

# Boligområde ved Guldagervænget i Ølholm

Lokalplan 1121

Forslaget skal høres af byrådet den 23.06.2021



**HEDENSTED**  
KOMMUNE

# Indholdsfortegnelse

Offentlig høring .....	1
Baggrund og indhold .....	2
Formålet med lokalplanen .....	4
Lokalplanens indhold .....	5
Bestemmelser .....	7
§ 1 Formål .....	8
§ 2 Område- og zonestatus .....	9
§ 3 Områdets anvendelse .....	10
§ 4 Udstykninger .....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	12
§ 6 Tekniske anlæg .....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 9 Ubebyggede arealer .....	16
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	18
§ 11 Grundejerforening .....	19
§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter .....	20
Redegørelse .....	21
Redegørelse for kommuneplan 2017-2029 .....	22
Retningslinje 6.1 - Støj .....	24
Retningslinje 8.1 - Oversvømmelse og erosion .....	26
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder .....	28
Retningslinje 10.4 - Geologi .....	29
Andre retningslinjer .....	31
Konsekvenser for nærområdet .....	32
Eksisterende lokalplan og servitutter .....	33
Teknisk forsyning .....	34
Naturbeskyttelse .....	35
Miljøforhold .....	36
Tilladelser fra myndigheder .....	38
Miljøscreening .....	39
Klagevejledning miljøscreening .....	41
Kortbilag 1 .....	42
Kortbilag 2 .....	44

Kortbilag 3 .....	46
Vedtagelse .....	48
Retsvirkninger .....	49



## Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1121 er i offentlig høring i perioden *dd. måned åååå* til *dd. måned åååå*.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*Indsend idé, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

### Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - Plan og Udvikling

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

[planogudvikling@hedensted.dk](mailto:planogudvikling@hedensted.dk)

Tlf: 7975 5606



# Baggrund for Lokalplanen

## Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet, på baggrund af Hedensted Kommunes ønske om at sikre byudviklingsmulighederne i Ølholm, ved at muliggøre et blandet boligområde.

Området er allerede rammebelagt i Hedensted Kommuneplan 2017-2029 og hører under kommuneplanrammen 7.B.05 for Skolevejskvarteret i Ølholm. Kommuneplanrammen udlægger området til boligformål med mulighed for blandet boligområde.

Ølholm er et lille velfungerende bysamfund med en folkeskole med 0.-6. klasse der ligger under samme tag som den lokale børnehave og fritidsordning. Byens forsamlingshus, idrætsforening og lokalhistorisk arkiv ligger i forlængelse af skolen og danner på den måde et samlingspunkt for hele byen. Fra Vejlevej er der busforbindelser mod Vejle, Silkeborg, Tørring og Nørre Snede. Derudover er der kort afstand til motorvej, hvilket gør Ølholm til en attraktiv pendlerby.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter arealerne på den sydlige del af Guldagervænget, der er placeret i den sydøstlige del af Ølholm by. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Ølholm Skoles boldbanearealer. Nord for lokalplanområdet er der åben-lav boligbebyggelse. Mod øst og vest støder lokalplanområdet op til boligområder med fortrinsvis åben-lav bebyggelse og en tæt-lav boligbebyggelse nord-vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 3,3 hektar og er placeret i byzone. Arealet er idag en græsmark med et let faldende terræn mod nordøst. Sydvest for lokalplanområdet ligger Ølholm Skole og Ølholm Forsamlingshus.



*Lokalplanområdet set fra Guldagervænget.*

## Formålet med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til åben-lav og tæt-lav boliger, med tilhørende vej- og parkeringsareal, fællesarealer samt anlæg til vandhåndtering.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplan udlægger området til boligformål - i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende veje, grønne fællesarealer og areal til regnvandshåndtering.

Lokalplanen udlægger 3 delområder: Delområde A, B og C.

Delområde A udlægges til åben-lav boliger. Delområde B udlægges til tæt-lav boliger og Delområde C udlægges til grønt fællesareal med mulighed for anlæg til vandhåndtering.

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone.

### Udstykning

Der sættes krav om, at bebyggelsen udstykkes i selvstændige matrikler på min. 700 m<sup>2</sup> for åben-lav boliger og min. 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav boliger.

### Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

Lokalplanen skal sikre, at det nye boligområde fremstår som en helhed med et ensartet udtryk, og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Fælles for både åben-lav og tæt-lav boliger gælder, at ny bebyggelse maksimalt må opføres med 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter.

For delområde A fastsætter lokalplanen den maksimale bebyggelsesprocent til 30% af det enkelte jordstykke og for delområde B til 40%.

Indenfor delområde C må der ikke etableres ny bebyggelse, foruden nødvendige tekniske konstruktioner samt bebyggelser som understøtter rekreativ anvendelse. Samlet må bebyggelsesprocenten ikke overskride 5% af jordstykket.

For at sikre ny bebyggelse opnår et sammenhængende og harmonisk udtryk, bestemmer lokalplanen blandt andet, at bebyggelse ikke må etableres tættere på vejskel end 5 meter.

### Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Guldagervænget. Inden for lokalplanområdet udlægges et internt u-formet vejforløb, hvorfra boligerne har deres indkørsel.

### Stier

Lokalplanområdet forsynes af et fælles stisystem i de grønne rekreative arealer, der sammenbinder boligerne i enklaven og kobler området sammen med den omkringliggende boligbebyggelse og lokale faciliteter - såsom skole, forsamlingshus og idrætsforening.

### Rekreative arealer



For at give lokalplanområdet sit grønne åndehul til gavn for hele boligkvarteret, skal fællesarealerne etableres som grønne og rekreative områder med integrerede regnvandsbassiner og LAR-løsninger, som ikke må indhegnes. De grønne arealer må kun beplantes med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau og kan suppleres med grupper af hjemmehørende træer og buske. Der kan etableres en lege- og opholdsplads inden for delområdet.

