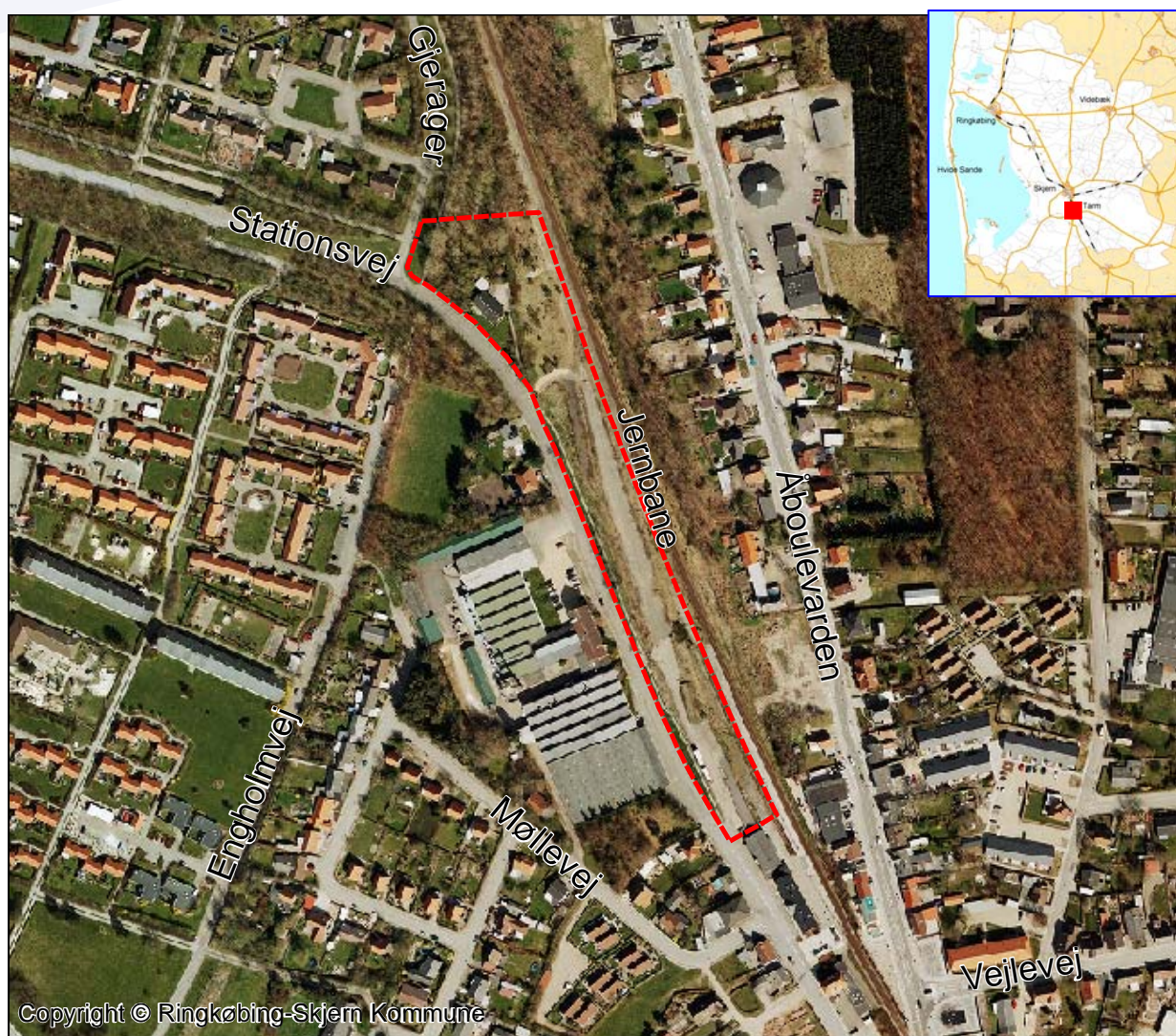


Lokalplan nr. 261

For et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Stationsvej, Tarm



Ringkøbing-Skjern Kommune

16. marts 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S, Skjern i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling.

