarmeanlæg skal etableres mindst 50 meter fra et alment vandforsyningsanlæg eller en husholdningsboring, og mindst 5 meter fra et andet vandforsyningsanlæg.

Et vertikalt jordvarmeanlæg skal etableres mindst 300 meter fra et alment vandforsyningsanlæg eller en husholdningsboring og mindst 50 meter fra et andet vandforsyningsanlæg.

Der kan som udgangspunkt ikke etableres varmeindvindings- og grundvandskøleanlæg inden for 300 meter zonen til almene vandværker.

Ved dispensation i forhold til afstandskravet mellem et jordvarmeanlæg og et alment vandforsyningsanlæg eller en husholdningsboring skal der foretages en hydrogeologisk vurdering, der viser, at der ikke er risiko for forurening af vandforsyningsanlægget.

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af boringer til jordvarme (vertikale anlæg), varmeindvindings- og grundvandskøleanlæg til de dybe grundvandsmagasiner (primære magasiner).

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til varmeindvindings- og grundvandskøleanlæg på arealer, hvor der er registreret forurening med miljøfremmede stoffer.

Kolding Kommune opfordrer til, at der benyttes IPA sprit eller et andet mindre risikobetonet stof i jordvarmeanlæg inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD.

Kolding Kommune opfordrer til, at der benyttes IPA sprit eller et andet mindre risikobetonet stof i jordvarmeanlæg i forbindelse med dispensation i forhold til afstandskravet mellem et jordvarmeanlæg og et alment vandforsyningsanlæg eller en husholdningsboring.

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vej-anlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 6a, 6v og 2bs Ødis by, Ødis.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

Landzonetilladelse – bonusvirkning

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse inden for delområde 4.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør. Etablering af anlæg inden for delområde 4 udover det i denne lokalplan beskrevne vil kræve landzonetilladelse og evt. dispensation fra nærværende lokalplan.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område.

Landsbyen Ødis er af middelalderlig oprindelse og nævnes første gang i de skriftlige kilder i sidste halvdel af 1200-tallet som Øthesiick. Landsbyens oprindelige kirke var da også en romansk granitkvadrebygning.

Drenderup Skov rummer flere fredede fortidsminder – to gravhøje (sb. 31 og 51, Ødis) samt en gravplads fra ældre romersk jernalder (sb. 27, Ødis) – yderligere er der også fundet lerkarskår i skoven (sb. 12, Ødis). Mellem skoven og landsbyens centrale del er der da også fundet rydningsrøser fra ældre romersk jernalder (sb. 61, Ødis). Lige vest for Ødis Sø ligger et middelalderligt voldsted (sb. 14, Ødis), og syd for søen, ved skolen, er der fundet en affaldsgrube med lerkarskår fra ældre romersk jernalder (sb. 29, Ødis). Herudover er egnen omkring Ødis rig på registrerede fortidsminder og lokalplanområdet er i øvrigt, som nævnt, placeret højt i terrænet med let adgang til vandforsyning, og vi ved af erfaring, at man i forhistorisk tid foretrak netop en sådan beliggenhed, når man skulle anlægge sine bopladser.

På den baggrund vurderer Museet, at der vil være risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde på området under normal pløjedybde. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for påtænkt anlægsarbejde.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på det berørte område, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da anlægsarealet inklusive arbejdsarealer overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