Langs områdets sydlige afgrænsning løber et velvokset læhegn. Læhegnet danner en attraktiv grænse mellem lokalplanområdet og det åbne land, og vurderes samtidigt at kunne afskærme for eventuelle lysgener fra de tilstødende boldbaner. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at læhegnet ikke må fjernes eller reduceres i omfang.

#### Vandhåndtering

I forbindelse med planens tilblivelse er der udarbejdet en undersøgelse af områdets nedsivningsforhold samt forudsætninger for lokal vandhåndtering.

Den lokale grundvandstand står højt og området er i kommuneplanen delvist udpeget som område med mulighed for oversvømmelse fra kloaknettet samt område der kan blive belastet af forhøjede nedbørsmængder fra klimaregn.

Lokalplanen udlægger derfor forholdsvis store arealer til lokal vandhåndtering i form af nedsivningsbassiner. Bassinernes arealbehov er dimensioneret til, at kunne håndtere og nedsive regn svarende til en 100 års hændelse.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til åben-lav og tæt-lav boliger, med tilhørende vej- og parkeringsareal, rekreative fællesarealer samt anlæg til vandhåndtering.
- at ny bebyggelse ikke placeres tættere på vejskel end 5 meter.

## § 2 Område- og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15u og del af matr.nr. 14as Ølholm By, Langskov samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 3 Arealanvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med tilhørende vej- og parkeringsareal, fællesarealer samt anlæg til vandhåndtering.

### § 3.2

Lokalplanområdet deles op i delområderne A, B og C, som vist på kortbilag 2.

Delområde A må anvendes til åben-lav boliger.

Delområde B må anvendes til tæt-lav boliger.

Delområde C må anvendes til rekreativt område samt anlæg til vandhåndtering.



## § 4 Udstykninger

### § 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

### § 4.2

Ingen grund inden for delområde A må udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Ingen grund inden for delområde B må udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via intern vej med overkørsel fra Guldagervænget i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.2

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.

Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, hvoraf 1 parkeringsplads skal ligge ved den enkelte bolig. De resterende kan udlægges som fællesparkering.

Carporte og garager tæller med som parkeringsplads.

Fællesparkeringsareal skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 2.

### § 5.3

Der udlægges areal til vej, fællesparkering og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligveje skal etableres med en bredde på minimum 10 meter, heraf en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Stier skal etableres med en bredde på minimum 3 meter.

### § 5.4

Vej- og parkeringsarealer kan udføres med permeable belægningsarter.

### § 5.5

Stier skal udføres som grusstier.

### § 5.6

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom og bredden må ikke overstige 5,5 meter.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt skal være antirefleksbehandlet.

### § 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### § 6.3

Husspildevand fra bebyggelse skal tilsluttes Hedensted Spildvands kloaksystem.

### § 6.4

Der skal etableres anlæg til vandhåndtering i form af regnvandsbassiner inden for de angivne arealer som vist på kortbilag 2.

Bassinerne skal dimensioneres til at kunne håndtere en 100-års regnhændelse.

Der skal derudover etableres de nødvendige anlæg til håndtering af områdets regn- og overfladevand.

Bassinerne må ikke indhegnes.

### § 6.5

Støjafskærmning i form af støjhegn med op til 2 meters højde må placeres på den markerede strækning i princippet som vist på kortbilag 2.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% af det enkelte jordstykke til åben-lav boligbebyggelse i delområde A.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% af det enkelte jordstykke til tæt-lav boligbebyggelse i delområde B.

### § 7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over byggemodnet terræn, målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### § 7.3

Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager.

### § 7.4

Ny bebyggelse må ikke etableres tættere på skel mod vej end 5 meter.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

Facader kan udføres som blank murværk i tegl, fremstå som vandskurede eller pudsede facader eller udføres med træbeklædning. Ved træhusbyggeri er det ikke tilladt at opføre huse med laftehjørner.

Mindre partier kan udføres som lette facader af træ, glas, aluminium, skifer, zink, kompositmaterialer eller lignende.

### § 8.2

Tagene skal opføres med en beklædning af tagsten, tagpap eller skifer.

### § 8.3

Småbygninger, herunder garager, carporte og udhuse mindre end 50 m<sup>2</sup> må udføres med andre facade- og tagmaterialer.

### Ad §

Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget. Inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt og har samme farve og hældning som taget. Solceller - se § 6.3.

### § 8.4

Tagene skal udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller med fladt tag.

Saddeltag må ikke udføres med valmede gavle.

### § 8.5

Ingen bygningsdele, facader, tagmaterialer, solceller mv. må udføres med signalfarver og i blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 30. Ovenlysvinduer er undtaget herfra.



## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

Inden for lokalplanområdet må de ubebyggede arealer ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

### § 9.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

### § 9.3

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.

Der må ikke etableres faste hegn eller mur nærmere end 2,5 m fra skel, med undtagelse af trådhegn. Trådhegn tættere på skel end 2,5 m, må kun etableres bag et levende hegn. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 120 cm.

Mur eller hegn med anvendelse som affaldsskjul og placering af postkasse må placeres i skel mod vej, når det udelukkende danner mur omkring ejendommens affaldshåndtering og murpille til en postkasse.

### § 9.4

Regnvandsbassiner, søer, grøfter og lignende må ikke indhegnes.

### § 9.5

Antenner og paraboler må kun opsættes på terræn og maksimalt have en højde på 1,5 meter målt fra terræn.

Der må ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.

### § 9.6

Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes inden for +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere naboskel end 0,5 m og herfra med et anlæg på maks. 1:1,5. Der må ikke opføres støttemure.

Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

### § 9.7

Delområde C med kun beplantes med hjemmehørende arter af græs og urter med lavt plejeniveau. Der kan etableres spredte grupper af løvfældende, hjemmehørende træer og buske

Der kan etableres en lege- og opholdsplads inden for delområdet.

### § 9.8

Befæstelsesgraden for det enkelte jordstykke må ikke overstige 40 %.

### § 9.9

Det på kortbilag 3 viste eksisterende læhegn langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning må

ikke fjernes eller reduceres i omfang.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

### § 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

### § 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i §6.4 om anlæg til håndtering af regn- og overfladevand er opfyldt.

### § 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i §6.5 om støjafskærmning er opfyldt

## § 11 Grundejerforening

### § 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, senest når 50% af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

### § 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, såfremt grundejerforeningen er oprettet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

### § 11.3

Grundejerforeningen skal forestå de opgaver, der er beskrevet i dennes vedtægter, herunder drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, regnvandsløsninger, veje og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### § 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hedensted Kommune.

## § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### § 12.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves Lokalplan 74 - Guldager, 1. etape. for det område, der berøres af lokalplan 1121.



## Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

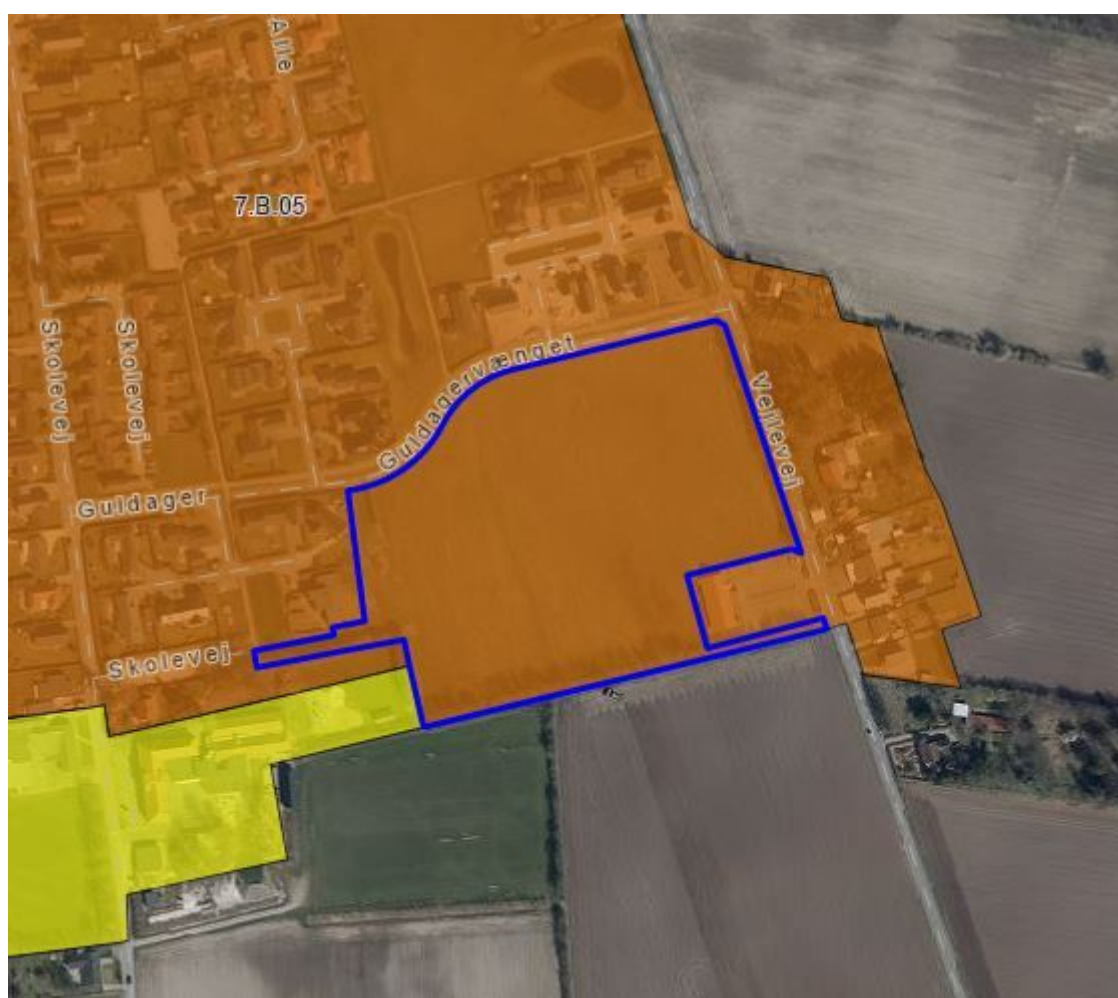
## Redegørelse for kommuneplan 2017-2029

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er, ifølge Hedensted Kommuneplan 2017-2029, beliggende i rammeområde 7.B.05 - Skolevej kvarteret, der udlægger området til blandet boligområde med en max. bebyggelsesprocent på 40%, et maksimalt etageantal på 2 etager og maksimal højde på 8,5 meter

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål og overholder alle rammerne for bebyggelsen.



Kommuneplanrammen 7.B.05 vises med orange farve. Lokalplanområdet ses markeret med blå linje.

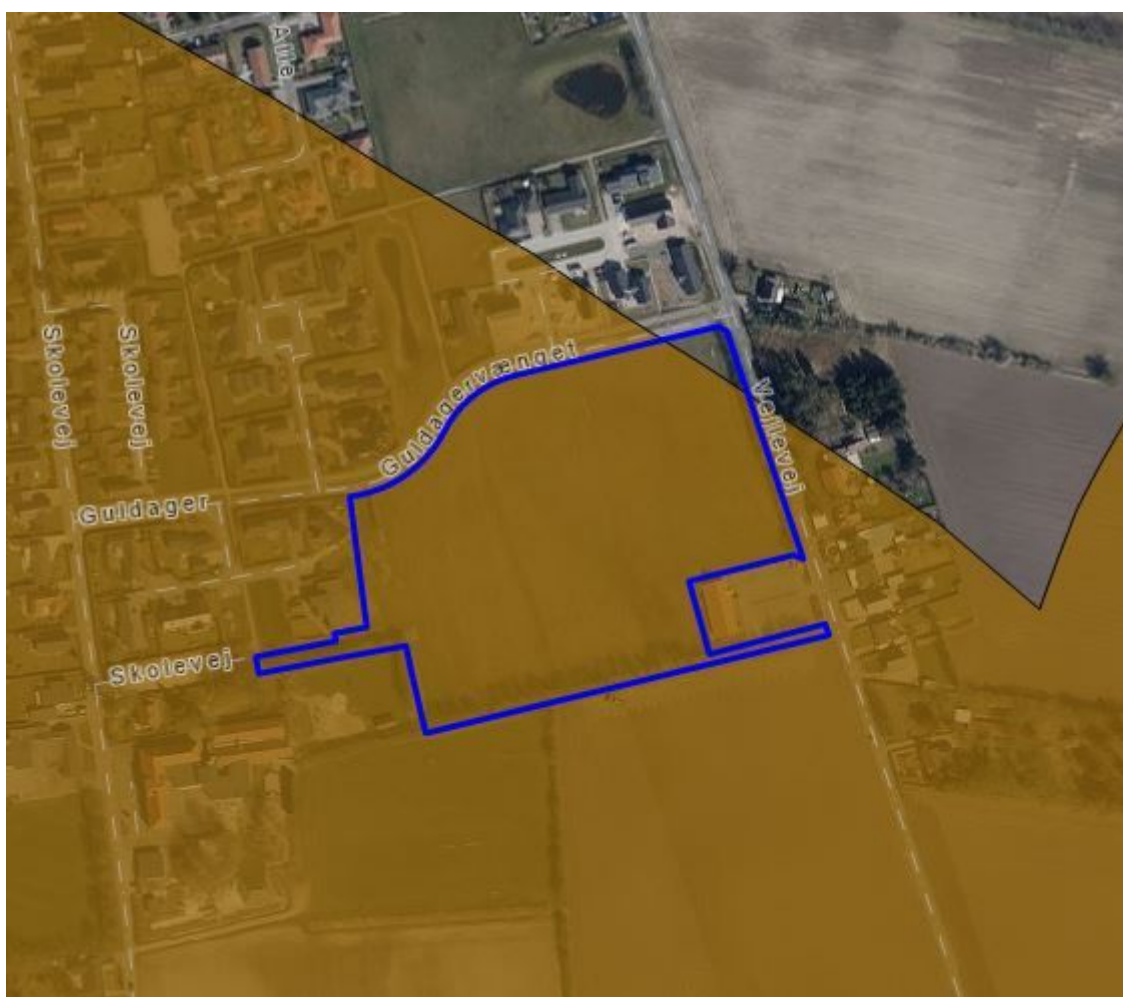


## Retningslinje 6.1 - Støj

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 6.1 for Støj. Retningslinjen udpeger lokalplanområdet som støjbelastet areal. Retningslinjen fastsætter, at støjbelastede områder ikke må planlægges til støjfølsom anvendelse, og at der i den fælles planlægningszone for støj ikke kan planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Områdets primære støjkilde og udgangspunkt for udpegningen er trafikken på Midtjyske Motorvej mod sydvest samt Vejlevej mod øst.

Der er udført en støjanalyse for påvirkning af lokalplanområdet med støj fra vejtrafik. Analysen tager udgangspunkt i de kendte tal for den nuværende trafik samt en 10års fremskrivning. Analysen påviser, at lokalplanområdet ikke vil lide under støjgener, som overskrider de vejledende grænseværdier fastsat af Miljøstyrelsen. Se også afsnittet om støj under [Miljøforhold](#)



Det udpegede støjbelastede areal ses markeret med brun farve. Lokalplanområdet ses markeret med blå linje.

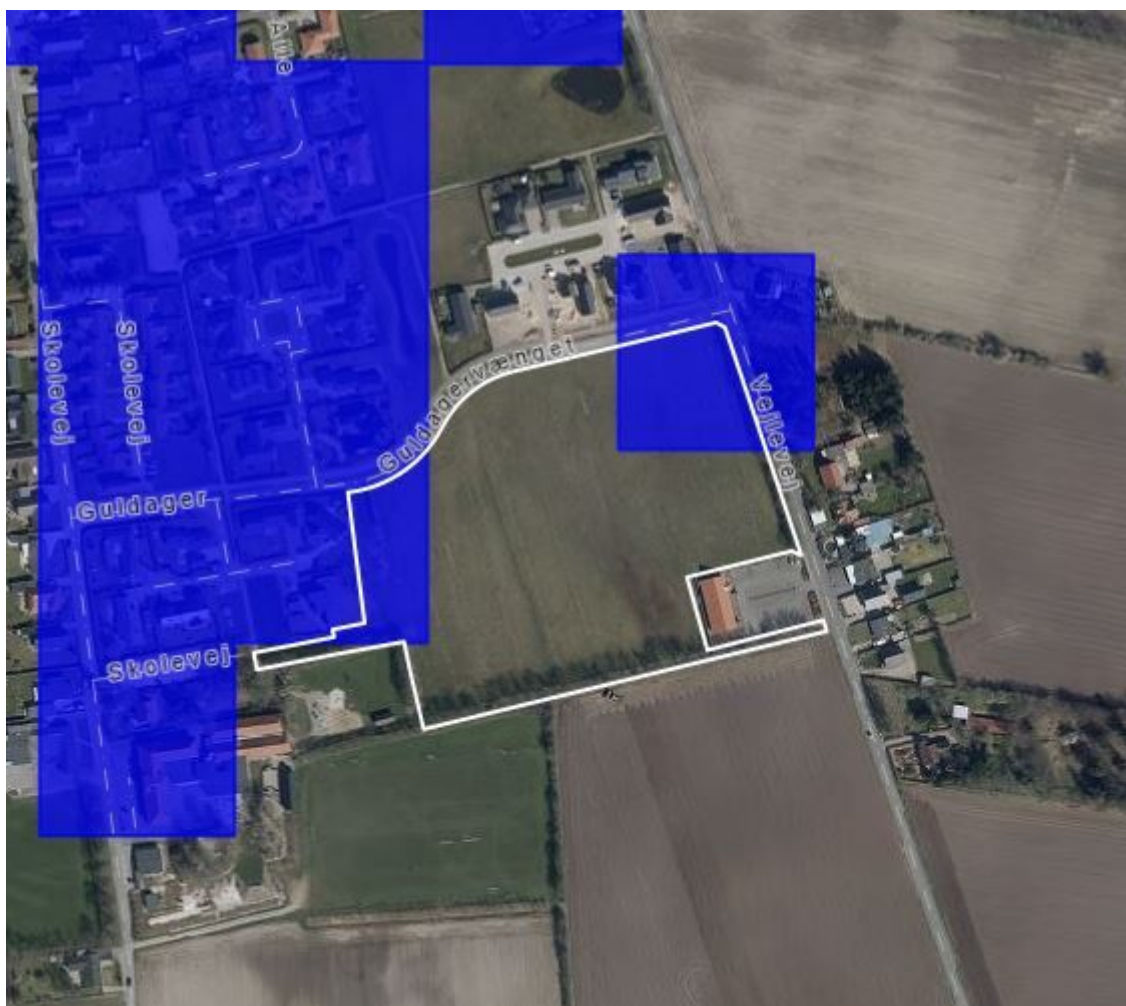


## Retningslinje 8.1 - Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdets sydvestlige og nordøstlige del er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse fra regnvandskloakken. Som baggrund for kortlægningen er anvendt en beregningsmodel med afsæt i en 100-års hændelse. Retningslinjen foreskriver bl.a. at der ved lokalplanlægning: *"for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område."*

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret i Hedensted Kommunes Spildevandsplan. Områdets regn- og overfladevand skal derfor håndteres lokalt og må ikke udledes til kloaknettet. Med udgangspunkt i en undersøgelse af jordbundsforholdene og grundvandsstanden samt en kortlægning for forudsætningerne for lokal vandhåndtering, udlægger lokalplanen areal til regnvandsbassiner. Bassinernes areal dimensioneres til at kunne håndtere og nedsive en 100 års regnhændelse, og lokalplanen indeholder bestemmelse som sikrer dette. Derudover sikrer lokalplanen, at arealudlægget til bassinerne lægges i områdets laveste punkter i forhold til de lokale vandoplandene.

Lokalplan nr. 1121 bestemmer desuden, at der skal være etableret anlæg til vandhåndtering som forudsætning for ibrugtagning, og lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Det udpegede område i retningslinjen ses markeret med blå farve. Lokalplanområdet ses

*markeret med hvid linje.*



## Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 8.2 Klimatilpasningsområder, som er område, der risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Lokalplanen er, ifølge retningslinjen, delvist udpeget som område med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

I forbindelse med planens udarbejdelse er der foretaget en undersøgelse af områdets jordbundsforhold samt håndtering af områdets regn- og overfladevand og vand ved klimahændelser. Undersøgelserne konkluderer, at området vil kunne håndtere vandmængderne ved etablering af 2 regnvandsbassiner som dimensioneres til at kunne håndtere en 100års regnhændelse.

Lokalplan nr. 1121 bestemmer derudover, at der skal være etableret anlæg til vandhåndtering som forudsætning for ibrugtagning, og lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



*Det udpegede område ses markeret med blå skravering. Lokalplanområdet ses markeret med blå linje.*



## Retningslinje 10.4 - Geologi

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 10.4 Geologi, og udpeget som geologisk interesseområde under afgrænsningerne "Det Midtjyske Søhøjland".

Retningslinjen bestemmer blandt andet; *"at de særlige landskabstræk for den specifikke geologiske udpegning ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved bygninger og anlæg i disse områder skal det sikres at de geologiske værdier bevares og synlighed og tilgængelighed ikke lider skade."*

Udpegningen relaterer sig til det udpegede nationale geologiske interesseområde "det midtjyske søhøjland", som dækker et større tværkommunalt areal fra Hedensted Kommune op mod Skanderborg og Silkeborg kommuner. Karakteristisk for dette geologiske interesseområde er de mange moræne bakker og smeltevandsaflejringer med ofte store terrænforskelle forment af sidste istid. Vind, vand og vejr har siden istiden yderligere formet landskabet med slugter og nedskårne dale.

Da lokalplanområdet og dets omgivelser i forvejen er væsentligt bebygget, vurderes det ikke, at planlægningen vil ændre den geologiske værdi i området. Derudover vurderes området lokalt ikke at have særlige geologiske særpræg der relaterer sig til nævnte karakteristika for det geologiske interesseområde. Planen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.



Den geologiske udpegning omfatter området i sin helhed, og ses markeret med brun farve på kortet. Lokalplanområdet ses markeret med hvid linje.



## Andre retningslinjer

### Retningslinje 1.1 - Byudvikling og byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af retningslinjen for byudvikling og byzone. Retningslinjen foreskriver blandt andet at: "*Byudvikling skal, som en altovervejende hovedregel, ske indefra og ud*". Lokalplanen udlægger det nye boligområde i forlængelse af den eksisterende bymæssige bebyggelse i Ølholm, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 10.2 - Skovrejsning

Lokalplanområdet er i retningslinjen udpeget som skovrejsning uønsket. I det lokalplanen udlægger området til boligområde vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 12.2 Stier

Retningslinjen for stier foreskriver blandt andet at: "*I alle lokalplaner skal behovet for stiforbindelser afklares og redegøres for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge*." Lokalplanen udlægger gennemgående stiforbindelser som dels er nye og eksisterende. Stierne kobler lokalplanområdet sammen med det eksisterende stinet uden for området. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### Retningslinje 12.3 Parkering

Jf. retningslinjen for parkering skal der ved nybyggeri, anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser for bebyggelsens beboere m.m. Lokalplan 1121 sikrer, at retningslinjen bliver fulgt ved bestemmelser der fastsætter antallet af parkeringspladser. Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

### Trafik

Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring i den overordnede trafikafvikling i området. Dog må der forventes en let stigning i trafikmængden ad Guldagervænget, som er forsyningsvejen til lokalplanområdet.

### Overfladevand

Lokalplanområdet skal kunne håndtere og nedsive større regnhændelser, idet området har høj grundvandsstand samt stor afstand til nærmeste vandløb. Lokalplanen understøtter dette hensyn ved at udlægge arealer til regnvandsbassiner, med udgangspunkt i konklusionerne fra en vandhåndteringsredegørelse. Bassinernes arealbehov og dybde skal dimensioneres til at kunne håndtere en 100 års regnhændelse. Samtidigt er deres etablering en forudsætning for områdets ibrugtagning. Planen vurderes derfor ikke at medføre væsentlige negative konsekvenser for nærområdet i form af ændrede vandforhold på terræn.

### Visuel påvirkning

Lokalplanområdet fremstår i dag som åbent grønt græsareal. Lokalplanens realisering vil ændre dette visuelle indtryk til et bebygget boligområde med grønne fællesarealer samt vej og stisystem. Ændringen vil være markant, men vurderes ikke at være fremmed eller negativ for nærområdet, idet lokalplanområdet omkranses af vej og bebyggelse på de fleste sider. Samtidigt vurderes lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden at sikre et generelt udtryk, som vil indpasse sig med næromgivelserne.

Planens bestemmelse om bevaring af eksisterende læbælte mod syd, vurderes desuden at fastholde et karakteristisk skel mellem byen og det åbne land.

## Eksisterende lokalplan og servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 74 - Guldager, 1. etape. Det pågældende areal indenfor lokalplan 74 aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1121

Der er tinglyst flere servitutter på de af lokalplanen omfattede matrikler. Ingen vurderes at være i konflikt med lokalplanens bestemmelser, idet flere af dem omfatter arealer som ikke omfattes af pågældende matriklers nuværende afgrænsning. Der ophæves derfor ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

## Teknisk forsyning

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra alment vandværk.

### Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan planlagt til spildevandskloakeret. Tag- og overfladevand skal derfor håndteres på egen grund eller i et privat fælles regnvandssystem. Se under afsnittet Overfladevand.

### Overfladevand

Lokalplanområdet ligger langt fra naturlige vandløb, og skal derfor kunne håndtere den naturlige nedbør samt større regnhændelser inden for området. Et fælles privat anlæg til regnvand skal kunne håndtere en 100-års hændelse ved nedsivning. Ved etablering af fælles privat anlæg til håndtering af regn- og overfladevand skal der etableres et spildevandslav for regnvand. Vedtægterne til dette lav, skal indsendes til Hedensted Kommune, der så skal udarbejde et tillæg til spildevandsplanen, som optager det fællesprivate anlæg i spildevandsplanen. Vedtægterne skal herefter tinglyses på de enkelte matrikler.

Etableres der anlæg til tag- og overfladevand inden på egen grund skal disse kunne indeholde en 5-års regnhændelse. Der vil stadig skulle etableres et fælles anlæg til håndtering af regn- og overfladevand fra veje og befæstede arealer.

### Renovation

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald, samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

## Naturbeskyttelse

### Natura 2000

Der ca. 1 km. til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 77, der omfatter Uldum Kær, Tørring Kær og Ølholm Kær. Dette område er kategoriseret både som Natura 2000-habitatområde og Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde.

Inden for en afstand af ca. 5 km. ligger yderligere et Natura 2000-område, som omfatter Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Dette område er kategoriseret som Natura 2000-habitatområde.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

### Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Der er ikke registreret beskyttet natur eller arter i lokalplanområdet.

## Miljøforhold

### Støj

I henhold til planlovens § 15a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Der er udarbejdet en vurdering af støjpåvirkningen af lokalplanområdet fra trafikstøj.

Vurderingen er foretaget på baggrund af udførte støjberegninger, hvor Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" er anvendt. Resultatet af støjberegningerne er sammenstillet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

Støjberegningerne er baseret på nuværende trafiktal for det omkringliggende vejnet og den Midtjyske Motorvej, samt en 10års fremskrivning.

Derudover har planen taget forbehold for en mulig støjpåvirkning fra de tilstødende boldbaner til lokalplanområdet.

Det er vanskeligt at regulere støj fra udendørs idræts- og fritidsanlæg, idet Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ikke gælder for mennesker men kun for anlæg. En oplevet støj fra fritids- og idrætsanlæg er en støj fra mennesker og disses adfærd. Ikke desto mindre, er det en støj der skal tages højde for i planlægningsmæssige sammenhænge.

På denne baggrund udlægger lokalplanen derfor areal til etablering af støjafskærmning langs lokalplanens vestlige og sydlige afgrænsning op imod de pågældende boldbaner, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen vurderes dermed at tage forbehold for en eventuel støjpåvirkning fra de tilstødende boldbaner.

### Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

### Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens § 15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening. Det vurderes ikke at aktiviteter i nærheden af lokalplanområdet giver anledning til gener i form af støv og andre emissioner inden for lokalplanområdet.





## Tilladelser fra myndigheder

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme; matr. nr. 15u Ølholm By, Langskov i det område, der er nævnt i § 2.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1, efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

### Museumsloven

Vejle Museerne har i 2018 foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet. Museet vurderede at der ikke er væsentlige fortidsminder på det aktuelle areal. Museet frigav således arealet til byudvikling.

Skulle der mod forventning forekomme fortidsminder under anlægsarbejdet, skal dette indstilles det pågældende sted og museet straks tilkaldes. Eventuelle undersøgelser vil i så fald være gratis for bygherre, jf. museumslovens § 27, stk. 5.2.

## Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige.

Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/06/2020.

Det er i screeningen vurderet, at planen ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning for så vidt angår trafikbelastning, lugt, landbrug, visuel påvirkning, geologiske særpræg, natur, boligmiljø og vandhåndtering m.m.

I forhold til støjgener vurderes det, at der ville kunne være en mulig påvirkning fra de tilstødende boldbaner. Det skal derfor sikres at støj fra organiserede og uorganiserede aktiviteter fra disse ikke er til gene for lokalplanområdets beboere. Der findes for nuværende ingen vejledende grænseværdier for støj fra fritidsanlæg i form af boldbaner. Ej heller forefindes der fastsatte og præcise målemetoder til at kortlægge støjafkast fra disse, som kan variere meget. Planklagenævnet og Miljø- og Fødevarerklagenævnet har i forskellige afgørelser konkluderet at de vejledende grænseværdier fra ekstern støj fra virksomheder kan skeles til, men ikke direkte anvendes. Det skyldes at geneniveauet for støj opleves forskelligt afhængig af dens karakter, og støj fra menneskelig aktivitet fra idrætsudøvelse kan således ikke direkte sidestilles med støj fra virksomheder og trafik. Københavns Kommune udarbejdede i 2007 en ledsagende miljøundersøgelse af støjpåvirkningen fra idrætsudøvelse under planlægningen for adskillige kunstgræsbaner på Kløvermarken i København. Den såkaldte "Kløvermarksrapport". Undersøgelsen foreslog en vejledende grænseværdi på 55db fra støj fra idrætsudøvelsen, hvilket er højere end grænseværdien for ekstern støj fra virksomheder. Undersøgelsen påpegede desuden under en rundspørge af 10 kommuner med udgangspunkt i ca. 40 anlæg, at den overvejende tendens er, at disse anlæg kun giver anledning til få klagersager om støj. Også selvom anlæggene var velbenyttede og lå tæt på bebyggelse.

Konkret anbefalede undersøgelsen at støj fra kunstgræsbaner kunne dæmpes på fælgende måder

- Afstanden mellem boldbaner og boliger øges.
- Brugen af boldbanerne, som ligger nærmest boligerne, begrænses.
- Der etableres støjskærm eller støjvold mellem boligernes udendørs opholdsarealer og boldbanerne.

I efterfølgende støjklagesager over boldanlæg har Nævnene i afgørelser ofte draget på konklusionerne og anbefalingerne fra Kløvermarksrapporten, og vurderet at såfremt kommunerne i deres håndtering af støjgener fra kunstgræsbaner "har foretaget en tilstrækkelig vurdering af mulighederne for at gennemføre støjreducerende tiltag" vil kunstgræsbanerne herefter ikke give anledning til uacceptable støjgener.

Hedensted Kommune har ikke kendskab til eller modtaget klager over støj fra de tilstødende boldbaner til lokalplanområdet. Kommunen vurderer dog at der af forsigtighedsprincip bør udlægges en støjskærm langs lokalplanområdets grænse mod de pågældende fodboldbaner. Lokalplanen udlægger derfor placering af støjskærm ved områdets sydvestlige afgrænsning. Støjskærmen skal etableres med minimum 2 meters højde og skal etableres som forudsætning for områdets ibrugtagning.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at det ikke vil

have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

### Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal kommunen høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Andre berørte myndigheder har i perioden fra den 11. maj til den 26. maj 2021 haft mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, og der er ikke indkommet bemærkninger, som giver anledning til at miljøvurdere planforslaget.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

## Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i [Bekendtgørelse om lov nr. 973 af 25. juni 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

### Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenavnets Klageportal, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

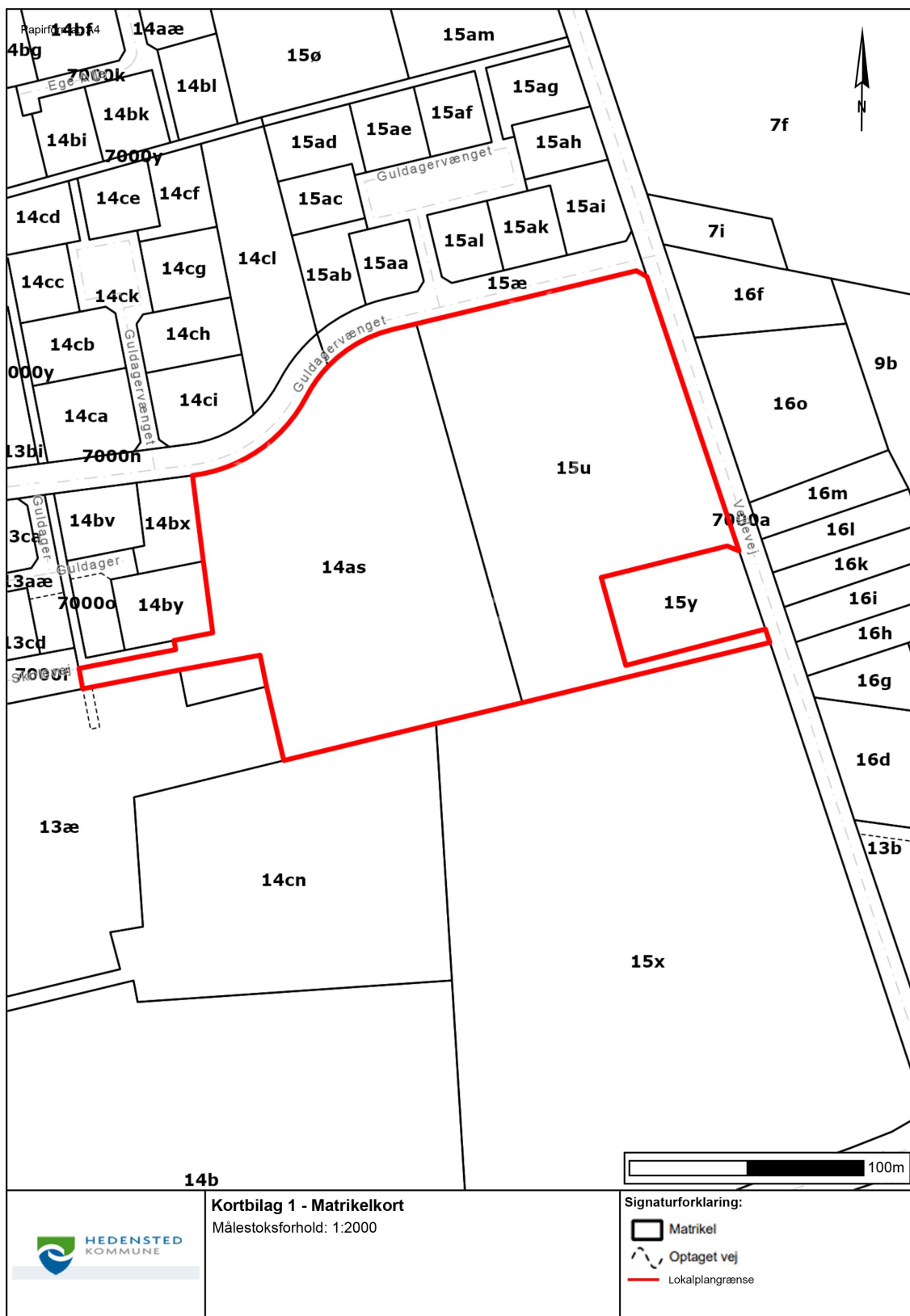
### Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

### Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

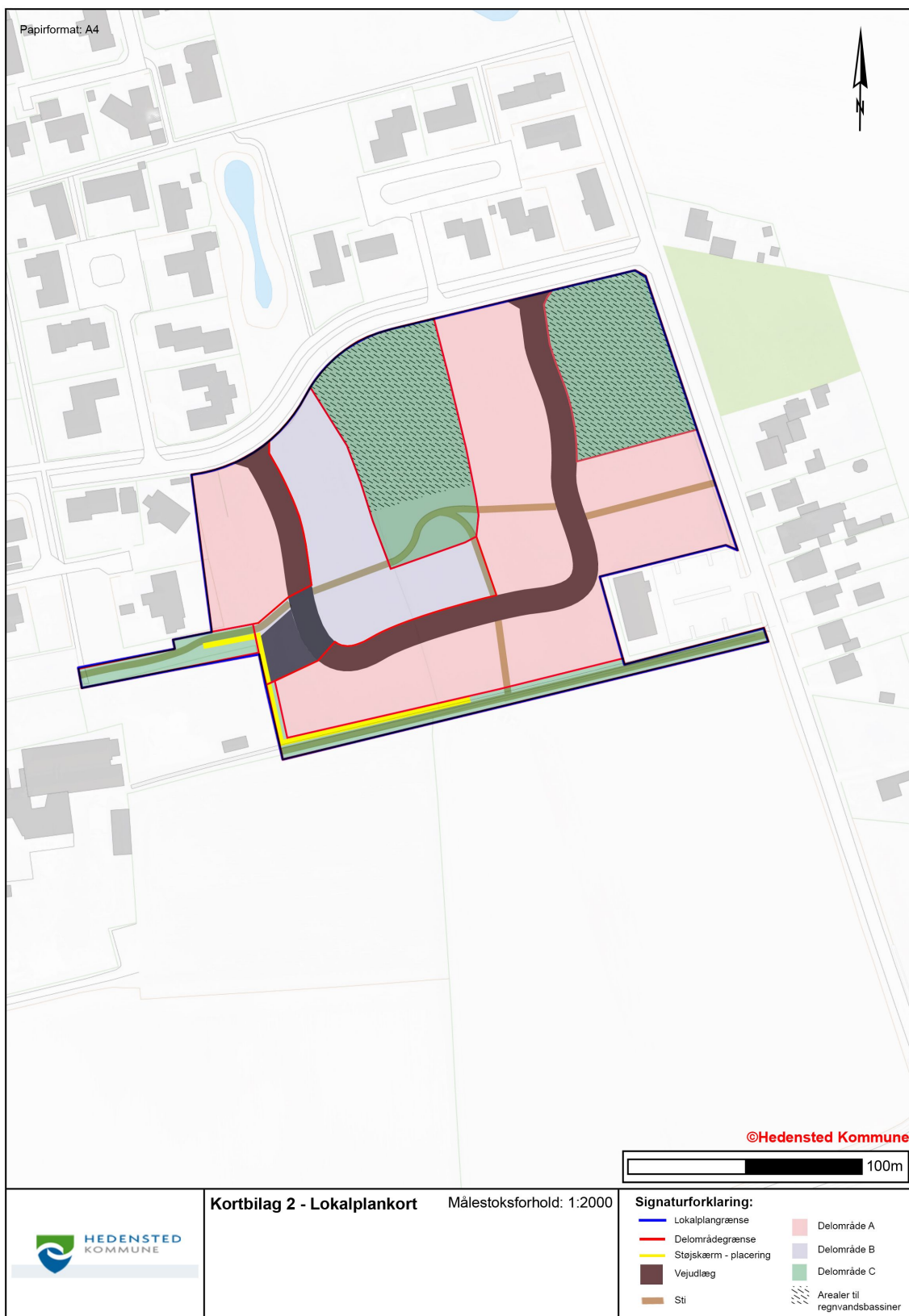
## Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

## Kortbilag 2





Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

## Kortbilag 3



**Kortbilag 3 - Illustrationsplan**  
 Illustrationsplanen er en illustration af hvordan lokalplanområdet kan fremstå.

Målestoksforhold: 1:2000

●●●●● Eksisterende læhegn

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Kort findes [her](#).

## Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1121 er vedtaget af Hedensted Byråd den *dd. måned åååå* og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På byrådets vegne

Kasper Glyngø

Steinar Eggen Kristensen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk)

## Retsvirkninger

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