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
Tlf. 99 74 15 15

Forsidebilledet viser lokalplanområdet og omgivelser i Tarm by

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøforhold side 8

Miljøvurdering side 9

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 10

Servitutter side 10

Planbestemmelser

Indledning side 11

1. Formål side 12

2. Område og zonestatus side 12

3. Arealanvendelse side 13

4. Udstykning side 14

5. Bebyggelsens placering og omfang side 14

6. Bebyggelsens udseende side 16

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg side 18

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 19

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 19

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 20

14. Servitutter side 20

15. Retsvirkninger side 20

Vedtagelse side 22

Offentlig bekendtgørelse side 22

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A * Bilag A

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

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

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

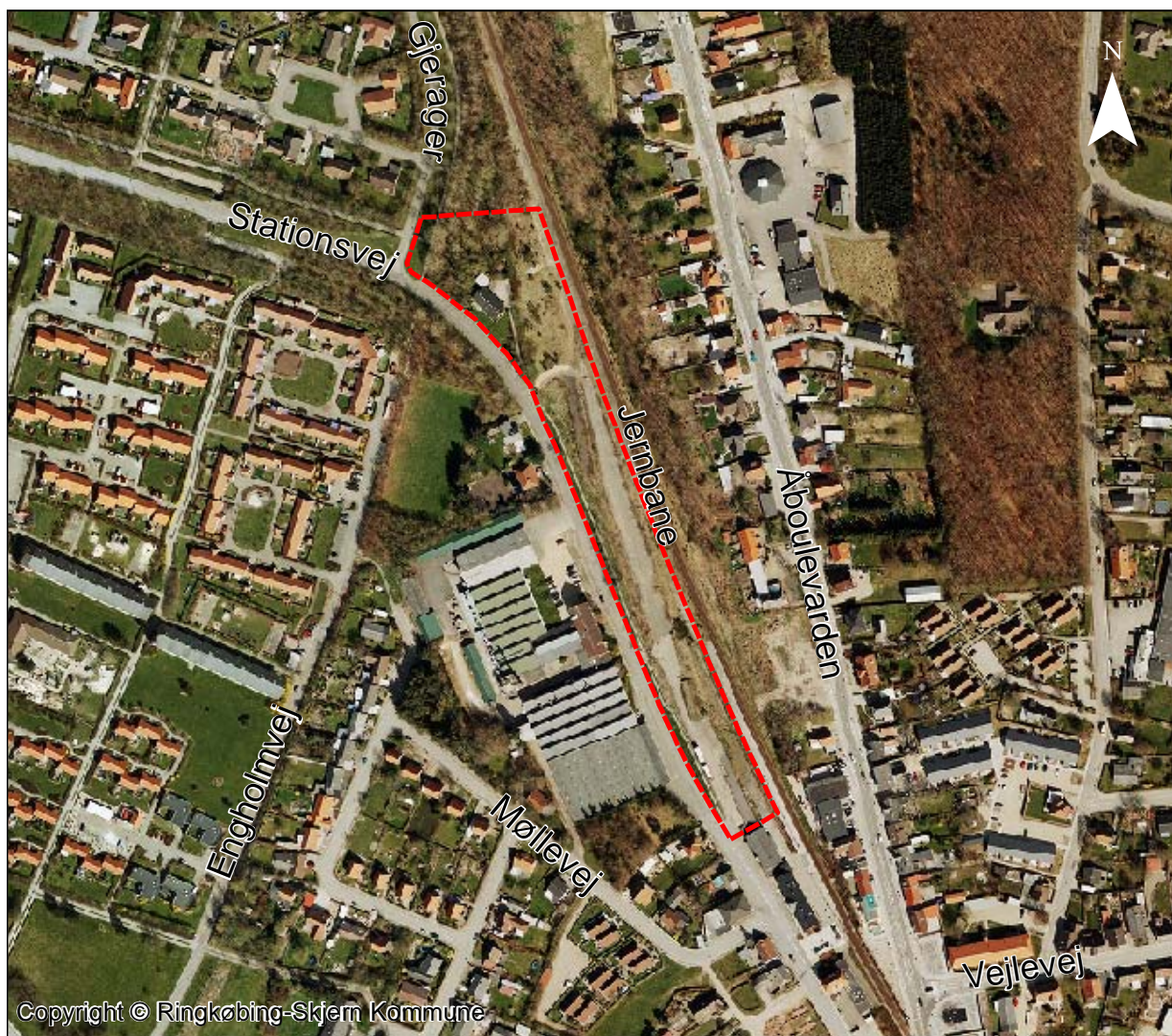
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 14

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm



planområdets afgrænsning, målt 1:4000. Luftfoto optaget i 2007

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger på Stationsvej midt i Tarm by, nord for de gamle stationsbygninger og syd for Gjerager. Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealet bliver mulighed for at indrette arealet til bolig- og erhvervsformål.

Grundlaget for lokalplanen er, at området skal udvikles med varieret og moderne bebyggelse. På den sydlige del af lokalplanområdet overvejes det, at opføre privat institution i form af forsamlingslokale, liberalt erhverv eller fremstillingserhverv med mulighed for salg af egne produkter.

I den midterste del af lokalplanområdet påtænkes det gennem lokalplanen at muliggøre opførelse af tæt-lav eller etageboligbebyggelse.

I den nordligste del af lokalplanområdet påtænkes det at opføre tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Med lokalplanen sikres områdets udformning og placering af bebyggelse og friarealer, således at disse får en harmonisk sammenhæng med den eksisterende by.

Det er desuden et formål med lokalplanen, at sikre grundlag for, at støj og rystelser fra jernbanen kan dæmpes, så kravene til maksimal belastning fra støj og rystelser fra togdrift kan overholdes.

Redegørelse

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der udgøres af et ubenyttet areal på ca. 1,56 ha, er afgrænset af jernbanen mod øst og Stationsvej mod vest. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af de gamle stationsbygninger. Lokalplanområdet afgrænses i nord af skellet mod boligområdet Sofieshvillekvarteret.

Boligbebyggelsen på Stationsvej 8, læsserampen og de dertil knyttede bygninger er de eneste anlæg på arealet.

Lokalplanområdet består af matr. nr. 39a samt del af matr. nr. 10ek og 177g Tarm By, Egvad. Lokalplanområdets afgrænsning kan ses på *Bilag 1*.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej, der forbinder området til Tarm by. Længs Stationsvej er der anlagt et fortovej og et græsbælte mellem fortovet og vejen.