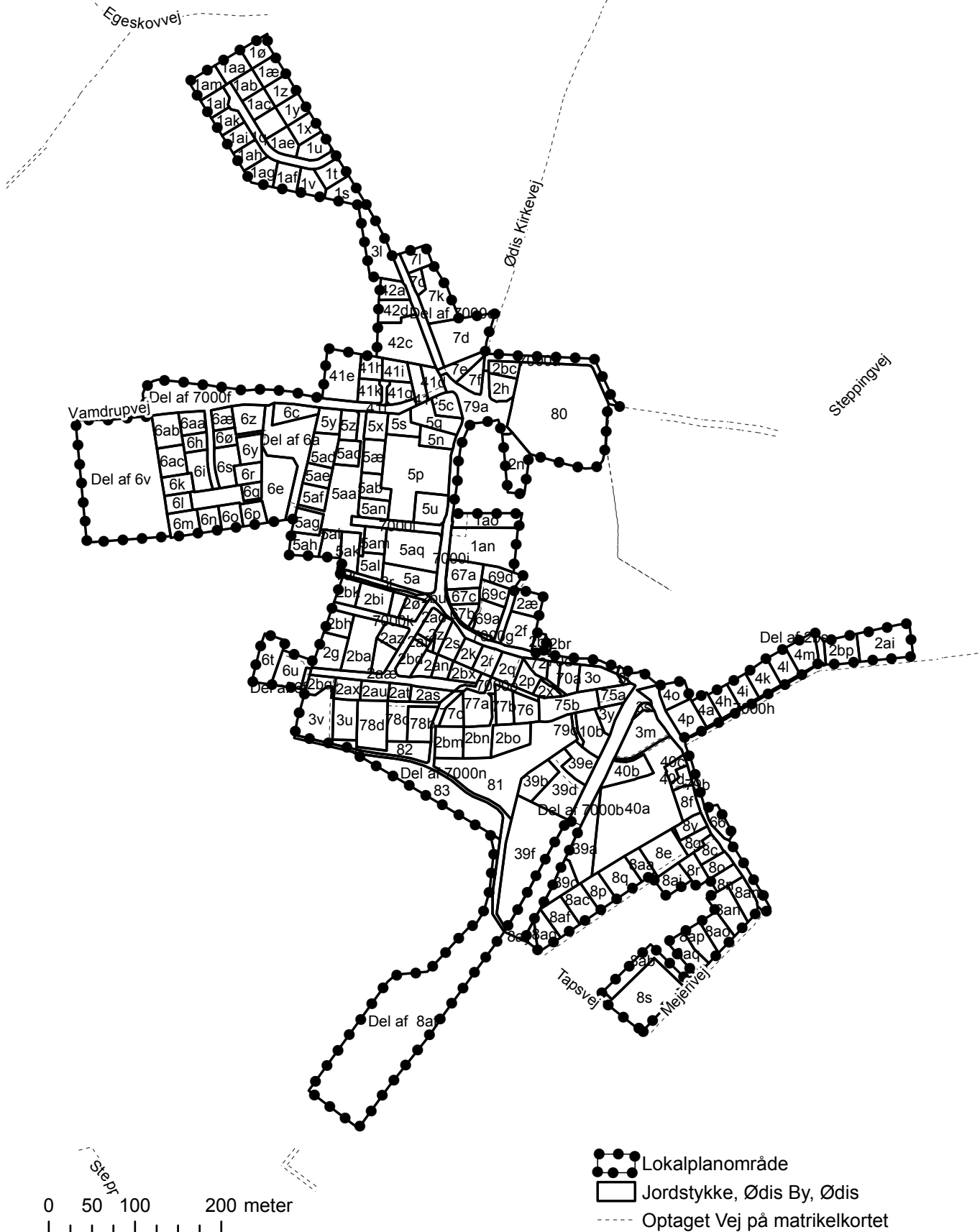
Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks ind-

