

Ansøgning om nyttiggørelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens §33.

Etablering af bakkelandskab på matr.nr. Matrikel 2ac - Halgårde Tvis

Halgaard Udvikling ApS

Dato: 30. maj 2025

A. Oplysninger om ansøger og ejerforhold	2
B. Oplysninger om virksomhedens art	3
C. Oplysninger om etablering	5
D. Oplysninger om virksomhedens placering og driftstid	6
E. Tegninger over virksomhedens indretning	6
F. Beskrivelse af virksomhedens produktion	6
G. Oplysninger om valg af den bedste tilgængelige teknik (BAT)	8
H. Oplysninger om forurening og forureningsbegrænsende foranstaltninger	8
I. Forslag til vilkår om egenkontrol	10

Bilag 1	Situationsplan
Bilag 2	lokalplan nr. 1203
Bilag 3	Situationsplan for terrænregulering
Bilag 4	Til- og frakørselsforhold

Oplysningskrav ved ansøgning om godkendelse af bilag 2-virksomhed

A. Oplysninger om ansøger og ejerforhold

1) Ansøgerens navn, adresse, telefonnummer og e-mail.

NIRAS A/S
Zahra Hansen,
Østre Havnegade 12,
9000 Aalborg
tlf.: 27 61 88 97
Email: zaha@niras.dk

2) Virksomhedens navn, adresse og CVR- og P-nummer.

Halgaard Udvikling ApS,
Dellerupvej 3,
7500 Holstebro
CVR-nummer: 42921319,
P-nummer: 1027832543
Matrikel 2ac - Halgårde Tvis

3) Navn, adresse og e-mail på ejeren af ejendommen, hvorpå virksomheden er beliggende eller ønskes opført, hvis ejeren ikke er identisk med ansøgeren.

Halgaard Udvikling ApS,
Dellerupvej 3,
7500 Holstebro
CVR-nummer: 42921319,
P-nummer: 1027832543

4) Oplysning om virksomhedens kontaktperson: Navn, adresse, telefonnummer og e-mail.

Patrik Sloth Nielsen,
tlf: 30464850,
email: patrik@vembyg.dk

B. Oplysninger om virksomhedens art

5) Virksomhedens listebetegnelse, jf. bilag 1 og 2, for virksomhedens hovedaktivitet og alle biaktiviteter.

K 206: Anlæg der nyttiggør ikke-farligt affald, bortset fra anlæg under listepunkt 5.3 i bilag 1 til bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed, autoophugning, skibsofhugning, biogasfremstilling, kompostering og forbrænding.

Der vil ikke være midlertidig oplag af jord på matriklen. Jord, der tilkøres matriklen, aflæsses direkte til terrænregulering.

6) Kort beskrivelse af det ansøgte projekt.

På matr.nr. 2ac - Halgårde Tvis ønskes etableret et bakkelandskab ved anvendelse af rent overskudsjord fra byggemodninger i og omkring Holstebro. Placeringen af matr.nr. 2ac - Halgårde Tvis fremgår af nedenstående figur 1, samt af situationsplanen i bilag 1.



Figur 1 Placering af 2ac - Halgårde Tvis

Lokalplanområde

Området er beliggende i Holstebro Kommune og er omfattet af lokalplan nr. 1203. lokalplanen er vedlagt som bilag 2. Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Holstebro og omfatter et areal mellem Halgårdvej, jernbanen og Halgård bæk og hertil et område nord for banen og vest for Halgårdvej. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11,5 ha. Vest for lokalplanområdet ligger Halgård Bæk og eksisterende boliger som består af en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mod syd afgrænses området af Halgård Skole, mens det mod øst afgrænses af landbrugsjord. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af landbrugsjord og enkelte fritliggende boliger/ejendomme. Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at videreudvikle området vest for Halgård til et attraktivt boligområde. Lokalplanen muliggør, der kan opføres et nyt boligområde på ca. 90 boliger i form af tæt-lav bebyggelser og et fælleshus. Lokalplanen muliggør desuden etablering af et kuperet bakkelandskab i delområde C.

Beskrivelse af projektområdet

Området der ønskes terrænreguleret til et bakkelandskab, er delområde C i lokalplanområdet og er beliggende på matrikel 2ac - Halgårde, Tvis. Delområdet er i lokalplanen udlagt til etablering af et kuperet bakkelandskab. Området terrænreguleres med et plateau der dækker en større del af området, samt med mindre toppe i forskellige højder oven på plateauet. Der er i området indtænkt plads til mulighed for etablering af mountainbike-spor, gangstier, lejrplads mm. Plan for opbygning af fremtidig terræn fremgår af ansøgningens bilag 3.

Plateauet der dækker en større del af området vil komme til at ligge 3 meter over omkringliggende eksisterende terræn mens toppene på plateauet vil være 4-6 meter over omkringliggende eksisterende terræn.

Langs jernbanen mod syd i området etableres en støjvold i en højde af minimum 4 meter.

Det er fra Holstebro Kommunes side et ønske at der skal gøres plads til at Halgårdvej på sigt kan forlægges på strækningen fra jernbanen til Prins Buris Vej og gå igennem den nordvestlige del af matrikel 2ac. Denne del af delområdet terrænreguleres derfor ikke, og terrænreguleringen er på vedlagte plan i bilag 4, tilpasset til det fremtidige vejforløb.

I den sydvestlige del af delområdet er der gjort plads til etablering af et ankomstområde med parkeringspladser til biler og cykler.

Terrænreguleringen dækker et område på ca. 47.300 m², hvor der samlet søges om terrænregulering med ca. 110.000 m³. En del af denne mængde på ca. 30.000 m³ er allerede tilkørt fra arealer inden for lokalplanområdet.

Overfladevand planlægges at løbe på terræn som ved eksisterende forhold. Overfladevandet vil blive nedsivet naturlig på grunden.

Anvendelse af ren overskudsjord:

For at reducere forbruget af råstoffer, ønskes anlægget etableret med det overskudsjord der dannes i forbindelse med byggemodning i lokalområdet. Der søges udelukkende om anvendelse af ren jord til etablering af bakkelandskabet.

Drikkevandsinteresse:

Arealet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresse. Herudover ligger den vestlige del af arealet inden for indvindingsoplandet til Nibsbjerg Vandcenter jf. nedenstående figur 2.



Figur 2 indvindingsopland til Nibsbjerg Vandcenter.

7) Vurdering af, om virksomheden er omfattet af bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Ikke relevant. Der anvendes og oplagres ikke stoffer eller materialer som er klassificeret i henhold til CLP forordningen. Derfor er virksomheden ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

8) Hvis det ansøgte projekt er midlertidigt, skal det forventede ophørstidspunkt oplyses.

Ikke relevant. Det ansøgte projekt er ikke midlertidigt.

C. Oplysninger om etablering

9) Oplysning om, hvorvidt det ansøgte kræver bygnings- eller anlægsmæssige udvidelser og/eller ændringer.

Der etableres ikke en skurby eller lignende forhold på pladsen. Der tilkøres kun rent jord, hvorfor det ikke forventes at blive nødvendigt med containere til frasortering af affald og lignende. Der etableres en plads til modtagekontrol. Pladsen anvendes ikke til oplag af jord, men kun til kontrol for at jorden er rent.

10) De forventede tidspunkter for start og afslutning af bygge- og anlægsarbejder og for start af virksomhedens drift. Hvis ansøgningen omfatter planlagte udvidelser eller ændringer, jf. miljøbeskyttelseslovens § 36, oplyses tillige om den forventede tidshorisont for gennemførelse af disse.

Terrænreguleringen inden for området er påbegyndt med jord tilkørt inden for lokalplanområdet. Tilkørsel af udefrakommende jord ønskes påbegyndt hurtigst muligt. Terrænreguleringen forventes afsluttet inden for 3-4 år, når jorddepotet er fyldt op.

D. Oplysninger om virksomhedens placering og driftstid

11) Oversigtsplan i passende målestok med angivelse af virksomhedens placering i forhold til tilstødende og omliggende grunde. Planen forsynes med en nordpil.

Se vedlagte oversigtskort på bilag 1.

12) Oplysning om virksomhedens daglige driftstid. Der angives desuden driftstid og -tidspunkter for de enkelte forurenende anlæg og aktiviteter, herunder støjklæder, hvis de afviger fra den samlede virksomheds driftstid. Hvis virksomheden er i drift på lørdage eller søn- og helligdage, skal dette oplyses.

Jorden tilkøres med lastbil eller traktor med vogn. Det forventes at jorden kan aflæsses direkte i jorddepotet, og derfor ikke skal omlæsses inde på pladsen. Jorden vil blive flyttet med dozer, gravemaskine, gummi hjulslæsser, og lignende.

Anlægget er åben. kl. 6.00 – 18.00. Der er ikke ønske om drift på lørdage eller søn- og helligdage.

13) Oplysninger om til- og frakørselsforhold samt en vurdering af støjbelastningen i forbindelse hermed.

Det er forventningen, at der i gennemsnit vil komme ca. 10-20 lastbiler om ugen med jord til området over de næste 3-4 år.

Jorden vil blive kørt til pladsen ad Halgårdvej, primært fra syd. Fra syd vil jorden blive kørt til Halgårdvej ad Herningvej. Den jord der måtte komme fra nord, vil blive transportere til Halgårdvej ad Prins Buris Vej.

E. Tegninger over virksomhedens indretning

14) Den tekniske beskrivelse, jf. punkt F og H, skal ledsages af tegninger, der i relevant omfang viser følgende:

Tegningsbilag:

Bilag 1- Oversigtskort:

Bilag 3-Situationsplan for terrænregulering

Bilag 4- Til- og frakørselsforhold

F. Beskrivelse af virksomhedens produktion

15) Oplysninger om samlet produktionskapacitet samt art og forbrug af råvarer, energi, vand og væsentlige hjælpestoffer, herunder mikroorganismer.

På pladsen vil der være en vogn eller palletank med vand, så der er mulighed for at vande og dermed reducere støvgener. Der er ikke forbrug af elektricitet mens der udføres terrænregulering. Brændstof tankes direkte fra tankvogn eller eksternt. Brændstoffet vil derfor ikke blive opbevaret på pladsen.

16) Systematisk beskrivelse af virksomhedens procesforløb, herunder materialestrømme, beskrivelse af de væsentligste luftforurenings- og spildevandsgenererende processer/aktiviteter samt affaldsproduktion. De enkelte forureningskilder angives på tegningsmaterialet.

Der ønskes anvendt ren jord fra byggemodninger og lignende byggepladser i Holstebro og omegn. Det forventes at jorden kan aflæsses direkte i jorddepotet. Der etableres dog en ubefæstet plads til modtagekontrol. Dette indfatter blandt andet registrering af de enkelte læs jord, således det sikres at jorden er egnet til anvendelse i forbindelse med etableringen af bakkelandskabet. På modtagepladsen kontrolleres jorden visuelt. Den visuelle kontrol vil omfatte kontrol af følgesedlen samt visuelt kontrol af eventuelle misfarvninger, lugt eller urenheder som metalstykker, brokker eller lignende. Jord som ikke er rent afvises ved modtagepladsen.

Der etableres køreveje så lastbiler/traktorer der kommer med jord, kan køre ind og læsse jorden af direkte i jorddepotet, hvorefter jorden endelig placeres og formes i henhold til plantegningen i bilag 3. Den endelige bearbejdning af bakkelandskabet udføres med passende maskiner.

Jorden der tilkøres til pladsen har en følgeseddel hvoraf følgende fremgår:

- Den matrikel, hvor jorden kommer fra, med angivelse af at jorden ikke er fra et kortlagt areal .
- Jordmængden af det modtagne jord.
- Transportørens navn.

Anlægget kan modtage jord der er analyseret rent i henhold til Miljøstyrelsens "Liste over kvalitetskriterier i relation til forurennet jord", hvis jorden kommer fra områdeklassificerede arealer. Jorden skal være analyseret inden jorden køres til nyttiggørelsesanlægget. Jorden skal analyseres for tungmetaller, kulbrinter og PAHer. Hvis analyserne viser at jorden er forurennet, vil jorden blive afvist.

Jorden vil ved modtagepladsen blive kontrolleret visuelt for misfarvning eller indhold af affald. Hvis der ved modtagekontrol vurderes at være tale om forurennet jord eller indhold af affald, afvises jorden.

Der oprettes ikke områder til tankning af brændstof eller lignende. Der foretages ingen vask af maskiner på arealet og derfor forekommer ikke noget processpildevand. Der foretages ingen reparationer af maskiner, da dette foretages eksternt og dermed vil der ikke forekomme forurening med oliestoffer eller andet på området.

Registrering af jordmængder, der køres på pladsen, foretages ud fra de mængder, der er angivet i følgesedlerne

17) Oplysning om energianlæg (brændselstype og nominel indfyret termisk effekt).

Ikke relevant. Der etableres ingen energianlæg i forbindelse med projektet.

18) Oplysninger om mulige driftsforstyrrelser eller uheld, der kan medføre væsentlig forøget forurening i forhold til normal drift, samt beskrivelse af de foranstaltninger, der er truffet for at imødegå sådanne driftsforstyrrelser og uheld.

I tilfælde af uheld med f.eks. spild af hydraulikolie eller tilsvarende opgraves den påvirkede jord og denne bortskaffes til godkendt modtager.

G. Oplysninger om valg af den bedste tilgængelige teknik (BAT)

19) Beskrivelse af de tiltag, som virksomheden har iværksat eller påtænker at iværksætte for at forebygge eller begrænse forureningen for hvert af nedenstående områder:

a) Energi, vand og råvareforbrug.

Jorden der skal bruges til terrænreguleringen, vil blive tilkørt fra nærliggende byggepladser i Holstebro og omegn, for at minimere afstanden jorden skal transporteres. Jorden læsses af direkte i jorddepotet for at minimere omlæsning og flytning af jord inde på pladsen.

b) Affaldsforebyggelse og fremme af nyttiggørelse.

Når anlægsprojektet af bakkelandskabet nyttiggør overskudsjord fra byggemodninger i og omkring Holstebro, sikres en generel reduktion af affald.

c) Emissioner til luft, herunder lugt.

Ikke relevant. Aktiviteten vurderes ikke at give anledning til lugtgener.

d) Emissioner til vand.

Ikke relevant. Der vil ikke være nogen emissioner til vand, da det anvendte jord er rent jord.

e) Støj.

Støj vil der forekomme fra de maskiner der arbejder på pladsen. Der kan forventes følgende forskellige typer maskiner på pladsen: Gravemaskine, gummihjuls læsser, bulldozer, traktor med vogn. Der vil ikke være andre støjende aktiviteter udover de maskiner som arbejder på matriklen.

f) Emissioner til jord og grundvand.

Området består af ubefæstede arealer. Regnvand vil løbe af på overfladen som det gør i dag. Overfladevandet nedsives naturligt. Den tilkørte jord er ren jord og dermed vil der ikke forekomme nogen emissioner af stoffer til jord eller grundvandet.

H. Oplysninger om forurening og forureningsbegrænsende foranstaltninger

Luftforurening

20) For hvert enkelt stof eller stofklasse angives massestrømmen for hele virksomheden og emissionskoncentrationen fra hvert afkast osv.

Ikke relevant, da det ikke omhandler produktion hvor der kan opstå luftstrømme. Den eneste luft emission er diffus støv, som kommer fra terrænregulering med jord.

21) Oplysninger om virksomhedens emissioner fra diffuse kilder.

Diffuse emission kommer fra de maskiner der anvendes til etableringen af bakkelandskabet. Der vil kunne opstå støv fra den jord, der enten tilkøres projektområdet, samt den jord, der aflæsses i området. For at minimere støv på pladsen vil der i tørre periode blive vandet efter behov på interne køreveje. Derudover vil adgangsveje til pladsen blive fejtet rene efter behov, for at minimere støv ved kørsel på disse.

22) Beregning af afkasthøjder for hvert enkelt afkast ved de beregningsmetoder, der er angivet i Miljøstyrelsens gældende vejledninger om begrænsning af lugt- og luftforurening fra virksomheder.

Ikke relevant. Der etableres ikke foranstaltninger med afkast.

Spildevand

23) Hvis der søges om tilladelse til at aflede spildevand, skal oplysninger om oprindelse af processpildevand, maksimal mængde osv.

Ikke relevant. Der søges ikke om tilladelse til at aflede spildevand.

24) Hvis der søges om tilladelse til direkte udledning af stoffer til vandløb, søer eller havet, osv.

Ikke relevant. Området vil bestå af ubefæstede arealer. Vandet vil løbe på overflade som det gør i dag.

Støj

25) Beskrivelse af støj- og vibrationskilder (inkl. lavfrekvent støj og infralyd), herunder intern kørsel og transport samt udendørs arbejde og materialehåndtering, og af planlagte støj- og vibrationsdæmpende foranstaltninger.

Der må forventes støj fra de maskiner der arbejder internt på pladsen, samt støj fra de maskiner der tilkører jorden.

26) Hvis virksomheden er markeret med * på listen i bilag 2, skal der indsendes en beregning af det samlede støjniveau i de mest støjbelastede punkter i naboområderne, udført som »Miljømåling – ekstern støj« efter Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj.

Ikke relevant for dette projekt.

Affald

27) Oplysninger om sammensætning og årlig mængde af virksomhedens affald, herunder farligt affald.

Aktiviteten danner ikke i udgangspunktet affaldsfraktioner.

28) Oplysninger om, hvordan affaldet håndteres og opbevares på virksomheden (herunder affald der indgår i virksomhedens produktion) og om mængden af affald og restprodukter, som oplagres på virksomheden.

Der forventes ingen dagrenovation på pladsen. Der modtages kun ren jord, og der forventes derfor ikke byggeaffald på pladsen.

Jord og grundvand

- 29) Beskrivelse af de foranstaltninger, der er truffet til beskyttelse af jord og grundvand i forbindelse med henholdsvis håndtering og transport af forurenende stoffer, oplagspladser for fast eller flydende affald samt nedgravede rør, tanke og beholdere. For arealer med de nævnte aktiviteter skal typen af belægning oplyses.**

Idet nyttiggørelsen udelukkende foretages med anvendelse af rent jord, vurderes der ikke at være udvaskning af stoffer der kan udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand.

For at undgå spild på terræn foretages der ikke reparation og tankning af maskiner på lokaliteten. Der gennemføres modtagelseskontrol på alt jord for at sikre at det kun er rent jord der bliver tilført området, se afsnit F 16.

I. Forslag til vilkår om egenkontrol

- 30) Virksomhedens eventuelle forslag til vilkår og egenkontrollvilkår for virksomhedens drift, herunder risikoforholdene osv.**

Der kan opstilles vilkår i forhold til modtagekontrol.



NOTE:

Ubenævnte mål er i m.
Koordinatsystem er DKTm1

SIGNATURER:

- Eksisterende forhold
- Matrikelkort
- Afgrænsning af område der terrænreguleres

JDH_A5_K20_1002

Udgave	Betegnelse/Revision	Dato	Udført	Kontrol	Godkendt
Sag:	VEM BYG Miljøgodkendelse af jorddepot	Projekt nr.:	10412478		
Emne:	Oversigtsplan	Fase:	Myndighedsprojekt		
		Tegn. nr.:			Rev.:

JDH_A5_K20_1002					
Dato:	2025.05.30	Udf.:	KRAN	Kont.:	CWI
		Godk.:	CWI	Skala:	1:2000
					420mm x 630mm



Nupark 45, 7500 Holstebro
niras@niras.dk | 9742 2055

Lokalplan nr. 1203



Boligområde og rekreativt område,
øst for Halgård.

Juni 2022



HOLSTEBRO
KOMMUNE

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre en lokalplan for et boligområde og et rekreativt område, øst for Halgård.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og forholdet til omgivelserne, anden planlægning mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indhold

Forord til lokalplan s. 2	
Redegørelse	4
Lokalplanens indhold, s. 6	
Beplantningsplan, s. 8	
Trafikale forhold, s. 10	
Udbygningsaftale, s. 11	
Forhold til anden planlægning, s. 12	
Tilladelser efter anden lovgivning, s. 15	
Lokalplan nr. 1203	18
§ 1. Formål	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse	18
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	19
§ 7. Ubebyggede arealer	20
§ 8. Terrænregulering	21
§ 9. Veje og stier	22
§ 10. Parkering	22
§ 11. Grundejerforening	23
§ 12. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner	23
§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1, 27	
Kortbilag 2, 28	
Kortbilag 3, 29	
Kortbilag 4, 30	
Kortbilag 5, 31	
Kortbilag 6, 32	

Anvendte kortmaterialer (baggrundskort):

- Ortofoto og GeoDanmarkdata copyright SDFE og Danske Kommuner. Matrikelkort og FOT-data fra Geodatastyrelsen (udtræk 2021).



Lokalplanområdets beliggenhed
øst for Hålgård.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplan området er beliggende i den sydøstlige del af Holstebro og omfatter et areal mellem Hålgårdvej, jernbanen og Hålgård bæk og hertil et område nord for banen og vest for Hålgårdvej. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11,5 ha.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at videreudvikle området vest for Hålgård til et attraktivt boligområde.

Lokalplanen muliggør, der kan opføres et nyt boligområde på ca. 90 boliger i form af tæt-lav bebyggelser og et fælleshus. Derudover muliggør lokalplanen at der kan etableres et fælleshus til den samlede bebyggelse. I den nordlige del af lokalplanområdet muliggøres et rekreativt område med offentlig adgang.

Eksisterende forhold

Den vestligste del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 342 og er i lokalplanen udlagt til teknisk anlæg.

Terrænet på lokalplanområdet falder fra Hålgårdvej mod øst ned mod Hålgård Bæk mod vest.

Vest og nord for området ligger Hålgård Bæk og eksisterende boliger som består af en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Mod syd afgrænses området af Hålgård Skole, mens det mod vest afgrænses af landbrugsjord.

Gennem lokalplanområdets to dele ligger jernbanen.



Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger areal til opførelse af et attraktivt boligområde med tæt-lav bebyggelse med tilførende fælleshus.

Derudover udlægges der areal til vejadgange, cykelsti samt til håndtering af overfladevand, tekniske anlæg, støj-afskærmning og lignende. Lokalplanområdet er opdelt i tre områder, A, B og C.

Delområde A

Lokalplan udlægger et areal til opførelse af tæt-lav boliger, der tilpasses arealets terrænforhold, der er med til at skabe et varieret, men sammenhængende udtryk. Bebyggelsen er disponeret med afsæt i arealets terræn og Halgård Bæk.

Der er i disponeringen sikret grønne kiler som løber fra ankomstvejen langs Halgårdvej mod Halgård Bæk, så der sikres grønne kig på tværs af bebyggelsen. I de grønne kiler kan der etableres fælle opholdssarealer. Boligernes facade skal placeres efter den retningsgivelse bebyggelsesplan som vist på kortbilag 4, så de orienteres vinkeltret på boligvejene med en tilnærmelsesvis nord-syd orientering.

Inden for delområdet må der opføres bebyggelse i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter, målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 30 procent området.

Delområdet skal opføres på baggrund af en samlet plan, for at sikre at bebyggelsen fremstår som en helhed i forhold til det arkitektoniske udtryk – herunder materialevalg, tagform mm.

Inden for lokalplanområdet skal regnvandet ledes til forsinkeldebassiner, hvorfra vandet udledes til Halgård Bæk. Bassinet skal dimensioneres således at regnvandet op til en 5 års hændelse kan håndteres heri.

Udover håndtering af en 5. års hændelse, skal der jf. Kommuneplan 2021 ved planlægning af nye byudviklingsområder redegøres for klimasikring af planområdet.

Lokalplanen udlægger store grønne områder, hvor der kan foretages en kontrolleret opstuvning af klimaregn så det ikke opstaves i bebyggede områder. Der vil kun sjældent være behov for opstuvning, og de grønne arealer vil derfor primært kunne bruges til rekreative formål.

Langs banen etableres en støjvold tilsvarende støjvolden i område A.

Delområde B

I delområde B udlægger lokalplanen areal til opførelse af et fælleshus for boligerne i delområde A, samt støjvold langs jernbanen.

Delområde C

Lokalplanen udlægger et areal til rekreative formål med offentlig adgang som skal etableres som et bakkelandskab primært opbygget af overskudsjord fra de nærtliggende områder. I bakkelandskabet kan der anlægges områder dedikeret til leg, træning, afslapning, overnatning og udsyn. Dette område skal transformeres om til et skovareal med forskellige aktivitetsområder.

Langs banen etableres en støjvold tilsvarende støjvolden i område B.

Delområde D

Delområde D udlægger lokalplanen areal til teknisk anlæg.

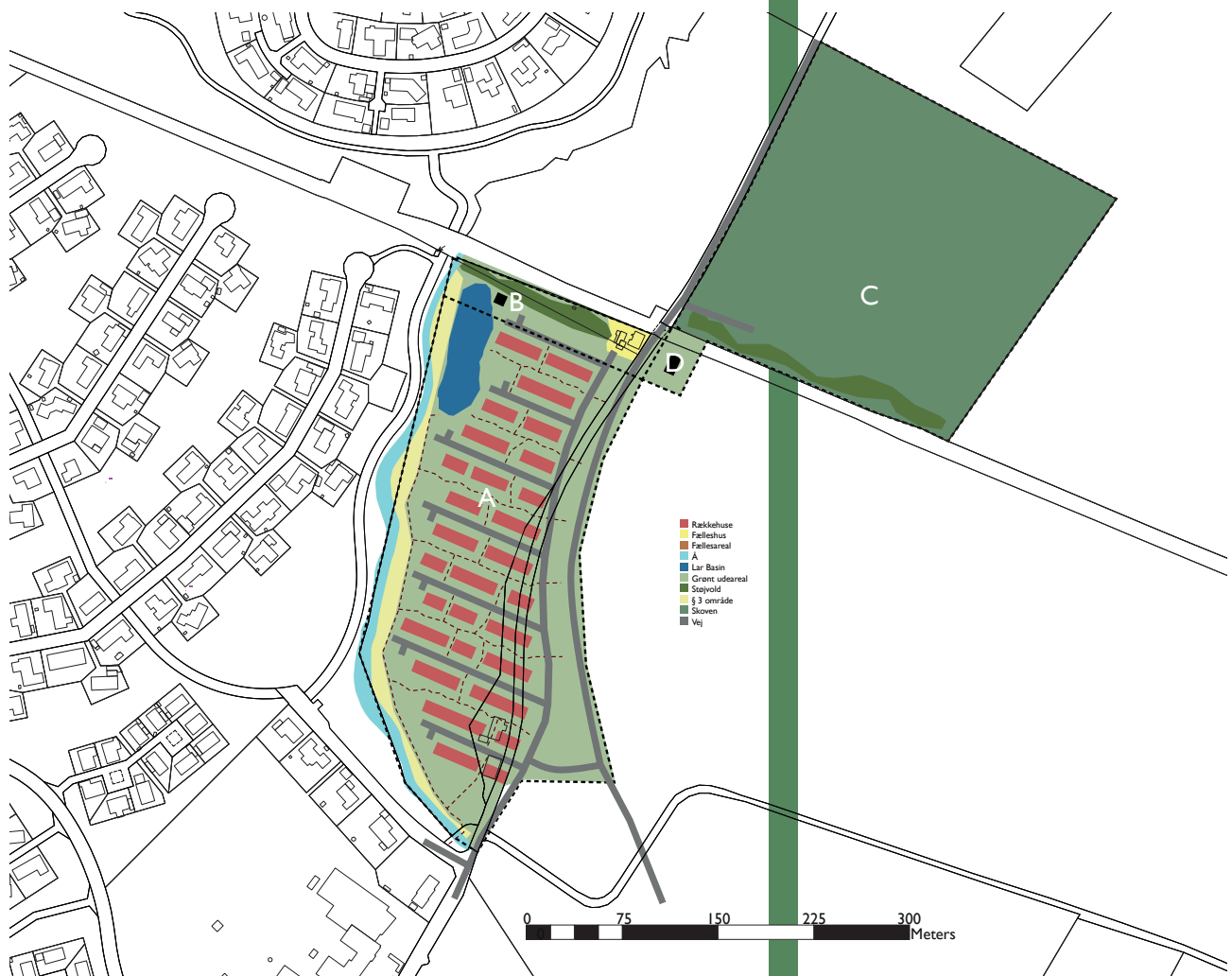


Illustration af den overordnede disponering af lokalplanområdet

Beplantningsplan

Den overordnede tilgang til dette område, er en vision om at skabe et område der, opleves og fungerer naturligt. Et område hvor den "vilde" natur kan få lov til at gro og udvikle sig, uden for stor grad af styring og pleje.

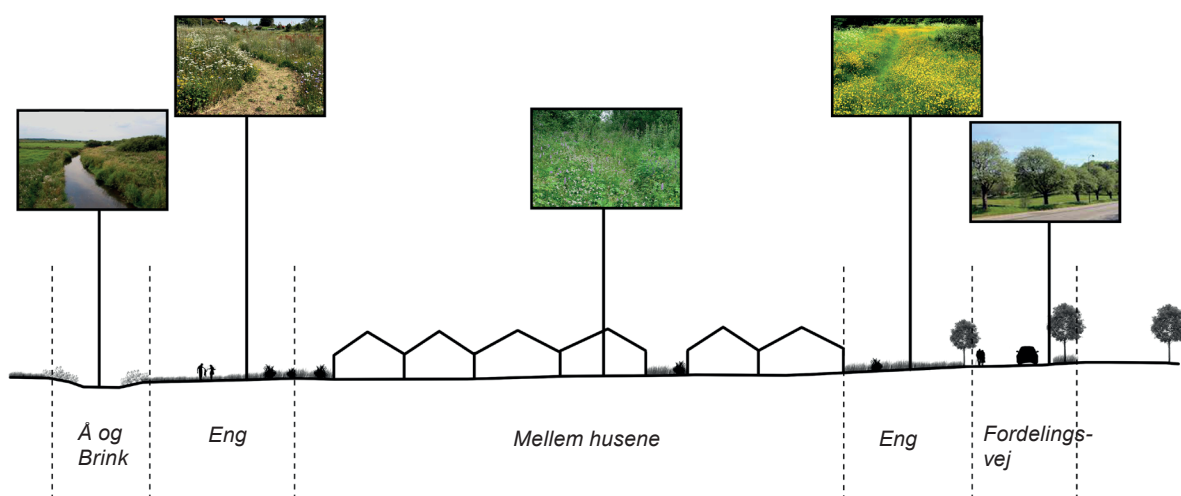
Hermed skabes et mere foranderligt udtryk i bebyggelsen samt bedre vilkår for en høj biodiversitet og et rekreativt boligområde.

Med planlægningen af området, er der særligt fokus på at skabe et grønt boligområde, hvor de omkringliggende grønne forbindelser flettes sammen med bebyggelsesstrukturen.

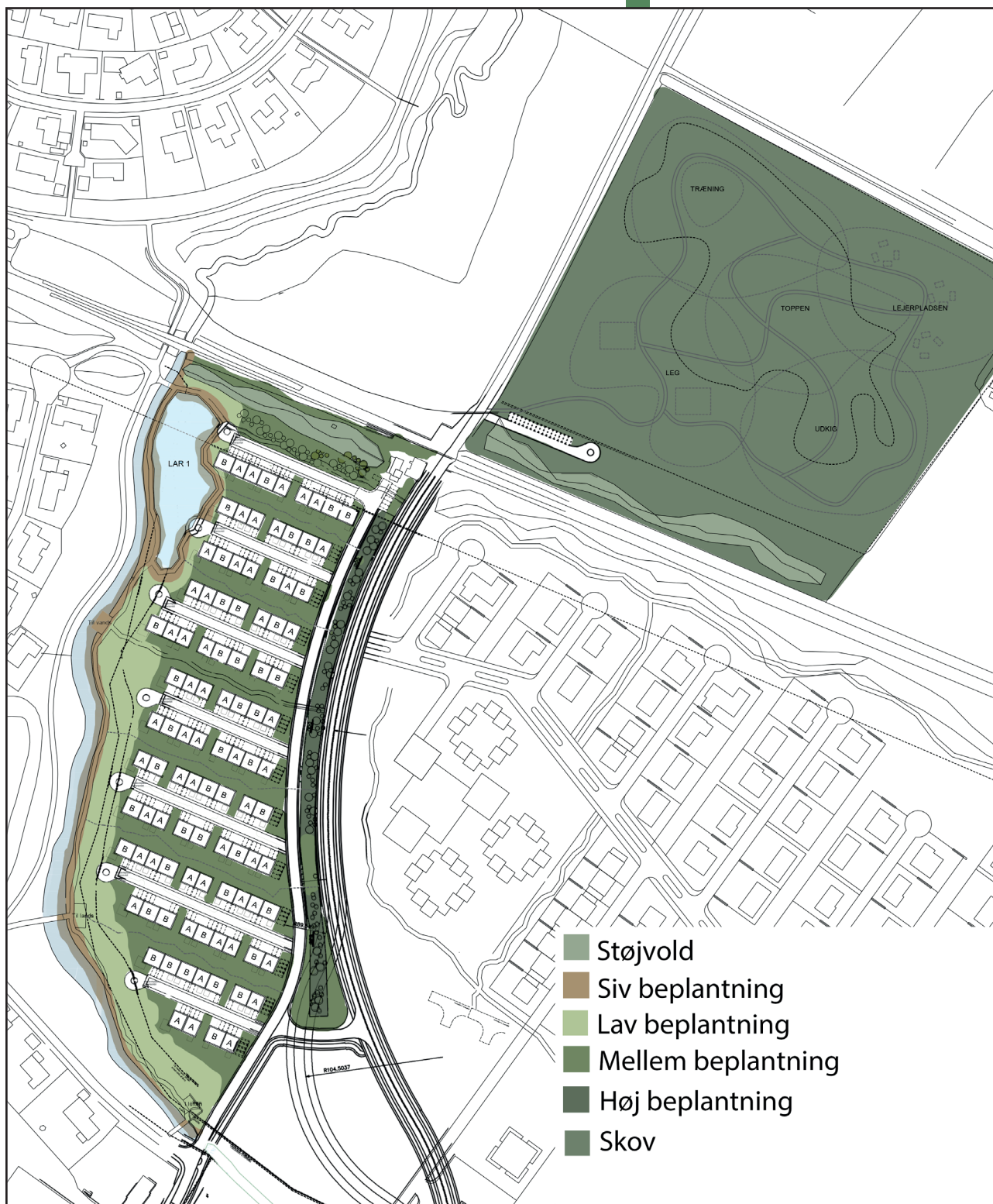
Område A er karakteriseret ved bebyggelser der er placeret i det åbne landskab. Ved etablering skal boligerne underordne sig de naturlige træk området indeholder, herunder terrænforhold, beplantning osv.

Omkring boligerne skal der etableres beplantninger med forskellige højder stigende fra Halgård Bæk og op til fordelingsvejens højdepunkt med læbælte. Det starter i typisk beplantning langs en bæk, med siv og prydegræs og går over i vild græs- og engbeplantning.

Tættere på og i mellem husene skal vildt græs med små buske og hække ved boligerne skabe afskærmning for privatlivet. Mod veje skal der etableres prydegræs, buske og hække, samt vejtræer i læbæltet til afskærmning af støj fra Halgårdvej. Områder omfattet af § 3 natur skal forblive uændret. se endvidere afsnit om beskyttet natur.



Princip for beplantning



Bepplantningsplan.

Trafikale forhold

Lokalplanen fastlægger principielle vejadgange og stiføringer i lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 3.

Delområde A vejbetjenes via en stamvej som vil blive tilsluttet en ny fordelingsvej mellem Herningvej og Prins Buris Vej. Fordelingsvejen er beskrevet nærmere i den tilknyttede udbygningsaftale. Se illustration af fordelingsvejen nedenfor.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger stamvejens og boligvejenes minimumsbredde for anlægs- og udlægsbredde. Området kobler sig til det eksisterende stisystem, for at underbygge sammenhængen med de tidligere udstyknings og for at styrke stiforbindelserne i området.

Stamvejen forløber parallelt med eksisterende læbælte og Halgårdvej. Læbæltet skal bevares i videst muligt omfang. Fra stamvejen tilkøbes den til eksisterende vej til skolen og tilkøbes boligvejene.

Delområde B og C vejbetjenes fra stamvejen.

Indenfor delområde C muliggør lokalplanen etableringen af et ankomstområde med mulighed for parkering af biler og cykler.

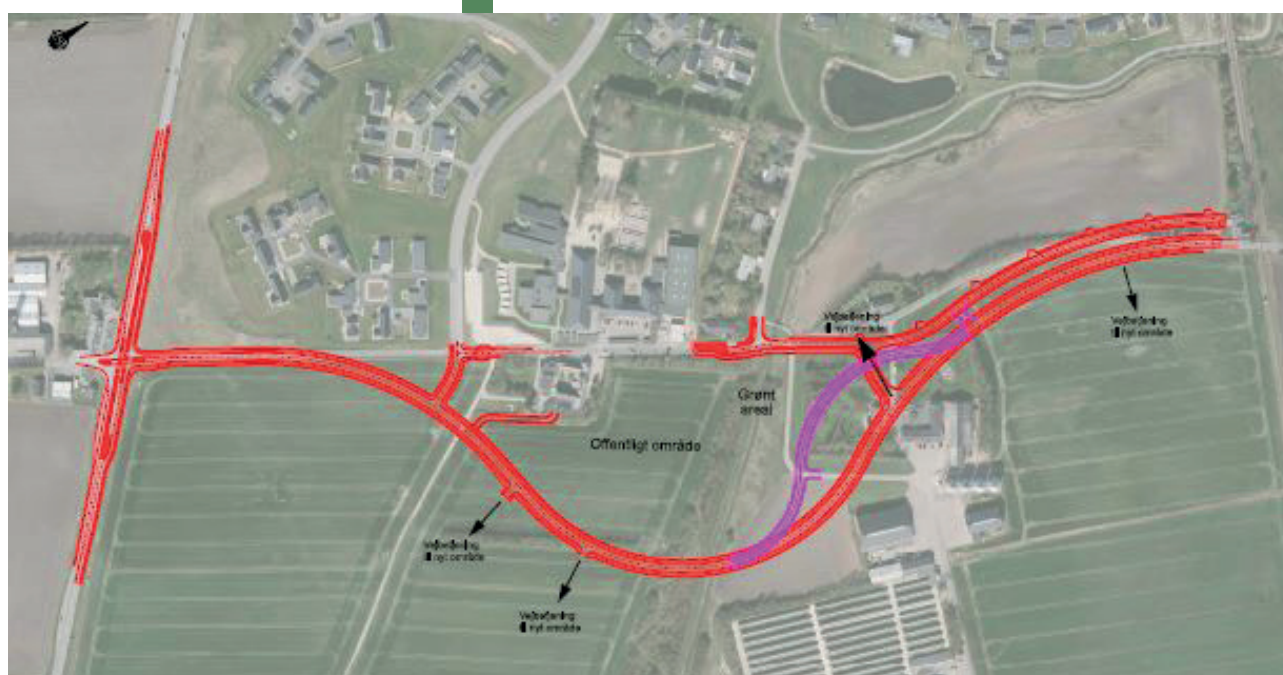
Stamveje

Stamvej udlægges med en bredde på mindst 8,5 meter og anlægges med en kørebanebrede på mindst 5,5 meter.

Boligveje

Boligveje i delområde tilsluttes stamvejen.

Som konsekvens af lokalplanen gives mulighed for at forbedre trafiksikkerheden forbi Halgård Skole ved at lukke Halgårdvej gennem det nye offentlige område og dermed aflaste vejen forbi skolen. I stedet føres en ny fordelingsvej syd for det offentlige område og tilsluttes Herningvej. Trafikken inden for lokalplanområdet afvikles således fra den nye fordelingsvej.



Alle boliger inden for lokalplanområdet skal vejbetjenes fra boligveje. Boligveje udlægges med en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en bredde på mindst 5 meter.

Parkering

Lokalplanen fastlægger, at der ved tæt-lav boligbebyggelse som minimum skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Det krævede antal parkeringspladser kan dog nedsættes til 1½ plads pr. bolig, såfremt 1/3 af parkeringspladserne etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

Serviceveje

Til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet skal der sikres en servicevej, hvorfra der kan foretages drift og vedligeholdelse af bassinet. Servicevejen kan etableres fra enten boligvejen i den tilstødende boligenklave, en stamvej eller direkte fra fordelingsvejen. Det skal også være muligt at tilgå vandløbet i forbindelse med vedligehold.

Stier

Stier i området skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 3. Stierne skal sikre cirkulation internt i boligområdet, men også binde op på de omkringliggende stisystemer og sikre gode forbindelser fra boligområderne til Halgård Skole.

Bebyggelsen kobler sig på områdets nuværende netværk af cykelstier og gangstier, så beboere i alle aldre, kan færdes frit og tryk i området.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom.

Der er taget initiativ til at der skal laves udbygningsaftale i forbindelse med lokalplan nr. 1203 for nedenstående anlæg:

- Fordelingsvej, inkl. vejtilslutninger til eksisterende vejnet
- Fordelingsvejens tilslutning til Herningvej i form af et signalanlæg

Tiltagene er nærmere beskrevet i udbygningsaftalen.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Retninglinjer og rammer

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udlagt til boligformål, rammeområde 02.B.29 og 02.B.35, samt rekreativt areal 02.F.32.

Lokalplanens intentioner er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Klimatilpasning

Byrådet har indarbejdet forudsætninger for klimatilpasning i sektorplanlægningen, herunder lokalplaner, hvor dette er relevant.

Heraf fremgår blandt andet, at der i planlægning af nye byudviklingsområder skal redegøres for klimasikring af området, og hvor det er relevant, skal regnvand indgå i de grønne løsninger og være med til at øge den naturmæssige og rekreative værdi i området.

Regnvand skal håndteres lokalt, og området er derfor indrettet således, at regnvand ledes til regnvandsbassiner. Ved ekstreme regnhændelser kan eventuelle fælles parkeringsarealer, veje og de nærrekreative grønne områder, anvendes som en del af strategien i forhold til tilbageholdelse af vandmængder.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan som beskriver forholdene for den normale hverdags regnhændelse og for ekstreme skybrudshændelser. Området skal udlægges til at kunne håndtere en 50 års skybrudshændelse fremskrevet til 2050, hvor det forudsættes, at området er 100 % befæstet ved en skybrudshændelse med gentagelsesperiode på 50 år.

Det skal sikres, at borgere i området får samme service-niveau som forsyningen skal levere hvis de skulle forsyne området for regnvand. Det betyder at borgere i området ikke må opleve stuvning til terræn fra regnvandsledninger oftere end hvert 5. år i gennemsnit. Terrænet i området skal principielt kunne håndtere nedbør svarende til forskellen mellem en 5 års regnhændelse og en 50 års skybrudshændelse.

Ved en 50 års hændelse forudsættes jorden at være vandmættet og derfor svare til 100% befæstet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser ligesom størstedelen af området ligger inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger (Nibsbjerg Vandcenter) inden for OSD. Den største del af området er udpeget som et nitratfølsomt indvindingsområde samt indsatsområde mht. nitrat. Det betyder, at der er en risiko for at grundvandsressourcen påvirkes af aktiviteter indenfor lokalplanområdet.

Ved planens udarbejdelse anvendes området til dyrkning af landbrugsafgrøder. Med lokalplan nr. 1203 vil det være muligt at anvende området til boligformål i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den ændrede anvendelse til boligformål vurderes ikke at være mere grundvandstruende, i det man har taget hensyn til nedsivningen af overfladevand og bestemmelserne i lokalplanen har fastsat maksimum befæstelse.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Der skal ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens virkninger på Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Det skyldes, at realisering af planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter udenfor planområdet vurderes at kunne påvirke Natura 2000-områder eller konkrete bilag IV-arter væsentligt.

Det nærmest liggende Natura 2000-område er EF-Habitatområde nr. 38.02.02. og Fuglebeskyttelsesområde nr. 38.01.01. Afstanden hertil er omkring 10 kilometer. En negativ påvirkning kan derfor udelukkes.

Holstebro Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter indenfor eller i nærheden af lokalplanens område.

Støjbelastning fra jernbanen

Støj fra jernbanen indebærer, at området er underlagt kommuneplanretningslinje 1 om støj, hvorefter en ny lokalplan kun må udlægge støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse hvis planen, med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

For at overholde de vejledende støjgrænser, for ny bebyggelse inden for delområde A, B og C, skal der mod jernbanen etableres støjafskærmning (evt. støjvold), som vist i princippet på kortbilag 2. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjafskærmning/støjvold med en højde på op til

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i [Erhvervsstyrelsens vejledning](#) om reglerne for ekspropriation efter planloven.

4 meter. Den endelige højde vil blive fastlagt i forhold til de konkrete støjberegninger.

De foreløbige beregninger af jernbanestøjen viser, at såfremt der udføres en op til 4 meter høj støjvold langs jernbanen, vil det være muligt at overholde de vejledende grænseværdier for den nye bebyggelse syd for støjvolden, der er vist på kortbilag 2.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

Spildevandsplan

Planområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2020-2030. Området udlægges med tillæg til Spildevandsplan 2020-2030 som spildevandskloakeret med privat udledning af regnvand. Det betyder at forsyningen etablerer system til opsamling af spildevand, og at udstykker etablerer det resterende afvandingssystem, herunder vejafvanding, vejdræn, regnvandsstikledninger og opsamlende hovedsystem inkl. regnvandsbassin og klimalavninger.

Jf. Holstebro Kommunes Spildevandsplan kan der fra den enkelte matrikel, beliggende i et boligområde, afledes overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 40% ved åben-lav boligbebyggelse og 50% ved tæt-lav boligbebyggelse.

Såfremt en grund til boligformål ønskes befæstet ud over den i lokalplanen fastsatte befæstelsesgrad, skal det øvrige overfladevand håndteres på egen grund. Dette kan ske ved nedsivning i regnbede, hvilket som minimum skal ske fra den del af det befæstede areal, der overstiger befæstelsesgraden – eller på anden vis afledes lokalt, eksempelvis ved nyttiggørelse af ikke forurenede overfladevand til vanding og lignende.

Varmeforsyningsplan

Området er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

Der skal udarbejdes et projektforslag i henhold til Varmeforsyningsplanen med henblik på at udlægge lokalplanområdet til kollektiv varmforsyning uden tilslutningspligt.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Holstebro Kommunes Vandforsyningsplan 2010-2021 og ligger inden for forsyningsområdet til Nibsbjerg Vandcenter (Vestforsyning Vand A/S).

Området skal forsynes med vand herfra, og tilslutningen skal ske på de til enhver tid gældende betingelser.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Holstebro Museum har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1203, fremsendt en udtalelse (04.01.2022).

Museet udtaler, at der er stor risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder, hvorfor museet har anbefalet bygherre, at der laves en forudgående forundersøgelse for at få afklaret, hvorvidt der er fortidsminder i jorden.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Holstebro Museum).

Landbrugsloven

Planområdet er omfattet af landbrugspligt og er derfor omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før landbrugspligten er ophævet.

Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ej heller kortlagt efter Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Teknik og Miljø i Holstebro Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages.

Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

Miljøbeskyttelsesloven

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en støjvold med en højde på op til 6 meter. Når der foreligger nærmere oplysninger om støjvolden, skal der tages stilling til, om det er et anlæg der er omfattet af godkendelsespligt jf. Miljøbeskyttelseslovens §33.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet vandløb

Halgård Bæk er et beskyttet vandløb jf. Naturbeskyttelseslovens §3.

Halgård Bæk er målsat med krav om god økologisk

tilstand. I den sydligste del af lokalplanområdet er den nuværende økologiske tilstand moderat og mod nord (nedstrøms retning) ses en dårlig økologisk tilstand. Dette betyder at vandløbet ikke opfylder miljøkravet i dag og at der på sigt skal ske en indsats for at opnå miljømålet om god økologisk tilstand. Uglkjær Bæk er målsat med god økologisk tilstand nedstrøms for udstykningsområde men har en nuværende økologi tilstand svarende til dårlig.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at der ikke må etableres bebyggelse i afstand af 8 meter fra kronekanten af Halgård Bæk.

Broer, overkørsler mm må ikke anlægges eller ændres uden Vandløbsmyndighedens/ Holstebro kommune godkendelse, jf. §47, lbk. nr. 1217 af 25. november 2019 i lov om vandløb.

Beskyttede naturtyper

Øst for Halgård Bæk er registreret et engområde beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at området skal friholdes for tilstandsændring.

Da arealerne langs Halgård Bæk er udlagt som okker potentielt område i risikoområde 1 vil projektet kunne betyde øget udvaskning af okker til vandløbet og enten i sig selv eller kumulativt medvirke til at der sker en forøget belastning af okker til vandløbet med tilstandsændringer til følge. Dette er ikke foreneligt med Vandrammedirektivet hvor der ikke må ske forringelse af den nuværende økologiske tilstand eller forhindre en mulig fremtidig målopfyldelse.

Grundvandssænkninger

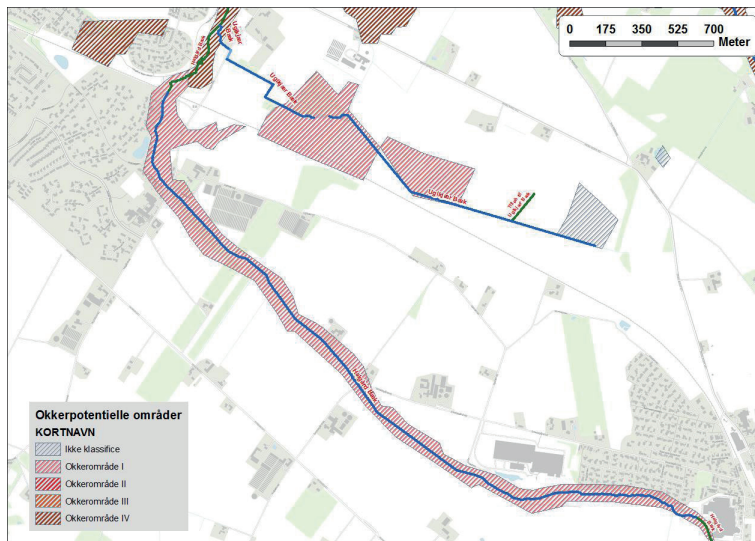
Beskyttelse mod øget okkerudvaskning til vandløbet Halgård Bæk fra lokalplanområdet.

I de områder som er omfattet af Statens kortlægning af okkerpotentielle områder, må der ikke foretages en dræning dybere end 1 meter under terræn uden godkendelse fra Holstebro Kommune. Der skal altid søges om tilladelse til grundvandssænkning.

Såfremt der ønskes en forøget dræning skal der efter kontakt til Holstebro kommune gennemføres en supplerende undersøgelse af jordbundsforholdene ned til den ønskede dræningsdybde for at sikre at der ikke vil ske en forøget okkerudvaskning fra området. Undersøgelsen skal foretages i henhold til okkerlovens bestemmelser og Vandløbsmyndigheden/Holstebro kommune skal ansøges før arbejdet igangsættes.

I forbindelse med etableringen af lokalplanen er der foretaget en kortlægning af risikoen for okkerudvaskningen ned til en drændybde på 1 meter. Undersøgelserne er

blev gennemført for at sikre at de arealer indenfor lokalplanområdet der er udpegede som okkerpotentielle områder ikke vil kunne give anledning til en okkerudvaskning vil kunne forhindre en fremtidig opnåelse af miljømålet om god økologisk tilstand i Halgård Bæk.



Den undersøgelse som er blevet foretaget viser at der er en meget lille risiko for at der vil kunne ske okkerudvaskning fra arealerne ned til en drændybde 1 meter under nuværende terræn. Undersøgelsen er afleveret til Holstebro kommune.

Halgård Bæk og Uglkjær Bæk er offentlige vandløb og vandløbsvedligeholdelsen påhviler Holstebro kommune. Regulativ for Halgård Bæk og Uglkjær Bæk foreskriver at Vandløbsmyndigheden har et minimum 8 meter bredt arbejdsbælte langs vandløbet på begge sider og vil i forbindelse med den nødvendige vedligeholdelse have brug for at oplægge afskåret grøde og oprenset materiale på arealerne langs vandløbet. Kommunen vil løbende have brug for adgang til områderne med maskiner - der vil således ikke være muligt at plantetræer og buske inden for arbejdsområdet ligeledes bør det indtænkes i udformningen og placeringen af vejene og anden infrastruktur at der skal være muligt at krydse disse med maskinerne. Dette kan gøre ved etablering ramper mm ved krydsning af kantsten mm. Endvidere vil etablering af nye broer der krydser vandløbet kræver tilladelse efter lov om vandløb og vedligeholdelsen af disse private broer/vejbroer vil påhvile grundejer/grundejerforening af skulle vedligeholde. Inden for området skal eksisterende dræn og grøft der afvander anden mands matrikel sikre således at de nuværende afvandingsmæssige forhold ikke forringes. Omlægning af disse kræver tilladelse efter lov om vandløb. En kortlægning af drænforholdene i projektområdet vil være nødvendigt. Der er ikke tilladt at plante træer mm ovenpå eksisterende drænledninger lov om vandløb §6 stk 3.

Lokalplan nr. 1203

Boligområde og rekreativt område, øst for Halgård.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at området kan anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af række og kædehuse, fællesareal og fælles faciliteter, samt til rekreative formål.
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,
- at sikre nogle overordnede fællestræk i områdets arkitektur og beplantning,
- at vejadgang til lokalplanområdet kun sker fra Halgårdvej.
- at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - Marikeltkort og omfatter matrikelnumrene 1bk, 1u, 2u, 2ac, 4 og en del af 2a, Ejerlav Halgårde, Tvis.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme og vejarealer, matrikel nr. 7000I, Ejerlav Halgårde, Tvis indenfor lokalplanens afgrænsning.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområde A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Delområde A

Stk. 1. Område A må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse, samt nærrekreative områder.

Delområde B

Stk. 1. Område B må anvendes til fælleshus og gæsteværelser. Der tillades ikke permanent beboelse i området.

Delområde C

Stk. 1. Område C må kun anvendes til rekreative formål.

Delområde D

Stk. 1. Område D må kun anvendes til tekniske anlæg.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Delområde A må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Hver storparcel må kun udstykkes i matrikler på minimum 375 m², inklusiv andel i fællesareal indenfor delområde A.

Stk. 2. Der kan ske nødvendige udstykninger til tekniske anlæg, teknikhuse mm.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres som i princippet bebyggelsesplan som vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Bebyggelse indenfor delområde A må maks. opføres i 8,5 meters højde i 2 etager.

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten inden for delområde A må ikke overstige 30% inklusiv andel af fælles friareal. Veje og arealer til teknisk anlæg medregnes ikke i det fælles friareal.

Delområde B

Stk. 4. Bebyggelsen i området skal bestå af et fælleshus og gæsteboliger i tilknytning til fælleshus.

Stk. 5. Bebyggelse indenfor delområde B må maks. opføres i 8,5 meters højde i 2 etager.

Stk. 6. Den samlede bebyggelsen til ophold i område B må ikke overstige 200 m²

Delområde C

Stk. 8. Der kan opføres mindre bygninger i tilknytning til områdets anvendelse. Der må højst opføres 150 m² klubhuse eller lignende. Der må højst opføres 100 m² sheltere, overdækkede opholdsarealer eller lignende.

Stk. 9. Bygninger må maks opføres i én etage og må højst måle 6 meter over byggemodnet terræn.

Delområde D

Stk. 10. Der kan opføres tekniske anlæg på maks. 300m²

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Facader og tage

Stk. 1. Tæt-lav bebyggelse inden for delområde A skal fremstå som en helhed ved ensartethed i bebyggelsens udformning og facade- og tagmaterialer samt taghæld-

Minimumsstørrelsen er baseret på udregning af bebyggelsesprocent af hele området ift. rekreative arealer, hvor der ikke må bebygges eller befæstes (ud over veje og stier). Det fælles friareal er beregnet, som storparcellens totale størrelse, fraregnet boligparcellerne og arealer udlagt til vej.

ning.

Stk. 2. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på bygningernes facader og tage. Materialerne må maksimalt have et glanstal på 30.

Stk. 3. Der skal anvendes græstage, sedumtage, eller lignende.

Stk. 4. På sekundære bebyggelser må der anvendes tagpap. Sekundær bebyggelse skal etableres med let beklædning, som træ eller pladebeklædning.

Skilte

Stk. 6. Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer og navneskiltning må ikke finde sted.

§ 7. Ubebyggede arealer

Forarealer og private opholdsarealer

Stk. 1. Til hver bolig i område A skal der etableres private forarealer mod boligvejene til parkering, carporte, skure, opholdsarealer og grønne private arealer.

Stk. 2. Til hver bolig i område A skal der etableres private opholdsarealer i nærhed til boligen mod de fælles grønne friarealer.

Stk. 3. Mod de fælles arealer skal afskærmning ske med levende hegn i form af hæk med en maks. højde på 1,8 m.

Stk. 4. I naboskel må der etableres hegn i mindre omfang med en maks. højde på 1,8 m. Hegn skal opføres i samme materiale som anvendt til bebyggelse.

Fælles opholdsarealer

Stk. 5 Fælles opholdsarealer og legepladser skal anlægges efter principperne som vist på kortbilag 2. Områderne kan indrettes til ophold med eventuelle legefaciliteter/redskaber.

Beplantning i grønne arealer

Stk. 6. Beplantning i de fælles friarealer skal følge principperne som vist på beplantningsplanen, kortbilag 5.

Befæstelsesgrader

Stk. 8. Den maksimale befæstelsesgrad for området må være op til 45 %.

Regnvandshåndtering

Stk. 9. De grønne områder kan lejlighedsvis anvendes til

håndtering af overfladevand.

Stk. 10. Regnvandsbassinet, vist på kortbilag 2, skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene skal variere, for at give bassinet et naturligt præg med reference til en naturlig sø. Dog maksimal anlæg på 1:5.

Affaldshåndtering

Stk. 11. Fælles anlæg til underjordisk håndtering af affald skal etableres inden for delområde A og B. Der skal være fri adgang til anlægget for renovationsvogne.

Støjdæmpende foranstaltninger

Stk. 12. Støjvoldene skal udformes organisk i princippet som vist på kortbilag 2.

Stk. 13. Der skal etableres støjvolde langs banen i områderne B og C som vist på kortbilag 2.

Stk. 14. Støjvoldene langs jernbanen skal være mindst 4 meter høje og tilpasses det omkringliggende område.

Grundvandssænkning

Stk. 15. Der må ikke foretages dræning dybere end 1 meter under terræn uden godkendelse fra Holstebro Kommune.

Okkerundersøgelserne foretaget forud for lokalplanen er foretaget i 1 meters dybde af naturligt terræn.

§ 8. Terrænregulering

Delområde A og B

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn. Dog skal der etableres støjvold langs banen i delområde B. Støjvolden skal være mindst 4 meter høj og maks 1 meter højere end det dokumenterede behov.

Stk. 2. Der skal etableres afskærmende lysvold langs vej B i maks 2 meters højde.

Delområde C

Stk. 2. Inden for området må der etableres et kuperet bakkelandskab i princippet vist på kortbilag 6.

Stk. 3. Der etableres en støjvold langs banen. Støjvolden skal være mindst 4 meter høj.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Vejadgang til området skal ske fra vej A-A forlagt Halgårdvej. Der udlægges areal til veje og stier samt vejadgang til området som i princippet på kortbilag 3.

Stk. 2. Stamvej (B) udlægges med en bredde på mindst 10 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter, samt forto og parkeringsspor. Vendeplads skal etableres efter gældende vejregler for en 12 meter lastbil.

Stk. 3. Stamvej B2 udlægges med en bredde på mindst 11 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter, samt en dobbeltrettet fællessti på 3 meter.

Stk. 4. Boligveje (C) udlægges med en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter og 2 meter over kørbare rabatter. Vendepladser skal etableres efter gældende vejregler til personbiler.

Stk. 5. Der skal i henhold til gældende vejregler sikres oversigtsarealer ved alle vejkryds.

Stk. 6. Sti X langs banen/delområde B skal udlægges i 4 meters bredde og anlægges med 3 meter fast belægning som asfalt eller lignende.

Stk. 7. Stier i delområde A skal etableres som i princippet på kortbilag 3. Stier skal anlægges i 2 meter stenmel.

Stk. 8. Der kan etableres stier i det rekreative delområde C efter en samlet plan.

Stk. 9. Der skal sikres adgangsveje til regnvandsbassiner, pumpestationer, vandløb og øvrige tekniske anlæg. Der er fastlagt en servicevej til regnvandsbassinet i delområde A, som vist i princippet på kortbilag 2. Vejen udlægges med en bredde på 7,5 meter og anlægges med en bredde på minimum 4 meter.

Stk. 10. Broer, overkørsler mm må ikke anlægges eller ændres uden Vandløbsmyndighedens godkendelse, jf. §47, lbk. nr. 1217 af 25. november 2019 i lov om vandløb.

§ 10. Parkering

Delområde A

Stk. 1. For hver bolig skal der etableres mindst 2 parkeringspladser, heraf mindst 1 foran egen bolig. Resterende parkeringspladser etableres som fællesparkeringspladser som vist på kortbilag 3.

Delområde B

Stk. 2. Ved fælleshuset etableres et passende antal parkeringspladser, minimum 1 pr. 25 m² etageareal

Delområde C

Stk. 3. Der skal etableres parkeringspladser ved ankomstområdet til delområde C, som vist på kortbilag 4.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Alle grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlemmer af en af Holstebro Kommune godkendt grundejerforening.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal, efter krav fra kommunalbestyrelsen, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal oprettes ved udstykning af grundene i lokalplanområdet.

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal i forbindelse med udstykningen tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, evt. støjvold og øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen, henlægges til foreningen.

Stk. 7. Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse m.v. af fællesarealerne.

Stk. 8. Der skal oprettes et spildevandslaug i forbindelse med grundejerforeningen som bl.a. skal varetage vedligeholdelse af system/anlæg til håndtering af regnvand, dræn og klimavand.

Spildevandslauget skal varetage drift og vedligeholdelse af eventuelle fællesprivate ledninger og bassiner, i henhold til enhver tid gældende udledningstilladelse.

§ 12. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner

Stk. 1. Lokalplan nr. 342 for, boligområde mm. ved Hølgård, vedtaget af Holstebro Byråd den 26. april 2006 ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens afgrænsning som overlapper.

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i §10 nævnte parkeringspladser er etableret.

Stk. 2. Ny bebyggelse i delområde A og B må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støj og lysforanstaltninger i § 7 og 8.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etab-

leret fordelingsvej til området, jf. udbygningsaftalen.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Vedtagelsespåtegning

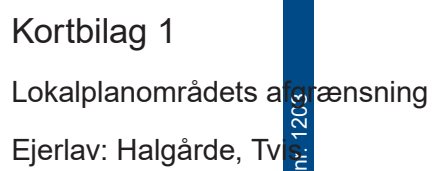
Lokalplanen er vedtaget af Holstebro Byråd, den 21. juni 2022 og offentliggjort den 22. juni 2022.

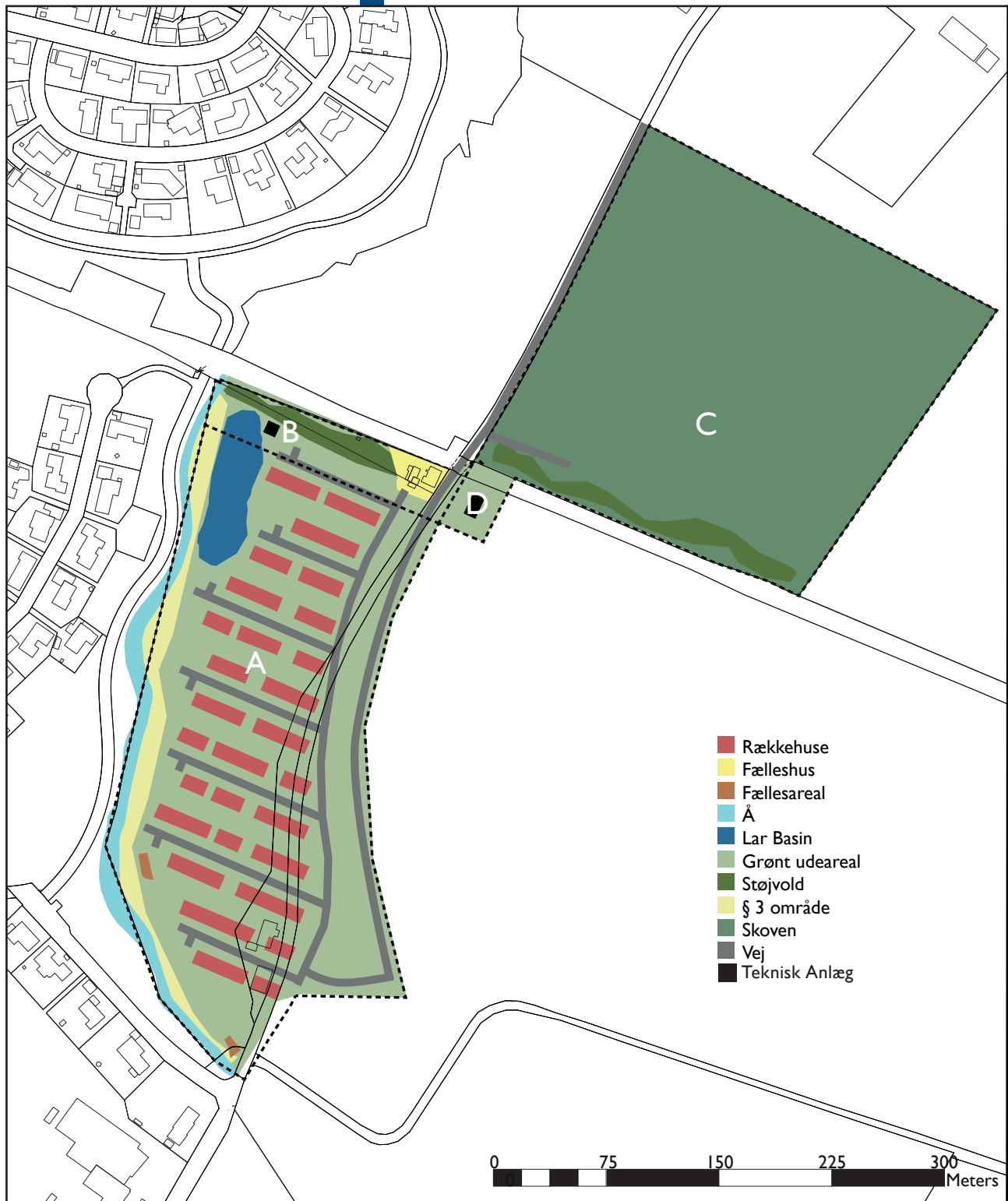
På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør





Kortbilag 2

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse



Kortbilag 3

Lokalplanområdets veje og stier



Kortbilag 4

Lokalplanområdets veje og stier



Kortbilag 5

Illustrationsplan område A
og B

1:2000



Kortbilag 6

Illustrationsplan område C

1:2000



NOTE:

Koter er i m angivet i kotesystemet DVR 90
Ubenævnte mål er i m.
Koordinatsystem er DKTM1

SIGNATURER:

- Eksisterende forhold
- Matrikelkort
- Afgrænsning af område der terrænreguleres
- Terrænregulering
- Niveaukurver pr. 0,25 meter
- Jordvold bund
- Jordvold top
- × 24.88 Kote
- +3.0 Relativ kote til eksisterende terræn

1	8 meter bælte langs eksisterende grøft friholdt, terrænregulering tilrettet mht. vandhåndtering	2025.12.02	KRAN	CWI	CWI
Udgave	Betegnelse/Revision	Dato	Udført	Kontrol	Godkendt
Sag:	VEM BYG	Projekt nr.:	10412478		
	Miljøgodkendelse af jorddepot	Fase:	Myndighedsprojekt		
Emne:	Situationsplan for terrænregulering	Tegn. nr.:			Rev.:





NOTE:

Ubenævnte mål er i m.
Koordinatsystem er DKTM1

JDH_A5_K20_1004

SIGNATURER:

- Eksisterende forhold
- Matrikelkort
- Afgrænsning af område der terrænreguleres
- Ind- og udkørsel

Udgave	Betegnelse/Revision	Dato	Udført	Kontrol	Godkendt
Sag:	VEM BYG	Projekt nr.:	10412478		
	Miljøgodkendelse af jorddepot	Fase:	Myndighedsprojekt		
Emne:	Til- og frakørselsforhold	Tegn. nr.:			Rev.:

JDH_A5_K20_1004					
Dato:	2025.05.30	Udf.:	KRAN	Kont.:	CWI
		Godk.:	CWI	Skala:	1:500
					420mm x 630mm



Nupark 45, 7500 Holstebro
niras@niras.dk | 9742 2055

Fra: "Zahra Hansen (ZAHA)" <ZAHA@NIRAS.DK>
Til: "Allan Ehrenskjold Clausen (Holstebro Kommune)" <Allan.E.Clausen@holstebro.dk>
Cc: "Claus Wingender (CWI)" <CWI@NIRAS.DK>
Sendt dato: 01-09-2025 14:59
Vedrørende: SV: Yderligere oplysninger - Halgård bakkelandskab

Hej Allan

Så har jeg kunne samle svar til dine spørgsmål. Mit svar er markeret med [blåt](#):

Overfladevand

Det skal redegøres for, hvordan overfladevand håndteres på egen grund, da der fra matriklen ikke må afledes overfladevand til veje eller omkringliggende nabogrunde – Dette gælder også ved ekstremregnhændelser. Bliver der etableret opstuvningsarealer eller hvordan håndteres det?

Der skal redegøres for, hvordan terrænet løbende falder til oprindeligt niveau, således at der minimum er 8 m til vandløbet (Uglkjær Bæk) mod nord og øst således, at der ikke er risiko for afstrømning til vandløbet. De 8 m sikrer endvidere at kommunes entreprenører som står for vedligeholdelsen, har en uhindret adgang til vandløbet.

Der vil blive stillet vilkår om, at der ikke må terrænregulere i minimum 8 m fra vandløbets kronekant.

[Der er ifølge lokalplanen givet tilladelse til terrænregulering i delområde C. Der i forbindelse med lokalplanen ikke har været krav om vandhåndteringsplan for delområde C.](#)

Jord

Er der i hele åbningstiden en til stede i modtagekontrollen til at kontrollere jorden?

[Der er ikke en medarbejder til modtagekontrol ved anlægget. Jorden afhentes fra VEM Byg og deres øvrige byggepladser. Den jord, der skal anvendes til terrænregulering, bliver derfor godkendt direkte på byggepladsen, inden den transporteres til Halgård.](#)

Det fremgår af pkt. 16 i mgk ansøgningen

Anlægget kan modtage jord der er analyseret rent i henhold til Miljøstyrelsens "Liste over kvalitetskriterier i relation

til forurenede jord", hvis jorden kommer fra områdeklassificerede arealer. Jorden skal være analyseret inden

jorden køres til nyttiggørelsesanlægget. Jorden skal analyseres for tungmetaller, kulbrinter og PAH'er. Hvis analyserne viser at jorden er forurenede, vil jorden blive afvist.

Hvordan sikres det, at der er taget tilstrækkeligt med analyser?

[Disse er vores forslag:](#)

[For jord fra områdeklassificerede områder udtages 1 prøve for hvert 120 tons.](#)

[Ren jord som ikke kommer fra områdeklassificerede områder : ingen prøver.](#)

Området til sidst afdækkes med en 0,5 meter rent jordlag og her udtages 1 prøve for hvert 30 tons.

Drift

Af ansøgningen fremgår, at anlægget er i drift fra kl. 06.00-18.00. Holstebro Kommune påtænker at stille vilkår om, at anlægget må være åbent fra kl. 07.00-18.00, så det følger vores forskrift for midlertidigt bygge- og anlægsarbejder. Der skal være en væsentlig begrundelse og redegørelse herfor, hvis dette skal afviges.

[Kravet accepteres](#)

Vej

For at håndtere denne belastning af vejen og overkørslen til bakkelandskabet, vil de blive stillet krav om, at den eksisterende adgang til matriklen, bliver forstærket med fast tilslutning til vejen, i form af asfaltbelægning fra vejen og 1 meter ind på matriklen. Der skal søges om fornyet vejadgang, fordi brugen af adgangen ændres væsentligt. Der vil blive stillet vilkår til dette i miljøgodkendelsen. Endvidere anbefales det at hovedparten af jorden bliver kørt til pladsen ad Halgårdvej, fra syd, af trafiksikkerhedsmæssige årsager. Fra syd vil jorden blive kørt til Halgårdvej ad Herningvej.

[Ansøgning om fornyet vejadgang er indsendt.](#)

Med venlig hilsen

Zahra Hansen
Konsulent



Østre Havnegade 12
9000 Aalborg
Denmark
www.niras.dk

M: +45 2761 8897
T: +45 9630 6400
E: zaha@niras.dk

Følg os på:



Denne e-mail kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du fejlagtigt har modtaget denne, kontakt venligst afsenderen øjeblikkeligt og slet mailen samt eventuelle bilag. Kopier ikke denne mail, og undlad at dele dens

indhold med tredje part. Tak. NIRAS' håndtering af personlig information står beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

Fra: Allan Ehrenskjold Clausen (Holstebro Kommune) <Allan.E.Clausen@holstebro.dk>

Sendt: 23. juli 2025 10:31

Til: Zahra Hansen (ZAHA) <ZAHA@NIRAS.DK>

Cc: Sofie Hahn Iversen (Holstebro Kommune) <Sofie.Hahn.Iversen@holstebro.dk>; Morten Fredgaard (Holstebro Kommune) <Morten.Fredgaard@holstebro.dk>; Janick Lauridsen (Holstebro Kommune) <Janick.Lauridsen@holstebro.dk>; Erik Vestergaard (Holstebro Kommune) <Erik.Vestergaard@holstebro.dk>

Emne: Yderligere oplysninger - Halgård bakkelandskab

Kære Zahra

Du har på vegne af Halgaard Udvikling ApS søgt vvm-screening og miljøgodkendelse til etablering af bakkelandskab ved Halgård ved anvendelse af rent overskudsjord. I den forbindelse har vi brug for yderligere oplysninger.

Overfladevand

Det skal redegøres for, hvordan overfladevand håndteres på egen grund, da der fra matriklen ikke må afledes overfladevand til veje eller omkringliggende nabogrunde – Dette gælder også ved ekstremregnhændelser. Bliver der etableret opstuvningsarealer eller hvordan håndteres det?

Der skal redegøres for, hvordan terrænet løbende falder til oprindeligt niveau, således at der minimum er 8 m til vandløbet (Uglkjær Bæk) mod nord og øst således, at der ikke er risiko for afstrømning til vandløbet. De 8 m sikrer endvidere at kommunes entreprenører som står for vedligeholdelsen, har en uhindret adgang til vandløbet.

Der vil blive stillet vilkår om, at der ikke må terrænregulere i minimum 8 m fra vandløbets kronekant.

Jord

Er der i hele åbningstiden en til stede i modtagekontrollen til at kontrollere jorden?

Det fremgår af pkt. 16 i mgk ansøgningen

Anlægget kan modtage jord der er analyseret rent i henhold til Miljøstyrelsens "Liste over kvalitetskriterier i relation til forurenet jord", hvis jorden kommer fra områdeklassificerede arealer. Jorden skal være analyseret inden jorden køres til nyttiggørelsesanlægget. Jorden skal analyseres for tungmetaller, kulbrinter og PAHer. Hvis analyserne viser at jorden er forurenet, vil jorden blive afvist.

Hvordan sikres det, at der er taget tilstrækkeligt med analyser?

Drift

Af ansøgningen fremgår, at anlægget er i drift fra kl. 06.00-18.00. Holstebro Kommune påtænker at stille vilkår om, at anlægget må være åbent fra kl. 07.00-18.00, så det følger vores forskrift for midlertidigt bygge- og anlægsarbejder. Der skal være en væsentlig begrundelse og redegørelse herfor, hvis dette skal afviges.

Vej

For at håndtere denne belastning af vejen og overkørslen til bakkelandskabet, vil de blive stillet krav om, at den eksisterende adgang til matriklen, bliver forstærket med fast tilslutning til vejen, i form af asfaltbelægning fra vejen og 1 meter ind på matriklen. Der skal søges om fornyet vejadgang, fordi brugen af adgangen ændres væsentligt. Der vil blive stillet vilkår til dette i miljøgodkendelsen. Endvidere anbefales det at hovedparten af jorden bliver kørt til pladsen ad Halgårdvej, fra syd, af trafiksikkerhedsmæssige årsager. Fra syd vil jorden blive kørt til Halgårdvej ad Herningvej.

Venlig hilsen

Allan Ehrenskjold Clausen
Biolog

Telefon 9611 7820 • Mobil 2173 0449



Holstebro Kommune
Teknik og Miljø | Team Natur og Miljø
www.holstebro.dk



Fra: "Zahra Hansen (ZAHA)" <ZAHA@NIRAS.DK>
Til: "Allan Ehrenskjold Clausen (Holstebro Kommune)"
<Allan.E.Clausen@holstebro.dk>
Cc: "Kristian Meyer Andersen (KRAN)" <KRAN@NIRAS.DK>; "Claus Wingender (CWI)" <CWI@NIRAS.DK>
Sendt dato: 18-12-2025 12:47
Vedrørende: Yderligere oplysninger - Halgård bakkelandskab
Vedhæftninger: Beskrivelse af vandhåndtering ved jorddepot.pdf, JDH_A5_K20_1003.pdf

Hej Alan

Denne mail er sendt som svar på din spørgsmål i din mail fra 15. september 2025 vedrørende håndtering af overfladevand.

" Overfladevand

Det skal redegøres for, hvordan overfladevand håndteres på egen grund, da der fra matriklen ikke må afledes overfladevand til veje eller omkringliggende nabogrunde – Dette gælder også ved ekstremregnhændelser. Bliver der etableret opstuvningsarealer eller hvordan håndteres det?

Der skal redegøres for, hvordan terrænet løbende falder til oprindeligt niveau, således at der minimum er 8 m til vandløbet (Uglkjær Bæk) mod nord og øst således, at der ikke er risiko for afstrømning til vandløbet. De 8 m sikrer endvidere at kommunes entreprenører som står for vedligeholdelsen, har en uhindret adgang til vandløbet.

Der vil blive stillet vilkår om, at der ikke må terrænregulere i minimum 8 m fra vandløbets kronekant."

Håndtering af overfladevand er beskrevet i den vedhæftede PDF; beskrivelse af vandhåndtering ved jorddepot. Denne håndtering har medført enkelte ændringer i terrænreguleringen, og derfor er der også vedlagt en revideret tegning nr. 1003. Det er også ok i forhold til de øvrige vilkår for drift og vej.

Vi håber, at du nu har modtaget alle nødvendige oplysninger til behandling af ansøgningen. I den forbindelse vil vi gerne høre, hvad tidsplanen er for meddelelse af godkendelse til etablering af bakkelandskabet i Halgård.

Hav en god dag

Med venlig hilsen

Zahra Hansen
Konsulent



Østre Havnegade 12
9000 Aalborg
Denmark
www.niras.dk

M: +45 2761 8897
T: +45 9630 6400
E: zaha@niras.dk

Følg os på:



Denne e-mail kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis du fejlagtigt har modtaget denne, kontakt venligst afsenderen øjeblikkeligt og slet mailen samt eventuelle bilag. Kopier ikke denne mail, og undlad at dele dens indhold med tredje part. Tak. NIRAS' håndtering af personlig information står beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

Jorddepot ved Halgård Øst, Holstebro

Beskrivelse af vandhåndtering

VEM Byg ApS

Dato: 2. december 2025

1 Vandhåndtering

Ved hjælp af analyseværktøjet Scalgo er det fundet at der i dag kan tilbageholdes 760 m³ vand i området der terrænreguleres. I 3D modellen for terrænreguleringen er der indarbejdet lavninger der i alt kan tilbageholde 771 m³ vand fordelt på 3 større lavninger. Der er samtidig kigget på eksisterende strømningsveje, og det er sikret at opstuvning såvel som overløb fra de 3 lavninger sker i overensstemmelse med eksisterende strømningsveje. Samtidig er det sikret at oplandet for de primære strømningsveje så vidt muligt stemmer overens med de eksisterende forhold, så de samme vandmængder ender samme sted.

Lavningerne i terrænet udformes med en dybde på 0-30 cm. og med svagt fald (0-25 ‰) ind mod dybdepunkterne, så lavningerne i praksis fremstår som plane og brugbare arealer.

Vand der falder i den vestlige og nordvestlige del af området, vil stuve op i Lavning 1 hvor det vil blive tilbageholdt. Lavning 1 vil have overløb mod vest/nordvest hvorfra vandet vil løbe mod sydvest, og følge den eksisterende strømningsvej.

Vand der falder i den østlige/nordøstlige del af området vil stuve op i Lavning 2, og vand der falder i den sydøstlige del af området, vil stuve op i Lavning 3. Lavning 2 har overløb til Lavning 3 og Lavning 3 har overløb mod syd/sydpøst, hvorfra vandet vil følge den eksisterende strømningsvej.

På vedlagte kortudsnit er vist eksisterende strømningsveje med lilla linjer, og strømningsveje for det projekterede med blå linjer. De lavest liggende områder der fremgår som grønne flader er eksisterende terræn der ikke reguleres.

Volumenet for de enkelte lavninger er:

- Lavning 1: 83 m³
- Lavning 2: 404 m³
- Lavning 3: 284 m³

Mod nord og nordøst er der en eksisterende grøft/vandløb. Langs vandløbet friholdes et bælte på 8 meter fra vandløbets kronekant, og terrænet vil blive reguleret så det falder svagt (20‰) væk fra vandløbet. Herved sikres det at regnvand der falder på dette areal ikke afstrømmer direkte til bækken.