Hovedparten af lokalplanområdet har tidligere været ejet af Banedanmark og er endnu ikke inddraget i byzone. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at arealet bliver overført til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Øst for lokalplanområdet løber jernbanetracéet som afgrænsende element mod boligområdet langs Åboulevarden længere mod øst. Dette boligområde er i Lokalplan 97 udlagt til boliger i 1,5 etage vest for Åboulevarden (tidligere Skjernvej).

Vest for lokalplanområdet ligger Lønhøjkvarteret og den gamle møbelfabrik, hvor produktionen af møbler er stoppet. Bygningerne er i 2009 blevet købt af Vest-Fiber, som fremstiller forskellige glasfiberprodukter. Bag industribygningerne ligger boligkvarteret omkring Agerhøj.

Nord for lokalplanområdet ligger boligområdet Sofieshvillekvarteret, der er omfattet af Byplanvedtægt 10. Boligbebyggelserne i Sofieshvillekvarteret må opføres i 1 etage og med udnyttet tagetage.

Syd for lokalplanområdet ligger de gamle stationsbygninger som i dag står tomme. Dette område er omfattet af Lokalplan 101, som fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og centererhverv m.m.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan udlægger området til blandet bolig- og erhvervsområde.

Lokalplanen skal sikre, at områdets fremtidige bebyggelse og friarealer udformes og placeres på en sådan måde, at området opleves harmonisk, for at opnå sammenhæng med det bestående og omkringliggende bymiljø. Det skal sikres at bebyggelsen opnår et ensartet arkitektonisk udtryk.

Gennem lokalplanen søges at forme den nye bebyggelse gennem en glidende overgang, fra at være tæt bebygget centerområde, til et mere åbent boligområde. Således skifter bebyggelsen fra erhvervsbebyggelse i den sydlige ende over etagebebyggelse eller tæt-lav til åben-lav bebyggelse i den nordlige ende. På denne måde skabes en glidende overgang til villakvarterene nord for lokalplanområdet, hvorfor lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Opdelingen i delområder er vist på *Bilag 3*.

Delområde I udlægges til etablering af liberale erhverv, offentlige og private institutioner i form af forsamlingslokale, mindre fremstillingsvirksomheder eller arbejdende værksteder med tilhørende butiksbareal hvorfra der kan ske salg af egne produkter. Der er tale om virksomheder med et lavt forureningsniveau, såsom kontor- og forretningsvirksomhed, fremstillings- og servicevirksomhed m.v.

Eksempler på mulig realisering i delområde I kunne være et mindre ølbryggeri med tilhørende udskænkning, en café/restaurant eller en glaspuster med åbent værksted og salg af egne produkter.

Inden for delområde I kan der etableres max. 900 m² etageareal indenfor byggefeltet, *Se Bilag 3*.

Delområde II udlægges til tæt-lav eller etageboligbebyggelse. I delområde II kan boliger ikke opføres tættere end 4 meter fra vejskel. Der er ved lokalplanens udarbejdelse et eksisterende 1 m bredt fortovej, som ligger mellem 3-4 meter fra vejskel. Dette fortovej skal flyttes så det ligger ca. 1 meter fra vejskel som vist på *Bilag 3*, således at der bliver ca. 2 meter fra fortovej til den fremtidige nye bebyggelse.

Inden for delområde II kan der etableres ca. 16 tæt-lave boliger eller max. 3.900 m² til etageboligbebyggelse *Se Bilag 3*.

Redegørelse Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

Delområde III udlægges til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Inden for delområde III kan der etableres 8 åben-lave boliger i form af parcelhuse eller ca. 15 tæt-lave boliger, *se Bilag 3*.

Lokalplanområdet vejbetjenes direkte fra Stationsvej.

På strækningen langs jernbanen kan der etableres en støjafskærmning, som skal sikre, at støjniveauet fra jernbanen overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Planlægning til butiksformål

Hvis delområde I skal anvendes til butiksformål skal det være til salg af egne produkter.

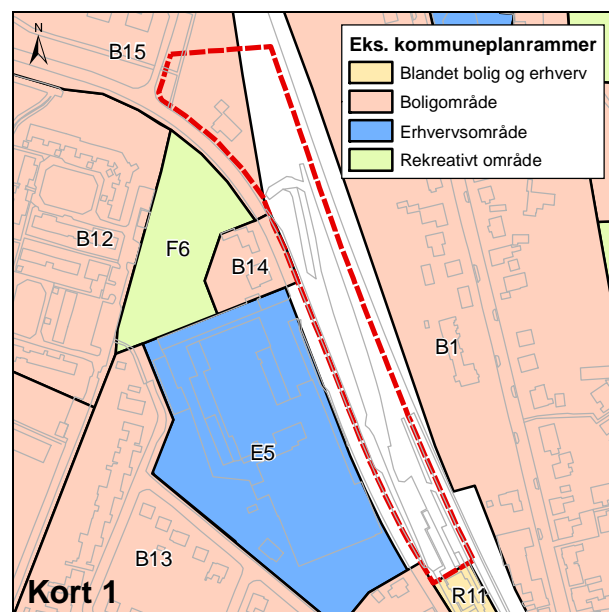
Lokalplanen vurderes derfor ikke at få nogen negativ indflydelse på bymiljøet eller butiksstrukturen i området.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for det tidligere Ringkøbing Amt

Lokalplanområdet er i tidligere Regionplan 2005 kortlagt delvist som "Område med begrænsede drikkevandsinteresser" og delvist som "Område med drikkevandsinteresser". Anvendelsen til blandet bolig og erhvervsområde vurderes ikke at være i modstrid med drikkevandsinteresserne.

Kommuneplanen

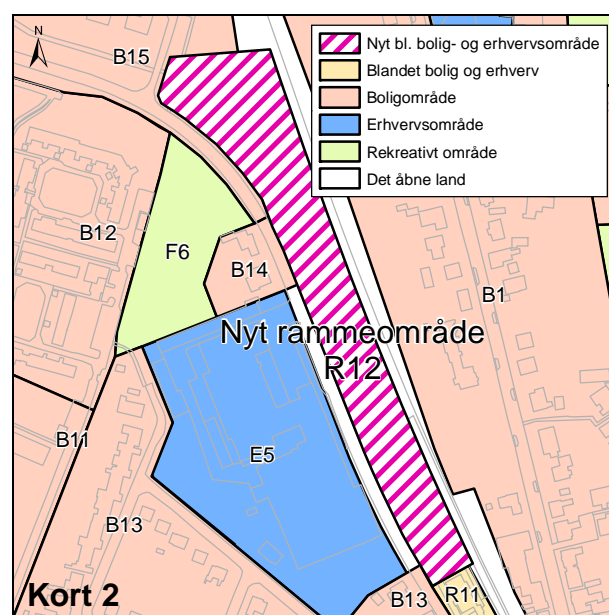
Lokalplanområdet er beliggende delvist inden for kommuneplanens enkeltområde 19 Sofieshvidekvarteret, rammeområde B15 og delvist uden for kommuneplanens rammeområder, *se kort 1*.



Kommuneplanens rammeområder – lokalplanens afgrænsning er markeret med rødt

Derfor er der udarbejdet **kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2005-2016 for tidligere Egvad Kommune** som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget opretter et nyt rammeområde R12 i enkeltområde 19, boligområdet Sofieshvidekvarteret til blandet bolig- og erhvervsformål, *se kort 2*.



Kommuneplantillæg nr. 14

Redegørelse

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

Kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2005-2016 for tidligere Egvad Kommune omfatter det samme område som lokalplanen, og offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Miljøforhold

Trafik

Lokalplanens realisering vil medføre en mindre forøgelse af trafikken på Stationsvej, men omfanget og karakteren af denne trafik forventes ikke at blive væsentlig i forhold til den eksisterende trafik på Stationsvej. Vest for lokalplanområdet på den anden siden af Stationsvej ligger en erhvervsvirksomhed, med behov for større transportmidler. Det vurderes, at kapaciteten på Stationsvej er tilstrækkelig i forhold til de relativt få nye boliger lokalplanen vil tilføre området. Stationsvej er i forvejen tilknyttet en del boliger i Sofieshviel kvarteret og benyttes også til trafikken mellem centrum og Vestre Kvartervej.

Jernbane

Bebyggelse i området skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning i forhold til jernbanestrækningen langs områdets østlige grænse.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Byrådet kan dog meddele dispensation fra tilslutningspligten for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

Grundvand

Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der forventes at få nogen negativ påvirkning på grundvandet.

Spildevand/kloakering:

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for tidligere Egvad Kommune.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Ikke-godkendelsespligtige virksomheder efter Miljøbeskyttelsesloven skal ikke have en forudgående

miljøgodkendelse eller tilladelse til at begynde deres aktivitet, men kommunen kan meddele påbud om at nedbringe, forhindre eller dæmpe støjen. Det kan forventes, at kommunen vil komme med krav om begrænsning af virksomhedens forurening eller forbud mod virksomhedens drift, da eksisterende boliger, der lå i området, før det blev udlagt til erhvervsformål, bevirker, at de nærmestliggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning. Det har stor betydning for virksomheder som kan etableres og tages i brug uden forudgående miljøgodkendelse, men som efterfølgende kan blive reguleret af omkostningskrævende forbud. Det er som regel både enklere og billigere at forebygge støj end at dæmpe den efterfølgende.

Enhver erhvervsaktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik (se bilag A og B).

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i Håndbog om Miljø og Planlægning afsnit 7 (se bilag B). Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af Håndbog for Miljø og Planlægning afsnit 7, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Området udlægges med denne lokalplan til klasse 1-2 virksomheder og anlæg.

Jordforurening

På matr. nr. 177g Tarm By, Egvad er der kortlagt arealer, som er forurenede på vidensniveau V1, i henhold til Lov om forurenede jord. Matriklen er dermed kortlagt som muligt forurenede af Region

Midtjylland med begrundet mistanke om forurening på grund af tidligere anvendelse som jernbanestation og korn og foderstofforretning. Region Midtjyllands lokalitetsnumre for den kortlagte forurening er 655-30024(Tarm Korn A/S, Korn og foderstof) og 655-30182(DSB Station Tarm).

Foruden kortlægning på vidensniveau I er lokalplanområdet også omfattet af områdeklassificeringen (= vurderet til potentielt at være lettere forurenet). Dvs. at flytning af jord skal anmeldes til Natur og Miljø i hht. Ringkøbing-Skjern Kommunes jordstyringsregulativ af 3. sept. 2009.

Kortlægning efter Jordforureningsloven omfatter 2 forskellige vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 omfatter viden om aktiviteter, der **kan** have forårsaget en forurening.
- Vidensniveau 2 omfatter **dokumentation** af forurening, der kan have en skadelig virkning på mennesker og miljø.

Der må ikke iværksættes bygge/anlægsarbejde før der er givet en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven.

Støj og vibrationer fra jernbaner

Da lokalplanområdet ligger direkte op af jernbanen er det væsentligt, at det gennem lokalplanen sikres at grænseværdierne for støj- og vibrationsniveauet overholdes i forhold til ny boligbebyggelse.

Der standser dagligt, i flg. Miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbaner", 30 lette regionaltog, 4 LYN/IC3 tog og 2 lokale godstog på Tarm station.

For at sikre, at støjniveauet omkring boligbebyggelsen har et acceptabelt niveau har miljøstyrelsen udarbejdet nogle retningslinier. Disse retningslinier angiver, at der ikke bør være mindre end 25 m fra nærmeste spormidte til bolig, for at undgå at vibrationer.

Støjniveauet må ikke overstige L_{den} 64 dB på udenørs opholdsarealer og L_{den} 52 dB i boligens opholds- og soverum indendørs, jf. Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner".

De 25 m er beregnet ud fra togenes maksimalhastighed, hvorfor belastningen i nærheden af statio-

nerne, hvor toget skal gøre ophold er noget mindre. Der er væsentligt mindre støjforurening, mens det er mere vanskeligt at forudsige noget om rystelserne gennem jorden, da disse afhænger af jordens beskaffenhed i området.

I delområde I kan der bygges indtil 10 meter fra jernbanens midte.

Museumslov

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

I henhold til museumsloven skal Ringkøbing-Skjern Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag og - såfremt de bliver anmodet herom - forud for større bygge og anlægsarbejder.

Ringkøbing-Skjern Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Miljøvurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007). Miljøvur-

Redegørelse

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

deringsscreeningen udleveres ved henvendelse til planafdelingen.

Det vurderes heraf, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Vurderingen om, at planen ikke har væsentlig indvirkning på miljøet er begrundet i at de mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig dels til midlertidige gener ved byggeriet og den påregnede stigning i trafikmængden og heraf støj- og luftforureningen af nærområdet.

Den påregnede stigning i vejtrafikken vurderes ikke til at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, da området i forvejen er præget af trafik og togdrift fra stationen i dagtimerne hvor kravene til støj er lempeligst.

Ved vurderingen blev der lagt særlig vægt på

- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet
- at planen omfatter et mindre område på lokale plan
- at planen ikke omfatter projekter som er nævnt i lovens bilag 3 og 4
- at planen ikke berører internationale naturbeskyttelsesområder

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen. Se mere på www.nkn.dk

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have

væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Støj og vibrationer

Boligbebyggelse skal overholde 25 meters byggelinien til jernbanesporets midte, og det skal sikres at støj- og vibrationskravene i Miljøstyrelsens vejledning ” Støj og vibrationer fra jernbaner - 2. udgave” kan opfyldes ved hjælp af støjdæmpende foranstaltninger.

Servitutter

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

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Boligformål og blandet bolig og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At sikre en del af området kan anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse, tæt-lav boliger eller etageboliger.

At en del af området kan etableres som erhvervsområde og liberalt erhverv med mulighed for etablering af detailhandel for salg af egne produkter, cafe/restauration og offentlige og private kulturelle institutioner.

At fastlægge bebyggelsens omfang og placering.

At sikre grundlag for, at eksisterende støj fra jernbanen kan elimineres.

At sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning, hvad angår beplantning, belysning og bebyggelse.

At sikre området kan vejbetjenes fra Stationsvej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

De eksisterende forhold er beskrevet i redegørelsen

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 39a samt del af 10ek og 177g, Tarm By, Egvad samt alle parceller eller delnumre, der efter den 10. november 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3. Opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i delområde I, II og III som vist på *Bilag 1*.

2.4. Zoneforhold

Matr. nr. 39a, del af 10ek er beliggende i byzone.

Del af matr. nr. 177g Tarm By, Egvad er beliggende i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, omfattet af denne lokalplan, til byzone.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1. Delområde I må kun anvendes til liberale erhverv (kontorer, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber og lignende), offentlige og private kulturelle institutioner, mindre fremstillingsvirksomheder med arbejdende værksteder med tilhørende butiksareal til salg af egne produkter og cafe/restauration.

Delområde II

3.2. Delområde II må kun anvendes til tæt-lav eller etageboligbebyggelse.

Tæt-lav eller etageboligbebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan.

Delområde III

3.3. Delområde III må kun anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan.

Generelle bestemmelser

3.4. Der må kun opføres helårsbeboelse og boligerne må ikke anvendes til ferieformål/ fritidsudlejningsbolig.

Inden for den del af lokalplanområdet der er udlagt til boligformål må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter som boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Inden for delområde II og III, der udlægges til beboelse, må der ikke udføres nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde er til gene for andre.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis ophold for ejeren og dennes nærmeste familie.

Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres erhverv, der uden genevirkninger kan indpasse i boligmiljøet f.eks. en egen udøvelse af liberalt erhverv.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

4. Udstykning

4.1. Indenfor delområde I kan der udstykkes i delområdeafgrænsningen, se Bilag 3.

4.2. Indenfor delområde II kan etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse kun udstykkes efter en samlet bebyggelsesplan.

4.3. Indenfor delområde III må udstykningen finde sted i princippet som vist på udstyknings- og arealanvendelsesplanen, se Bilag 3.

Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal det ske efter en samlet godkendt bebyggelsesplan.

Ved "princippet" forstås, at udstykningsplanen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning, større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

4.4. Inden for delområderne II og III skal boliggrunde ved udstykning have følgende minimumstørrelser i forhold til anvendelsen:

- Tæt-lav boligbebyggelse: min. 400 m².
- Åben-lav boligbebyggelse: min. 700 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

Generelle bestemmelser

5.1. Langs jernbanen skal der opføres støjdempende foranstaltninger, således at støjniveauet ikke overstiger L_{den} 64 dB på udendørs opholdsarealer og L_{den} 52 dB i boligens opholds- og soverum indendørs, jf. Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner.

5.2. Langs jernbanen må der ikke opføres boligbebyggelse inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte som vist på Bilag 3.

Boligernes placering skal overholde de vejledende krav, der er til støj og vibrationer fra jernbanen. Afstandene fremgår af miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbanen. Af hensyn til vibrationer må bebyggelse således ikke opføres i en afstand mindre end 25 m regnet fra nærmeste spormidte.

5.3. Ny bebyggelse skal respektere byggelinjerne, jf. 8.5. og som vist på Bilag 3.
Dette gælder ikke sekundære bygninger mod jernbane i delområde II og III.

Sekundære bygninger er eksempelvis garager, skure og lign. til boligbebyggelsen i delområde II og III.

5.4. Inden for delområde II og III må bebyggelse, som ikke omfatter garage, carporte og lignende sekundære bygninger, ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m fra skel mod naboejendom, og bygningshøjden må max. være 1,4 x afstanden til skel.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

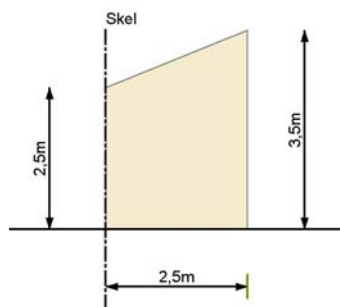
Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

Bebyggelse til tæt-lav boliger må dog sammenbygges i naboskel.

I delområde I og III må bebyggelsen ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

I delområde II må bebyggelsen ikke placeres nærmere end 4 m fra vejskel.

Garage, carporte o. lign. mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel/stiskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m, *se skitse*.



Skitse af garage, carporte o. lign. mindre bygninger i nabo- og stiskel.

5.5. Bebyggelse i delområde I kan opføres indtil 10 meter fra jernbanen, *se Bilag 3*.

5.6. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 1 m. På den enkelte parcel må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

5.7. Bebyggelse skal placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl parallel med byggelinjen således at gadeforløbet langs Stationsvej understreges.

Delområde I

5.8. Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og ingen del af bebyggelsen må overstige 8,5 m. Bebyggelsen må etableres med kælder.

Inden for det viste byggefelt, *se Bilag 3*, kan der etableres bebyggelse med et etageareal på maksimalt 900 m².

Delområde II

5.9. Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse. Ved anvendelse til etageboligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60 for området som helhed.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

5.10. Opføres bebyggelsen som tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen opføres i max. 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Opføres bebyggelsen som etagebebyggelse må bebyggelsen opføres i max. 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m. Bebyggelsen må etableres med kælder. Fritliggende garage, carport o. lign. småbygninger må højst opføres i 1 etage.

Delområde III.

5.11. Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

5.12. Opføres bebyggelsen som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen opføres i max. 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsen må etableres med kælder. Fritliggende garage, carport o. lign. småbygninger må højst opføres i 1 etage.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne. Inden for hver ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

6.2. Facader skal udføres som blank murværk af teglsten eller som murværk, der er pudset, vand-skuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må dele af facade- og gavlparter på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer f.eks. træ, zink, kobber eller glas.

Ligeledes må udhuse, garager og carporte og lignende småbygninger opføres og fremtræde i overfladebehandlet/malet træ.

6.3. Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, tagpap på trekantlister, skifer (natur og eternitskifer) eller zink.

6.4. Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

og solceller.

Glansværdien må max. være 30 o/oo og refleksionsværdien max. 2,5 %.

6.5. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

6.6. Ved maling af bygningsdele i hele lokalplanområdet (murværk såvel som træværk) må kun anvendes dæmpede jord- og teglfarver, hvid og sort. Tage må kun udføres med følgende farver; sort, sortgrå, teglrød, teglgul og naturzink.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes signalfarver (stærke farver).

6.7. Bebyggelsen i delområde II og III skal ved tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse fremstå med et ensartet udtryk.

Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal udføres således at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.

6.8. Der kan anvendes støjdæmpende facadematerialer for at sikre overholdelse af det indvendige støjniveau i boliger.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Hegn i skel, mod vej, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn.

7.2. Der skal etableres anlæg til støjdæmpning mod jernbanearealet.

Støjdæmpningen skal udformes som en beplantet skærm efter nærmere aftale.

Støjskærmen skal være tæt og ubrudt, således at enhver gennemgang ikke er mulig og være så tung og tæt som muligt.

For at give indtryk af en grøn "hæk" skal støjskærmen tilplantes, så den på begge sider bliver helt tildækket med planter i form af vedbend eller lignende dækkende, klatrende og stedsegrønne planter.

7.3. Der skal indrettes plads til opsamling af affald, herunder genanvendelige materialer på den enkelte ejendom. Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgangen til lokalplanområdet til området skal ske fra Stationsvej.

8.2. Det skal til stadighed sikres fortov på strækningen langs stationsvej på min. 2 m, se *Bilag 3*.

8.2. Parkering

I delområde I skal der udlægges areal til min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Såfremt der ikke kan etableres eller anvises det krævede antal parkeringspladser, skal de manglende P-pladser tilvejebringes i henhold til Parkeringsvedtægten's bestemmelser.

8.3. I delområde II og III skal der ved tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse etableres min. 1½ P-plads pr. boligenhed.

I delområde III skal der ved åben-lav bebyggelse etableres min. 2 P-plader pr. boligenhed pr. grund.

Parkering i øvrigt inden for lokalplanens område skal ske i overensstemmelse med den altid gældende parkeringsvedtægt for Ringkøbing-Skjern Kommune.

8.4. Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne.

Byggelinjer

8.5. Der pålægges byggelinjer henholdsvis 5 m og 4 m fra vejskel mod Stationsvej.

9. Tekniske anlæg

9.1. Alle ledninger og kabler skal føres som jordledninger.

9.2. Inden for området kan der opstilles transformere og udføres øvrige anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning, når de tilpasses områdets karakter og afskærmes af f.eks. afskærmende beplantning.

9.3. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.4. Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes et varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivel-sespligt.

Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås huse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene, jf. BR08 Bygningsreglement 7.2.4.1.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

9.5. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning fra Tarm Vandværk.

9.6. Antenneanlæg og paraboler må ikke opstilles så de er synlige fra nabobebyggelser, offentlig vej og stier.

10 Miljø

10.1. Støjniveauet må ikke overstige L_{den} 64dB på udendørs opholdsarealer og L_{den} 52dB i boligens sove- og opholdsrum.

Boligbebyggelse må ikke etableres nærmere end 25 m fra nærmeste spormidte.

Vibrationer må ikke overskride Law 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Støjkravene kan søges overholdt enten ved støjafskærmning langs jernbanen og/eller særligt lydisolierende materialevalg i byggeriet

10.2. Der må etableres virksomheder indenfor miljøklasserne 1-2 ved erhvervsmæssig anvendelse.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings og forblivelsespligt.

Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravenene, jf. BR08 Bygningsreglement 7.2.4.1.

12.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet offentlig kloak efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med støj fra jernbanen, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, og ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret støjskærm i delområde II og III, jf. § 7.2.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Byplanvedtægt nr. 10, Sofieshvilekvarteret
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 261 ophæves byplanvedtægt nr. 10, Sofieshvilekvarteret, vedtaget 02.04.1973, for det område, der er omfattet af lokalplan 261.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Planbestemmelser

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Planbestemmelser


Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

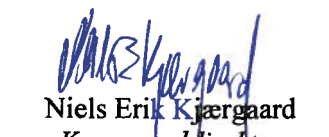
Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 10. november 2009.



Iver Enevoldsen
Borgmester
Ringkøbing, den 26. marts



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør
Ringkøbing, den 26. marts

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. marts 2010.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 29. marts 2010.

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande.

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

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

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

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

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter (i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter (i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter (i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter (i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter (i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter (i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter (i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

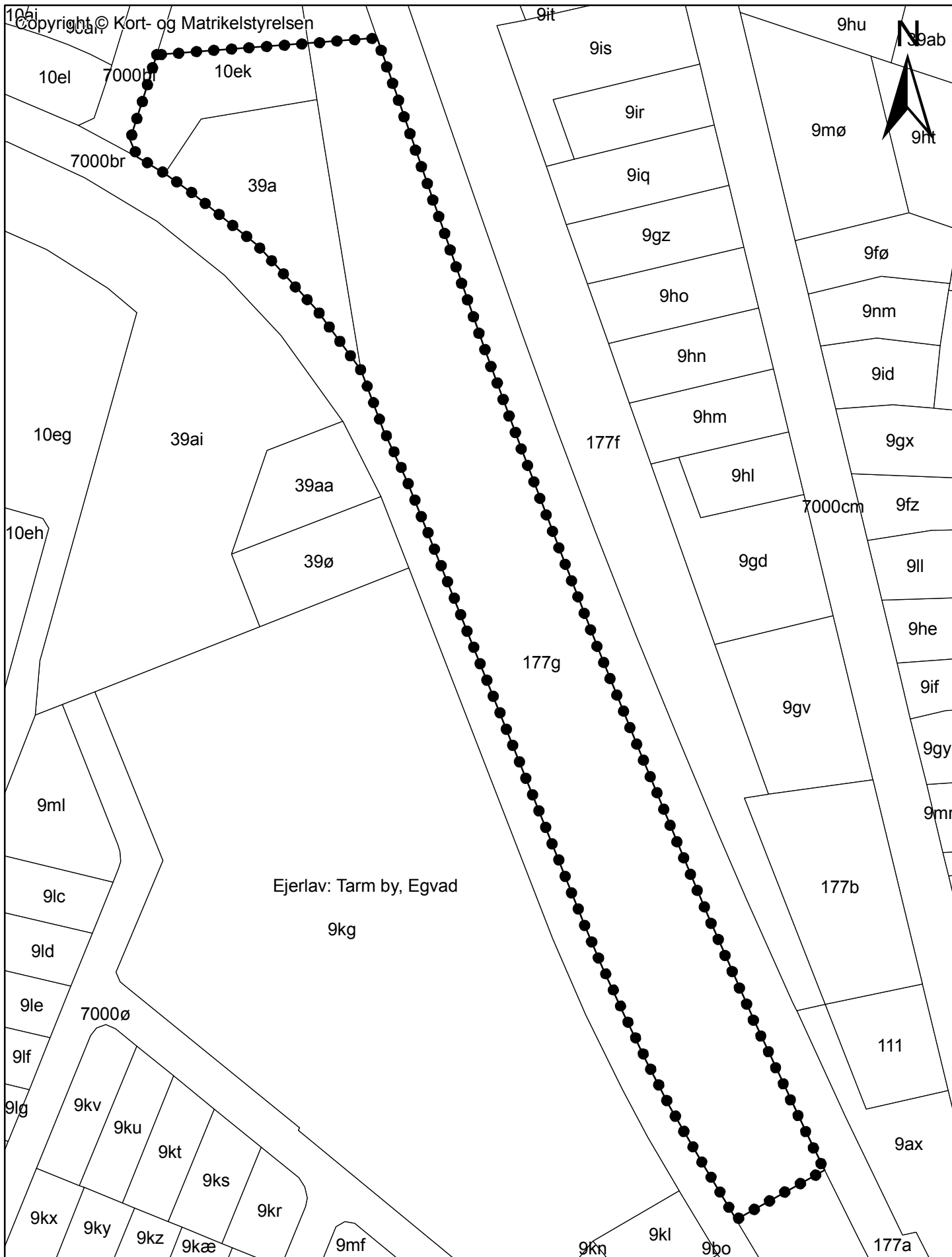
Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker	Dagligvarebutik Lavprisvarerhus Supermarked Udvalgsvarerbutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld/sølvsmedie o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af A.V.-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Store specialbutikker	Bil/campingvognsalg o.l. Byggemarked Havecenter Landbrugsmaskiner	1-3 1-3 1-3 1-3	
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3	
Klinikker	Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge Terapi	1-3 1 1 1	
Kontorer	Administration 1 Advokat, revisor o.l. 1 Arkitekt, ingeniør o.l. 1 Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Frisør o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Små vaskerier/renserier o.l. Solcenter	1 1 1-3 1 1 1 2-3 1-2	
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk, vaskeanlæg, værksted)	2-4	Ingen lakering og undervogns-behandling
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Fritidsformål	Camping o.l. Forlystelse/underholdning Klub/forening Kolonihaver Sport	1-5 1-5 1-5 1-3 1-5	
Undervisning	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegium Ungdoms/ældrebolig	1-3 1-2 1-2 1-2	

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 261

Blandet bolig- og erhvervsformål, Stationsvej, Tarm

	Ældreinstitution	1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Kraftvarmeværker Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	3-6 1-4 1-3 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde.
Engroshandel o.l.	Aftapning/pakning/oplag Engroshandel Lagervirksomhed	3-6 2-6 2-6	
Transport o.l.	Biludlejning Busterminal/remise o.l. Flytteforretning Fragtmand/budcentral Hirevogne Redningsstation Vognmand	2-3 4-5 3-5 3-5 3-4 2-5 3-5	
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering Containerplads Entreprenør o.l. Fyldplads Garageanlæg Kompostering Kontrolleret losseplads Omlastestation Oplag Plads til kørende materiel Trælast	4-5 4-5 4-5 5-7 3-5 4-6 6-7 5-6 5-6 4-5 3-5	
Værksteder	Autoværksted 3-5 Bådeværft (træbåde) 3-5 El-installatør 2-3 Elektroteknik 2-3 Fødevarefremstilling 3-4 Glarmester 2-3 Lakering/overfladebehandling 4-5 Maskinværksted 2-6 Smedie, VVS 2-6 Snedker 3-5 Stenhugger 3-5 Tekstil-/tøjproduktion 2-4 Undervognsbehandling 4-5 Vaskeri/renseri/farveri 3-4 Vulkanisering	3-5 3-5 2-3 2-3 3-4 2-3 4-5 2-6 2-6 3-5 3-5 2-4 4-5 3-4 3-4	



Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 261 - Bilag 1 - Matrikelkort

Målforhold ca.(A4): **1:1500**

J.nr.: 20081139/reb

Dato: 6. okt. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted
 Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Nordre Boulevard 93
 6800 Varde
 tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
 varde@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk

A diagram of a rectangular lattice structure. It consists of 8 nodes (black circles) arranged in two rows of four. The top row has four nodes, and the bottom row has four nodes. Each node in the top row is connected to its neighbor in the top row and the node directly below it in the bottom row. Similarly, each node in the bottom row is connected to its neighbor in the bottom row and the node directly above it in the top row. This forms a closed loop of 12 edges.



tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04
varde@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk