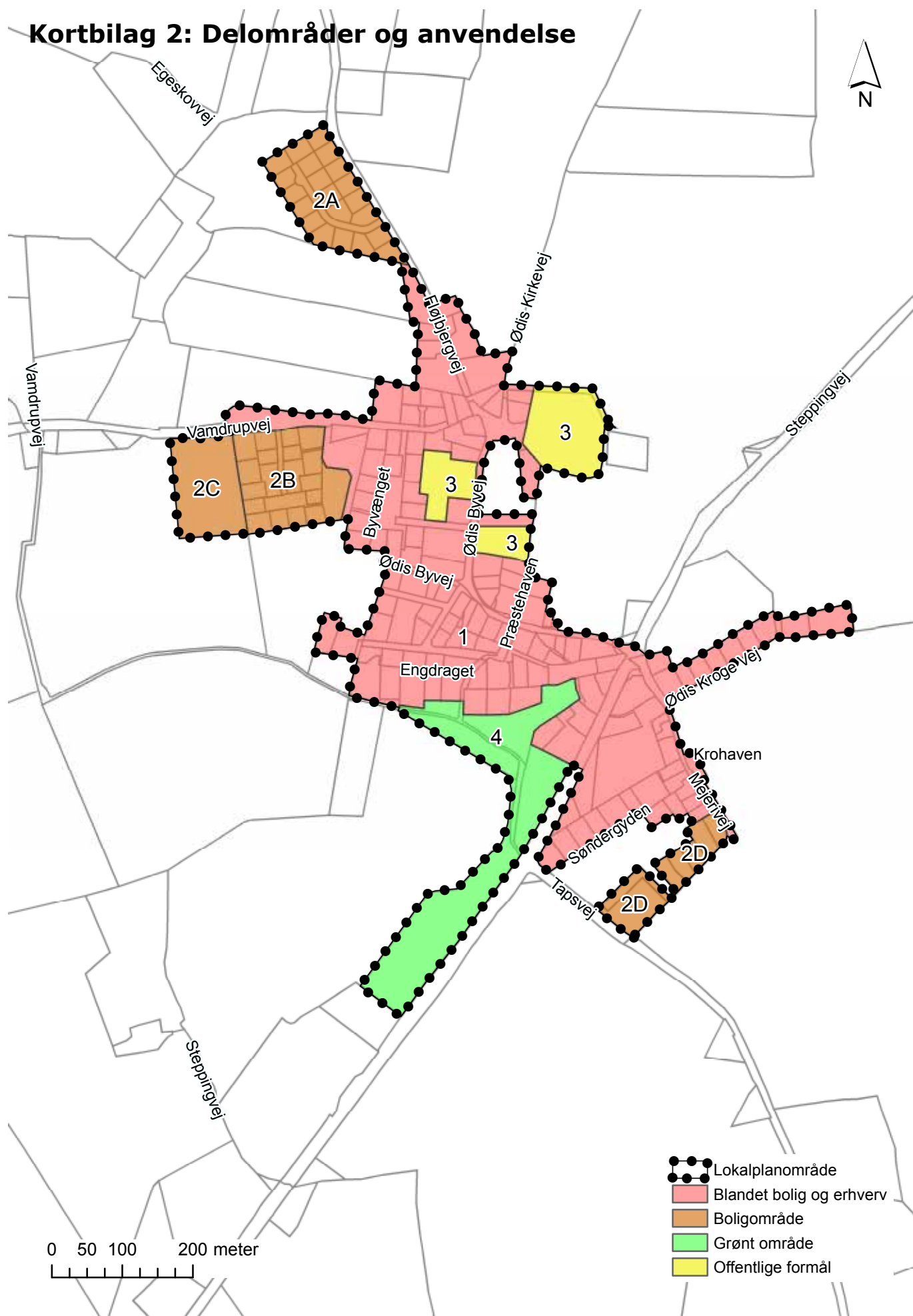
stille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev.

Kortbilag

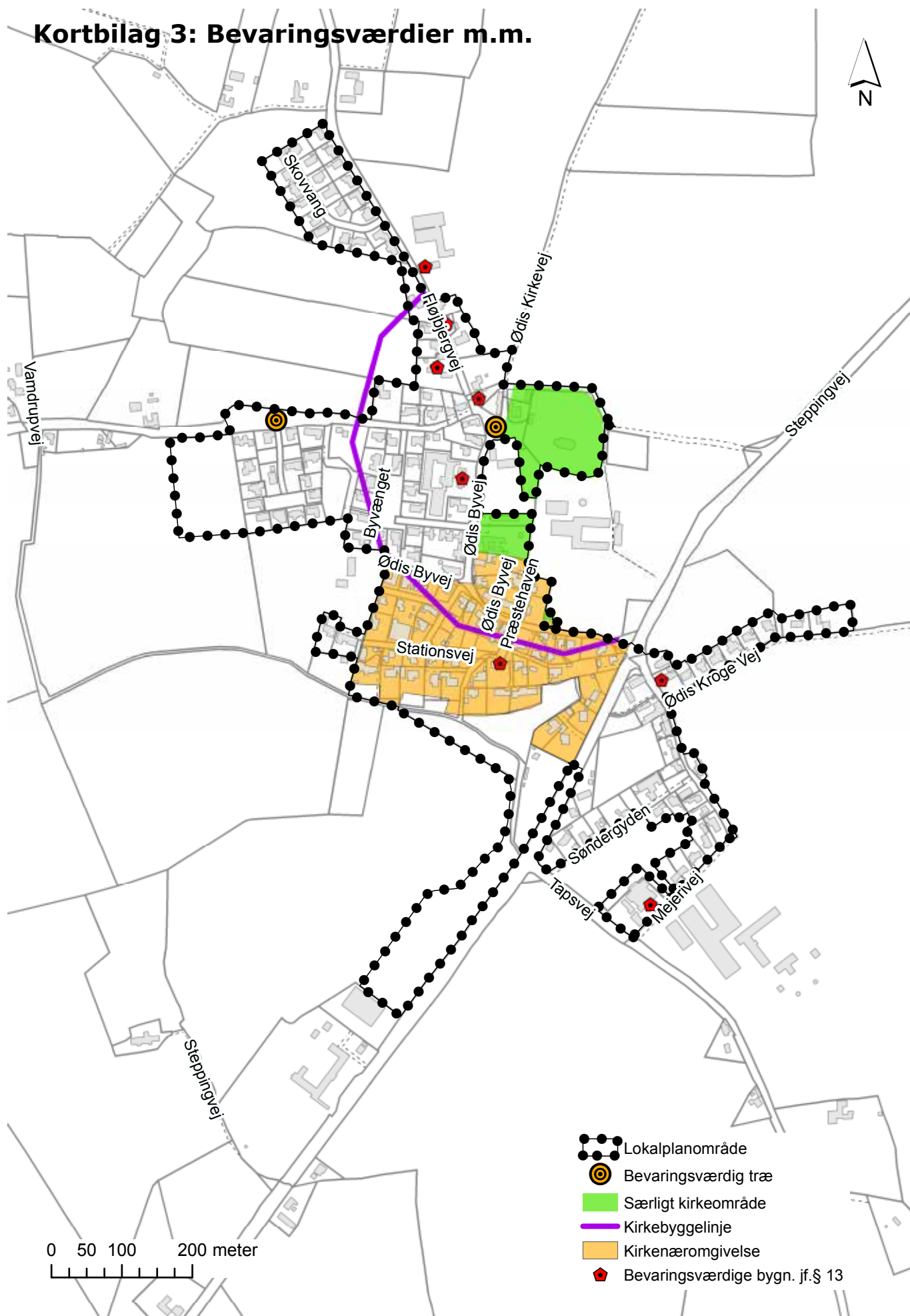
Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 2: Delområder og anvendelse



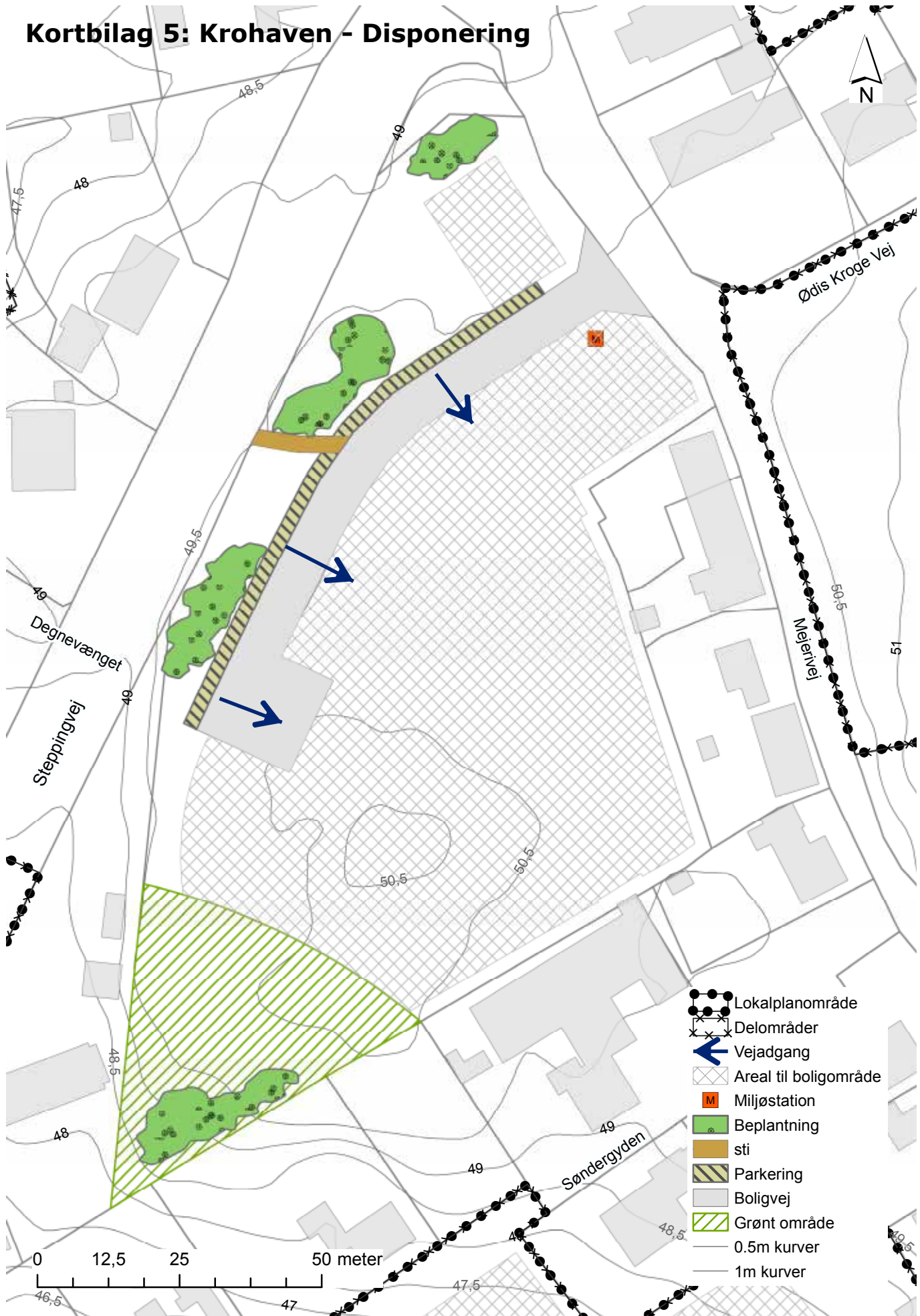
Kortbilag 3: Bevaringsværdier m.m.



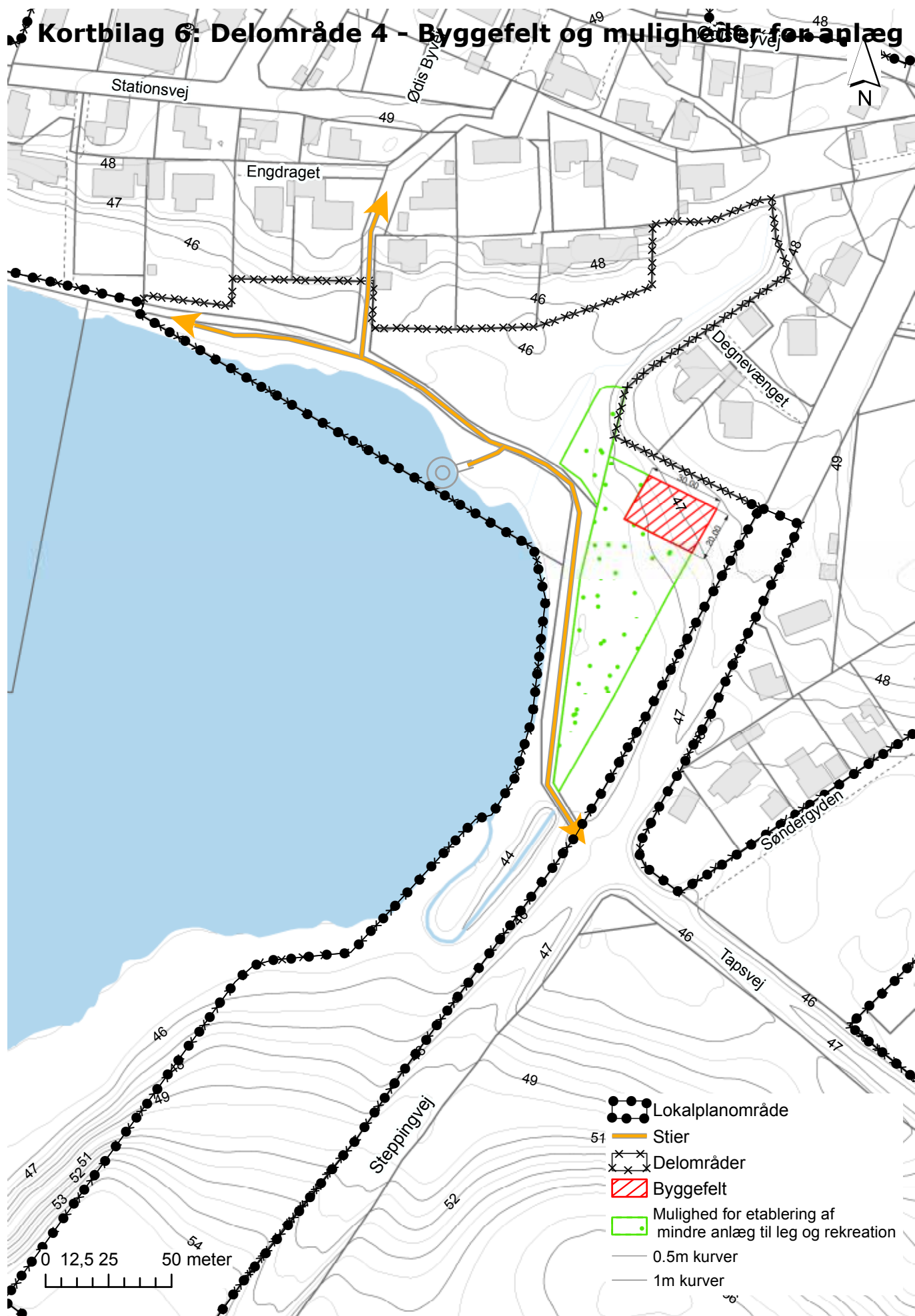
Kortbilag 4: Delområde 2C - Illustrationsplan



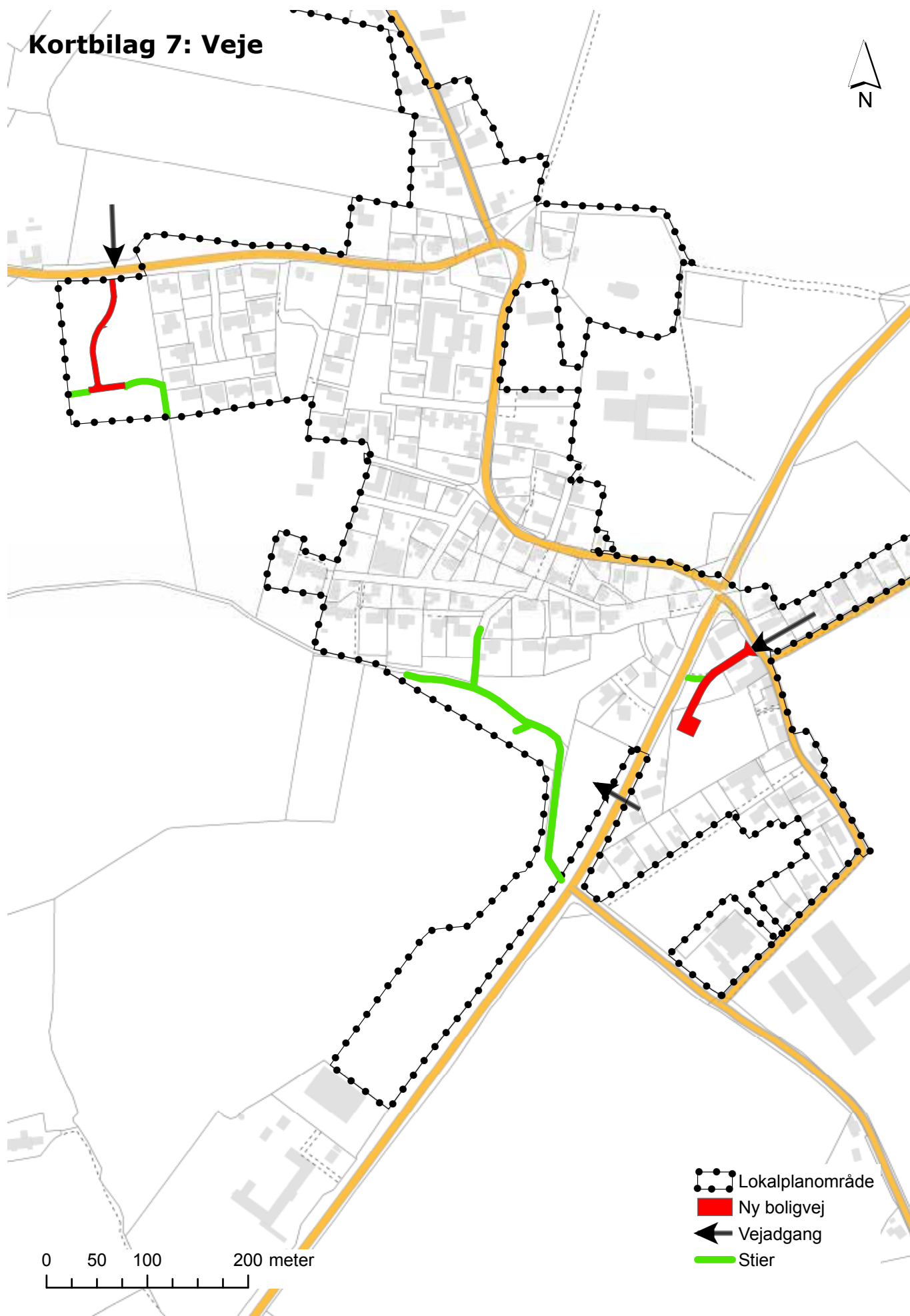
Kortbilag 5: Krohaven - Disponering



Kortbilag 6: Delområde 4 - Byggefelt og muligheder for anlæg



Kortbilag 7: Veje



A dark blue parallelogram graphic, tilted slightly to the right, containing white text.

Kolding Kommune
By- og Udviklingsforvaltningen
Nytorv 11
6000 Kolding

byogudvikling@kolding.dk

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 28. august 2018 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1221-21 Ødis – en lokalby

Fra den 6. september 2018 kan den endeligt vedtagne plan på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:

[Byrådets referat 28. august 2018 pkt. 7.](#)

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens § 30 og § 31 om offentliggørelse.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på sigb@kolding.dk eller 79 79 16 12.

—

Venlig hilsen

Signe Beck
Landinspektør

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 1221-21 Ødis – en lokalby

Kort beskrivelse af planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 28. august 2018 vedtaget lokalplan 1221-21 Ødis – en lokalby.
Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet omfatter det meste af landsbyen Ødis. Undtaget er skolen, præstegården og nogle landbrugsejendomme tæt på landsbyen.

Lokalplanens formål er:

- at overføre hovedparten af den eksisterende landsby samt nye byudviklingsområder til byzone, for derved
- at sikre mulighed for etablering af nye boligbebyggelser,
- at sikre, at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne,
- at sikre tilstrækkelige friarealer til nye boligområder,
- at sikre bevaringsværdige bygninger, og at vedligeholdelse og ombygning sker i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur og bygningsudtryk,
- at udlægge et fælles grønt område ved Ødis Sø,

- at sikre mulighed for etablering af stiforbindelser til det omkringliggende landskabs fra de nye boligområder.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 29. november 2017, på følgende punkter

- redegørelse for forholdet til kirkeomgivelserne og kirkelovgivningen er tilføjet
- bestemmelserne er præciseret således, at kirken ikke omfattes og således at hensynet til kirkeomgivelserne i højere grad fremgår. Bl.a. ved at antennemaster ikke kan placeres indenfor særligt kirkeområde og kirkens næromgivelser.
- disponeringen af det nye boligudstykningsområde vest for Borgmestervænget er ændret, så det i højere grad tager hensyn til de eksisterende boliger og til terrænet.
- byggefeltet til rekreative formål ved søen er udvidet, men uden at størrelsen på byggeri er øget.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Ændringerne har ikke givet anledning til en fornyet offentlig høring.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 4. oktober 2018, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen.