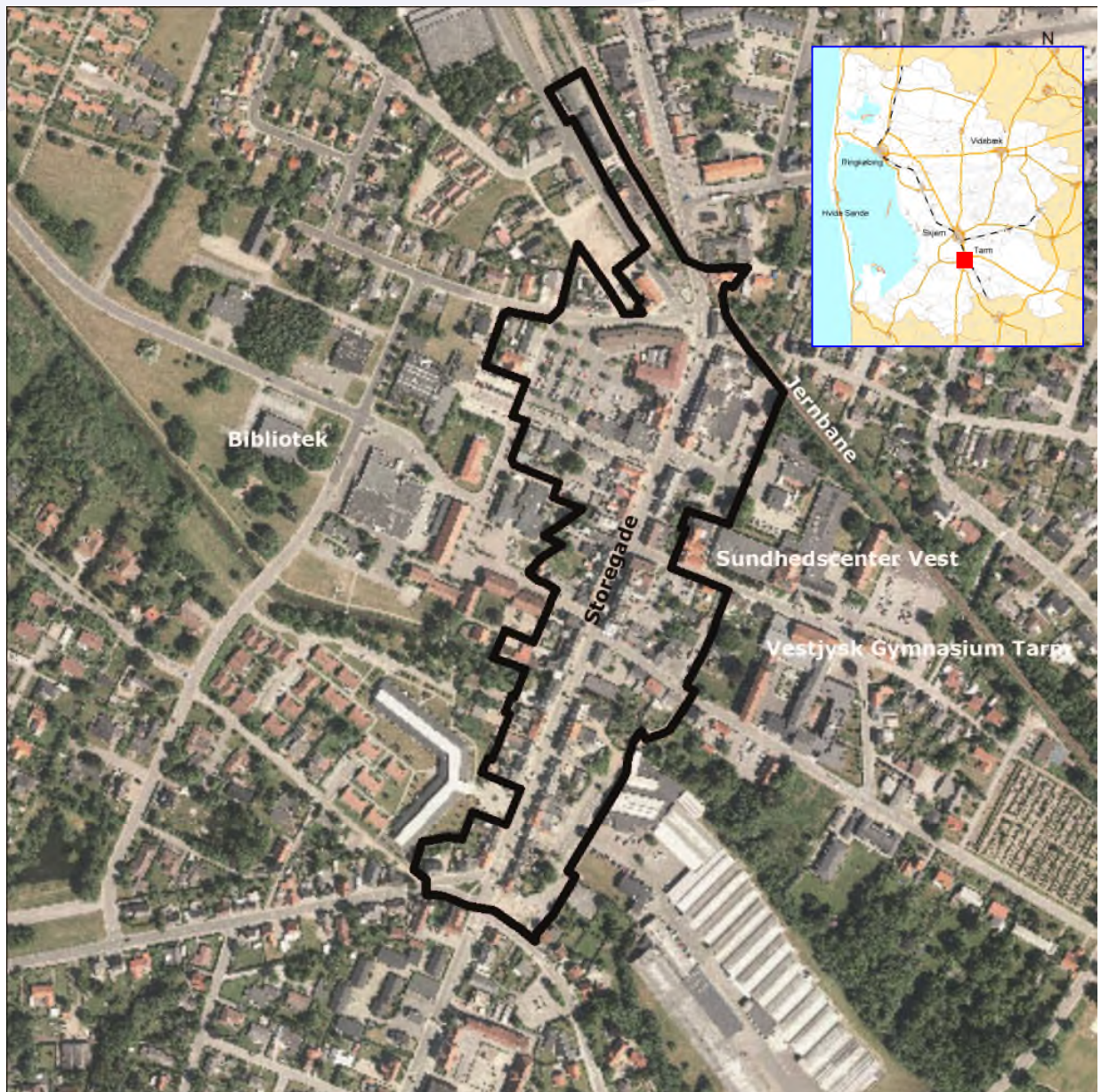


Lokalplan nr. 387

for et område til centerformål
i Tarm Midtby



Ringkøbing-Skjern Kommune

16. juni 2015



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

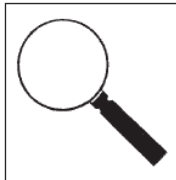
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser Tarm Midtby.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 11

Miljøforhold side 13

Miljøvurdering side 14

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 15

Servitutter side 15

Planbestemmelser

Indledning side 16

1. Formål side 17

2. Område og zonestatus side 17

3. Arealanvendelse side 18

4. Udstykning side 18

5. Bebyggelsens placering og omfang side 18

6. Bebyggelsens udseende side 20

7. Ubebyggede arealer side 21

8. Veje, stier og parkering side 21

9. Tekniske anlæg side 22

10. Miljø side 23

11. Grundejerforening side 23

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 23

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 23

14. Servitutter side 23

15. Retsvirkninger side 23

Vedtagelse side 25

Offentlig bekendtgørelse side 25

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Fremtidig arealanvendelse Bilag 3

Ny bymidteafgrænsning Bilag 4



Vejledning

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 overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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.

Kortbilag, der består af:

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.

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, 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 og andre interessenter 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 kan planen vedtages 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 vedtagne lokalplan

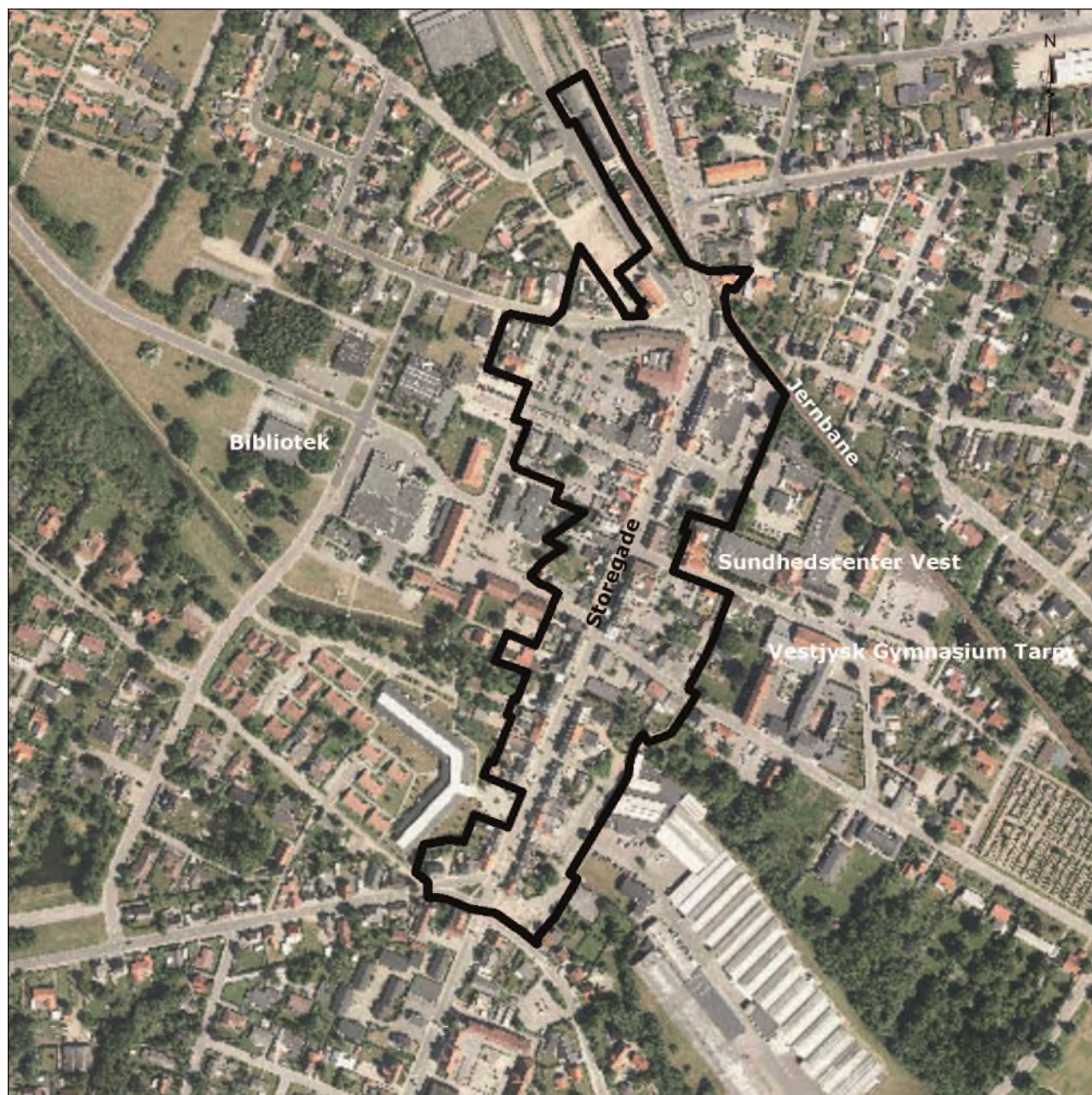
Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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.

Kommuneplantillæg nr. 48

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.



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfotoet er taget i 2013.

Lokalplanens baggrund og formål

Tarms Midtby har i de senere år ændret karakter. Antallet af butikker er vejet, blandt andet fordi en større del af detailhandelen er flyttet til det nordlige Tarm eller andre byer. Midtbyen er under pres, og udviklingstendenser som øget nethandel tyder på, at dette pres kan blive øget i årene fremover.

En kreds af borgere i Tarm foreslog i 2013, at der skulle gøres en indsats for at fremme udviklingen i Tarm Midtby. Teknik- og Miljøudvalget nedsatte

derfor den 2. september 2013 en gruppe med borgere og repræsentanter fra administrationen. Gruppen udarbejdede et katalog med ideer til, hvad der kan bidrage til at skabe liv i midtbyen. Idékataloget har dannet grundlag for arbejdet med en helhedsplan for Tarm Midtby.

I helhedsplanen lægges der op til, at midtbyen fortættes med fokus på hovedgaden og de store potentialer for omdannelse og udvikling, der findes i og omkring midtbyen. Derudover lægger helhedsplanen op til at butikker i Tarm Midtby koncentrerer sig i den nordlige del af Storegade,

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

hvorfor den eksisterende bymidteafgrænsning reduceres.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 1. april 2014, at der på baggrund af idékataloget udarbejdes en skitse til en helhedsplan for Tarm Midtby. Skitsen til helhedsplanen er vist herunder. På baggrund af skitsen for helhedsplanen og det godkendte idékatalog udarbejdes nyt plangrundlag.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et byzoneareal på ca. 77.800 m² i Tarm. Området omfatter primært den nordlige del af Storegade, og afgrænses mod nord af Stationsvej og jernbanen, mod syd af Lønborgvej og Svinget.

Mod vest omfatter lokalplanen også den østlige del af Baunbækvej og den nordlige del af Toften. Mod øst omfatter lokalplanen også størstedelen af Apoteker Rasmussens Plads, samt Mellemvej og Klosterengen.

Derudover er jernbanens trinbræt i Tarm beliggende inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger centralt i Tarm Midtby. Området afgrænses blandt andet af tidligere Egvad Rådhus, ejerlejligheder og Søndereng mod vest og af Sundhedscenter Vest, Vestjysk Gymnasium Tarm og erhvervsområde ved tidligere HS Baxi og ABC.



Illustrationen viser skitsen for helhedsplanen for Tarm Midtby. I helhedsplanen fokuseres på den nordlige del af Storegade som Byens Plads. Omkring denne, markerer den grønne struktur sammen med grønne elementer identiteten for Tarm – Den grønne by. Den grønne struktur markerer et grønt forløb, hvor der er gjort ekstra ud af begrønningen. En flytning af trinbrættet til Apoteker Rasmussens Plads og et perspektivområde for detailhandel og boliger understøtter aktiviteterne i den centrale del af midtbyen. Derfor tænkes trafikken på sigt ledt uden om Byens Plads fra Vejlevej via Toften og til den sydlige del af Storegade. Uddannelse- og Sundhedsområdet er fortsat mod øst, og rekreative arealer mod vest. Forbindelsen fra midtbyen til de rekreative arealer tænkes knyttet tættere sammen via den grønne struktur.

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner de planlægningsmæssige forudsætninger for at styre den fremtidige udvikling af midtbyen.

Lokalplanen tager udgangspunkt i en helhedsplan, der er udarbejdet for Tarm Midtby. I helhedsplanen for Tarm Midtby lægges der blandt andet op til, at midtbyen fortættes med fokus på hovedgaden og de store potentialer for omdannelse og udvikling, der findes i og omkring midtbyen. Derfor muliggør lokalplanen, at Storegade på strækningen fra Baunbækvej til Apoteker Rasmussens Plads kan omdannes og udvikles til *Byens Plads*. Lokalplanen muliggør, at denne del af Storegade kan omlægges så gadearealet bliver attraktivt og velegnet til ophold, arrangementer mv.

Disponering

Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, og III. Delområde I og II omfatter den nordlige og den centrale del af Storegade, mens delområde III omfatter den nordlige og den sydlige del af lokalplanområdet.

Anvendelse

Delområde I må anvendes til centerformål. Inden for området må der etableres butikker, boliger, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontor, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber o. lign.) offentlige og kulturelle institutioner og – konstruktioner (*Kulturtaget*, se beskrivelse s. 8), samt kollektive anlæg. Butikker skal etableres inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, og i stueetagen.

Inden for delområde I, må der ikke etableres boliger i stueetagen mod Storegade. Således styrkes Storegade på strækningen fra Baunbækvej til Apoteker Rasmussens Plads som byens plads.

Delområde II må anvendes til centerformål. Inden for områderne må der etableres butikker, boliger, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontor, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber o. lign.) offentlige og kulturelle institutioner, samt kollektive anlæg. Butikker skal etableres inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, og i stueetagen.



Visualisering af hvide facader i Storegade.



Visualisering af grønne fortove i Storegade.



Visualisering af hvide facader i Storegade.



Visualisering af kulturtaget ved Bechs Hotel i Tarm.

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

Delområde III må anvendes til centerformål.

Inden for området må der kun etableres boliger, liberale erhverv, offentlige og kulturelle institutioner og kollektive anlæg.

Inden for delområdet må der ikke etableres butikker.

Bebyggelse

For alle delområder gælder at ingen del af bygningernes ydervæg eller tagflade må være højere end 12,5 m over terræn, i maks. 3 etager og med en bebyggelsesprocent for maks. 100 for den enkelte ejendom.

Derudover muliggør lokalplanen den kulturelle konstruktion *Kulturtaget* på Storegade inden for et byggefelt i delområde I. Installationen er en del af et fælles projekt i Tvillingeforeningen Skjern-Tarm, der omhandler et kulturtag i hver af de to byer – Skjern og Tarm. Kulturtaget er en permanent konstruktion, der tænkes anvendt til blandt andet kulturarrangementer.



Lokalplanen muliggør et belægningsskift (eventuelt en hævet flade) ved de tilkoblende veje til Storegade, samt på strækningen fra Baunbækvej til Apoteker Rasmussens Plads, således, at arealet markeres som byens plads.

Facader

Tarm Midtby rummer en række meget forskelligartede huse som tilsammen danner et varieret gadebillede. Der er stor variation i bygningernes udformning, størrelse, materialer og farver ligesom husene er opført til mange forskellige formål. Denne historiske udvikling og vækst skal forsat kunne aflæses i byen. Samtidig skal facaderne harmonere med nabobygningerne mht. farveholdning. Lokalplanen fastsætter derfor at malede bygningsdele i Storegade skal fremstå hvide, og sokler i Storegade skal fremstå sorte.

Facadebebyggelse skal i delområde I opføres som randbebyggelse så den i sammenhæng med den omgivende bebyggelse understreger gadeforløbet som et samlet byrum.

Til brug for renoveringsprojekter af facaderne på byens eksisterende huse og ved udformning af skiltning og andet facadeudstyr er der udarbejdet et facaderegulativ for Tarm.



Lokalplanen har fokus på brede fortove med grønne elementer.

Trafik

En af udfordringerne med Storegade er, at på trods af, at den ikke længere har funktion af gennemfartsvej, bliver strækningen fortsat benyttet af over 5.000 køretøjer om dagen. Derover er der også buskørsel med op til 10 busser i timen samt øvrig tung trafik på strækningen. Dette sker samtidig med, at skoleelever både cykler og går langs vejen, ligesom mange andre lette trafikanter benytter gaden.

Den store bredde på vejen indbyder til høj hastighed og der er ingen arealer forbeholdt cyklister, hvilket kan skabe utryghed for bl.a. skolebørn. Generelt kan Storegade beskrives som en strækning som er udformet for motorkøretøjer uden større hensyntagen til de lette trafikanter. Dette vil sige, at størstedelen af arealet på Storegade er forbeholdt bilister selvom strækningen ikke længere har funktion af gennemfartsvej.

Lokalplanen muliggør en større hensyntagen til de lette trafikanter. Der muliggøres et ensartet forløb med differentiering af de forskellige trafikantgrupper. For at skabe bedre forhold for en levende midtby er der fokus på brede fortove med grønne elementer. En cykelbane i hver side vil sammen med de brede fortove være med til at forbedre forholdene for de lette trafikanter og dermed også øge potentialet for mere byliv.

Udgangspunktet for at skabe et mere trafiksikkert område omkring Storegade er en forholdsvis smal vejbane, hvor der stadig er taget hensyn til at busser og lastbiler kan passere. Derudover etableres en cykelbane i hver side, parkering og store fortove med gode opholdsrum. Derudover muliggør lokalplanen en begrønning af fortovsarealerne på arealet "Fortov til facade", som angivet på tværprofilet.

Derudover muliggør lokalplanen et belægnings-skift (eventuelt en hævet flade) ved de tilkoblede veje til Storegade, samt på strækningen fra Baunbækvej til Apoteker Rasmussens Plads, således, at arealet markeres som *Byens Plads*.

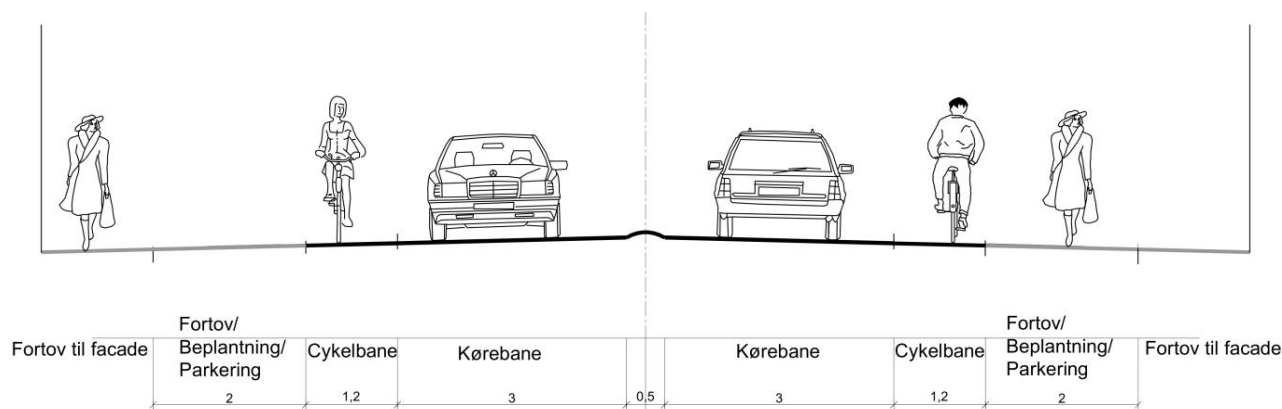
Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger meget centralt i forhold til kollektiv trafik. Et trinbræt til jernbanen ligger i den nordlige del af lokalplanområdet, og busgaden ligger i Nygade i den centrale del af lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør desuden et trinbræt i forbindelse med Apoteker Rasmussens Plads for at understøtte centraliseringen af bymidten i den nordlige del af Storegade, samt nærhed til Sundhedscenter Vest og Vestjysk Gymnasium Tarm.

Parkeringspladser

Ved nye bebyggelser skal der anlægges parkeringspladser som, sammen med eventuelt garage eller carportareal, mindst skal svare til følgende omfang: 1,5 p-pladser pr. bolig på en selvstændig parcel, 1,25 p-plads pr. etagebolig, 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² kontor- og erhvervsareal, 1 p-plads pr. 30 m² butiksareal og 1 p-plads pr. hotelværelse.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg for at understøtte identiteten om Tarm – Den grønne by.

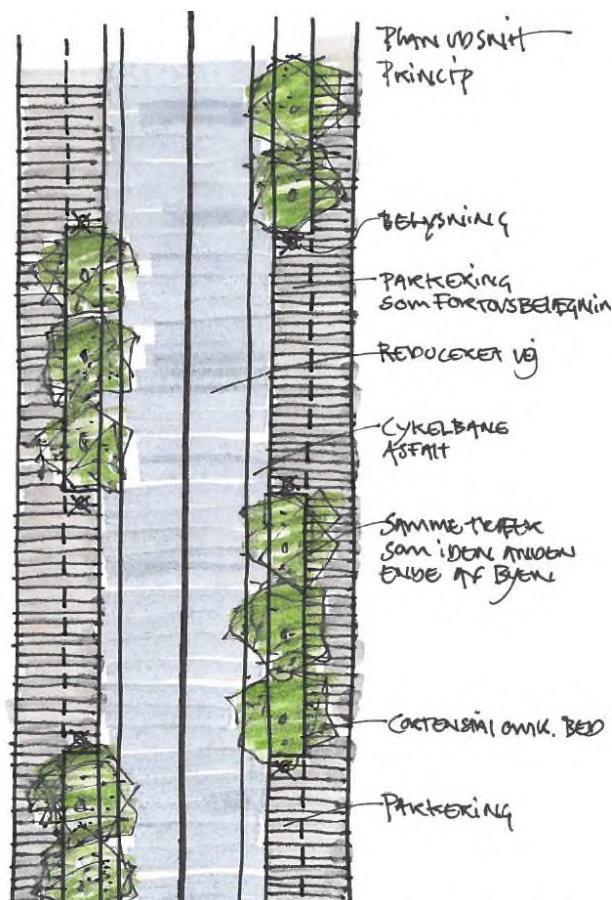


Tværprofil af Storegade.

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby



Planudsnit af Storegade.

Opholdsarealer

Lokalplanen muliggør opholdsarealer ved Tarm Bybæk, vest for Storegade. Derved kobles de grønne arealer langs åen og det allerede eksisterende stisystem til Storegade. Formålet er, at skabe en bedre forbindelse fra Storegade til de ugentlige markedsdage på de grønne arealer. En direkte forbindelse mellem Storegade og markedsområdet via en attraktiv sti vil give en bedre forbindelse mellem de to områder. Dette kan skabe en forbindelse, hvor mennesker naturlig bevæger sig mellem Storegade og markedet.

Lokalplanen fastlægger, at der skal indrettes opholdsarealer svarende til mindst 15% af bruttoetagearealet.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, belysning og lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring må kun finde sted inden for dertil indrettede tæthegnede arealer. Sunde og fuldvoksne træer i lokalplanområdet skal så vidt muligt søges bevaret.

Miljø

Lokalplanområdet ligger op mod jernbanen og Storegade løber igennem lokalplanområdet. Da dette kan give støjbelastning, er der fastsat bestemmelser, der sikrer at ny bebyggelse til følsom anvendelse ikke kan tages i brug, inden det er dokumenteret, at de indendørs støjkrafter kan overholdes. Dette kan betyde, at boliger skal etableres med særlige støjisolerende materialer. Se Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Da der er mulighed for at etablere både virksomheder og følsom anvendelse inden for området, er der desuden fastsat bestemmelser om virksomhedsklasser (max. miljøklasse 3) samt støjbidrag, herunder bygningstransmitteret støj, fra virksomhederne.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til centerformål, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Beskyttet vandløb

Tarm Bybæk er registreret iht. Naturbeskyttelsesloven, se *Bilag 2*. Uanset lokalplanens bestemmelser om anvendelse af området omkring vandløbet vil kræve en ændring tilladelse iht. Naturbeskyttelsesloven og Vandløbsloven. Vandløbsmyndighed er Ringkøbing-Skjern Kommune.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Kulturarvsareal

Der er registreret et kulturarvsareal, bestående af et omfattende bebyggelsesområde, som også omfatter den nordvestlige del af lokalplanområdet. Området er beliggende på langstrakt højtning, der

strækker sig ud i Tarm Kær og som samtidig er beliggende, hvor den korteste afstand mellem Skjern og Tarm findes. Af samme grund anses kulturarvsarealet i Tarm at være væsentlig for forståelsen af hovedoverfarten på det vestjyske hovedvejsstrøg. På bebyggelsesområdet i Tarm er der p.t. registreret bebyggelse fra yngre bronzealder, tidlig førromersk jernalder, sen førromersk jernalder, ældre romersk jernalder, yngre romersk jernalder, ældre germansk jernalder, ældre vikingetid, yngre vikingetid samt tidlig middelalder. Hertil kommer løsfund fra senneolitikum (skår af zoneornamenteret bæger). Endvidere har området været dyrket i nyere tid og måske siden tidlig middelalder (højryggede agre), ligesom den ene halvdel af de tilhørende gårde i landsbyen Tarm lå her. Resten af landsbyen lå syd for Tarm Bybæk. Også i dette område er der undersøgt bebyggelser fra bronzealder, jernalder og vikingetid. Sammenfattende skal det endvidere bemærkes, at Tarm i nyere tid var den største landsby i området mellem Varde Å og Skjern Å. Dette skal antagelig forklares med dens vigtige lokalisering ved overfartsstedet over Skjern Å. Af samme grund var der tidligere marked i Tarm, ved en nu nedlagt vejføring mod Varde. - I forhistorisk tid var lokaliseringen af bebyggelsen ved overfartsstedet og kontrollen med selve denne antagelig også en væsentlig faktor, der kan være med til at forklare det usædvanlig store antal våben i gravene på Lønhøjvej-gravpladsen. - I øjeblikket er der ikke undersøgt tilstrækkelig af vikingetidens og den tidlige middelalders bebyggelse i Tarm, men disse perioders bebyggelse rummer potentiale til belysning af problemstillingen omkring stedet centrale funktion. Området ligger i et delvis realiseret lokalplanområde. Det vurderes, at udviklingen i Tarm inden for lokalplanens afgrænsning, ikke påvirker kulturarvsarealet.

Detailhandel

Lokalplanen ligger jf. Kommuneplan 2013-2025 Inden for bymidten i Tarm, hvor der kan etableres butikker.

Skjern-Tarm har tilsammen et omsætningsvolumen og butikstilbud, der er sammenligneligt med Ringkøbing. Den større spredning i butiksforsyningen i de to sydlige byer betyder, at de to byer har fået et lidt usædvanligt funktionssamarbejde, hvor Skjern er den relativt stærke udvalgsby, mens der i de senere år er sket en betydelig dagligvareudbygning i Tarm, som har givet Tarm et attraktivt dagligvareudbud i den nordlige del af byen.

I Tarm er der lokaliseret et aflastningsområde i den nordlige del af byen. Et aflastningsområde kan være et aktiv for byen, såfremt det er med til at supplere butiksudbuddet i bymidten og ikke er i direkte konkurrence med bymidtens butikker. Er

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

butiksudbuddet i bymidte og aflastningscenter i direkte konkurrence risikerer man at trække handel, byliv og andre servicefunktioner ud af de centrale del af byen.

Med udbygningen af aflastningsområdet i den nordlige del af Tarm er der skabt konkurrence mellem bymidte og udkant. Det relativt stærke eksterne aflastningsområde vurderes, at kunne få betydning for bymidtens mulighed for fornyelse, investering og lokalisering af nye butikker, fordi Tarms bymidtehandel ikke vurderes at være robust og attraktiv nok til, at kunne tiltrække kunder i større grad fra omegnskommunerne. På den baggrund vurderes der, at være behov for at styrke og målrette indsatsen mod bymidten, hvis den også fremover skal kunne fremstå attraktiv.

Liv, aktivitet og "trafik" (persontrafik) i byernes midte er vigtige for detailhandlen, da kunderne ikke så ofte som tidligere planlægger deres indkøb, men i højere grad handler efter en pludselig indskydelse og kan fristes af f.eks. et spændende vareudbud eller gode tilbud. En livlig kundetrafik i de centrale handelsområder er derfor væsentlig for detailhandlen.

For at øge attraktiviteten og dermed kundestrømmene til bymidten bør butikkerne derfor placeres koncentreret, så kunderne får en oplevelse af at kunne gå "fra butik til butik". Derved kan der ofte opstå synergier mellem butikker inden for forskellige brancher og butikkerne får gavn af hinanden. En koncentreret butiksstruktur vil også gøre byens detailhandel mere robust over for ændringer i konjunkturerne, hvor der f.eks. kan ske butiks lukninger. Er der derimod tale om en ekstensivt udnyttet bymidte, hvor butikkerne ligger spredte, kan der opstå store "huller" i butiksstrukturen med tab af synergier mellem butikkerne som konsekvens.

På samme måde er det derfor også vigtigt, at andre byfunktioner, som skaber liv i bymidten og tiltrækker mange mennesker, bliver placeret tæt på byens detailhandel. I den forbindelse kan man tale om "ankerfunktioner" eller "ankerbutikker" (typisk større dagligvarebutikker), som er byfunktioner, der genererer mange besøgende. Sådanne funktioner kan placeres i enderne af de primære handelsgader, for på den måde at skabe en bedre kundegennemstrømning i handelsområderne. I Tarm fungerer området ved Bechs Hotel inkl. *Kulturtaget* som det ene "ankerpunkt" mens Tarm Bybæk og forbindelsen til markedet fungerer som det andet.

Udvalgswarebutikkerne i Tarm bymidte er i dag centreret omkring den nordlige del af Storegade nord for Tarm Bybæk, hvorfor Ringkøbing-Skjern

Kommune ønsker at reducere den eksisterende bymidteafgrænsning således, at området syd for Tarm Bybæk ikke længere indgår i bymidteafgrænsningen. Det vurderes, at en reducere af bymidteafgrænsningen, som beskrevet ovenfor, vil give en bedre synergieffekt på butikkerne inden for afgrænsningen og gøre dem mere robuste over for ændringer i konjunkturerne.

Jf. retningslinjerne i kommuneplanen for detailhandel kan der etableres butikker inden for bymidten med et max. bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarebutikker og på 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Inden for bymidten i Tarm udgør 8 rammer samlet set et bruttoetageareal til butiksformål på 16.979 m². Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker varierer i rammerne, med et maks. 3.500 m² for dagligvarebutikker og maks. 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker på max. 3.500 m² samt udvalgswarebutikker på max. 2.000 m² for den enkelte butik.

Dette er i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel, men lokalplanen skal følges af et kommuneplantillæg, der reducerer antallet af kommuneplanrammer og bymidteafgrænsningen i Tarm.

Udover at styrke Tarm bymidte understøtter realisering af lokalplanen målet om at etablere butikker med god tilgængelighed for alle trafikarter. Særligt den kollektive trafikbetjening giver nem adgang til butikkerne.

Kommuneplanen

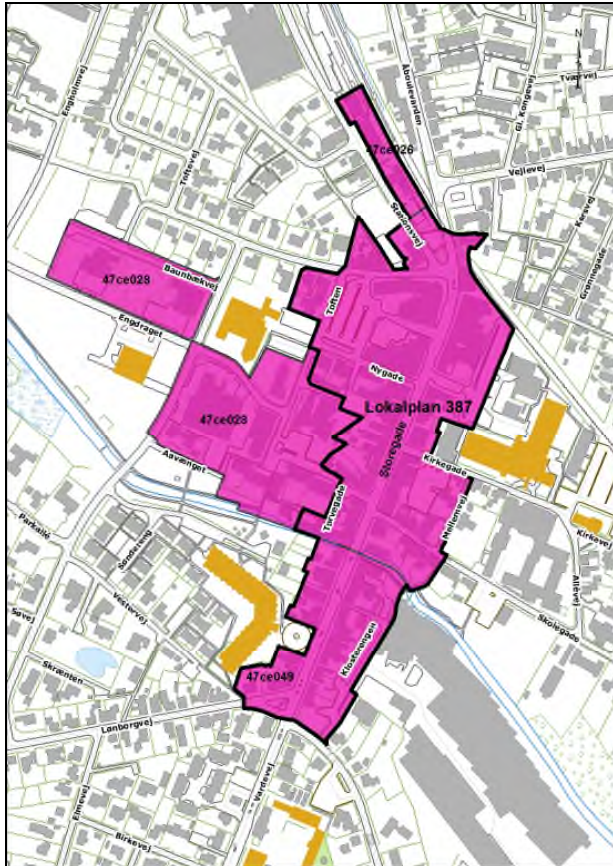
Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 47be026, 47be046, 47be049, 47be054, 47bo012, 47ce023, 47ce028, 47ce047, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanen giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker på max. 3.500 m² samt udvalgswarebutikker på max. 2.000 m² for den enkelte butik, inden for en reduceret afgrænsning af bymidten.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 48 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby



Afgrænsningen af lokalplanen (markeret med sort linje) og de nye kommuneplanrammer (markeret med lilla felt).

Lokalplan nr. 101

Lokalplan nr. 101 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 387.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

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

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning, efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for områder med drikkevandsinteresser (OD), men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI, indsatsområder mht. nitrat (ION)).

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til et spildevandskloakeret område, hvor størstedelen af området er fælleskloakeret. En mindre del af området er separatkloakeret. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Jordforurening

Region Midtjylland har vurderet, at matr. nr. 7000am, 9gf, 9ec og 38c, Tarm By, Egvad, kan være forurenede. Region Midtjylland har derfor kortlagt matriklerne på vidensniveau 1 (V1). Dette indebærer, at der før bygge- og anlægsarbejdet skal indhentes en § 8-tilladelse i henhold til Lov om forurenede jord ved bygge- og anlægsarbejder. Det kan i den forbindelse blive nødvendigt med gennemførelse af undersøgelser og evt. afværgeforanstaltninger.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (Lov om forurenede jord nr. 1427 af 4. december 2009) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Se <http://www.rksk.dk/jordflytning-8341.aspx>.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Støj

Der kan i eksisterende støjbelastede byområder planlægges for nye boliger under forudsætning af, at de enkelte boliger støjisoleres i facaden således at det indendørs støjniveau på L_{den} 33 dB (A) kan overholdes, og at udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af støj der overstiger L_{den} 58 dB(A). Dette gælder også for opholdsarealer etableret på altaner og tagterrasser.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse max. 3, dvs. virksomheder der kan indpasses i et centerområde uden væsentlige gener for omgivelserne.

Detailhandelsbutikker kan give anledning til generende støj fra varetransport/-indlevering og fra ventilationsanlæg.

I et centerområde er de vejledende støjgrænser 43 dB(A) i dagtimerne, 33 dB(A) om aftenen og 28 dB(A) om natten. Det vurderes, at støjgrænserne kan overholdes ved fastsættelse af krav til afskærmning af ventilationsanlæg mv.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages

en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vi graver før du går i gang ..." om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 387.

Konklusion

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til risiko for støj fra butikkernes vareindlevering, ventilationsanlæg mv. Der fastsættes krav til virksomhedernes maksimale støjbidrag, det vurderes dermed at påvirkningen ikke er væsentlig. Der kan være trafikstøj fra Storegade. Derfor fastsættes bestemmelse om, at ved etablering af ny følsom anvendelse skal man dokumentere, at de vejledende indendørs støjgrænser overholdes.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig derudover hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af nyt byggeri.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

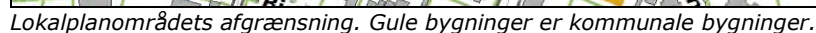
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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 f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, *skal* der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Centerformål, Tarm Midtby



Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er:

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

at sikre områdets anvendelse til centerformål, herunder butikker, boliger, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv offentlige og kulturelle institutioner og konstruktioner, kollektive anlæg og rekreative grønne områder.

at sikre en balance i butiksmønstret i Tarm ved bl.a. at fastlægge max. butiksstørrelser (bruttoetageareal), der opfylder byens behov,

at sikre en harmonisk indpasning af bebyggelsen ved bl.a. at fastlægge placering, omfang samt farvevalg ved ny bebyggelse, og at give mulighed for begrønning af fortovsarealer,

at sikre adgangsforhold til ny bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 8ac, 8dz, 8o, 8v, 9aa, 9ab, 9ac, 9ah, 9an, 9ap, 9as, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bc, 9bg, 9bh, 9bk, 9bm, 9bn, 9bs, 9bv, 9bu, 9cu, 9cy, 9dz, 9dk, 9do, 9dæ, 9eb, 9ec, 9eq, 9er, 9fl, 9fy, 9gf, 9gr, 9gt, 9hz, 9ib, 9ma, 9mb, 9mm, 9mn, 9o, 9p, 9pd, 9pe, 9pt, 9q, 9s, 10a, 10ab, 10k, 10m, 10n, 10æ, 11ac, 11am, 11ai, 11al, 17ab, 17af, 17an, 17ar, 17av, 37e, 17ep, 17ff, 17r, 17s, 17z, 17æ, 37f, 37h, 37m, 37n, 37o, 37q, 37r, 37s, 37t, 37v, 37u, 37x, 38ac, 38ag, 38c, 38f, 38g, 177c, 177e, 17er, offentligt vejareal "7000aa, 7000am, 7000bl, 7000bt, 7000cv, 7000cm, 7000d, 7000e, 7000h, 7000r, 7000t", del af matr. nr. 8fb, 9bq, 10ø, 17a, 17ac, 17q, 177a, 177g, del af offentligt vejareal "7000ad, 7000b, 7000br, 7000cb, 7000ci, 7000i, og 7000q", Tarm By, Egvad samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområdet må kun anvendes til centerformål. Inden for området må der kun etableres butikker, boliger, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontor, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber o. lign.) offentlige og kulturelle institutioner og konstruktioner (i form af kulturtag), samt kollektive anlæg.

Inden for delområdet må der kun etableres virksomheder med miljøklasse maks. 3.

Butikker skal etableres inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, og i stueetagen. Der må ikke etableres boliger i stueetagen mod Storegade.

Bestemmelsen sikrer, at lokalplanen muliggør lokalplanen den kulturelle konstruktion Kulturtaget på Storegade inden for et byggefelt i delområde I. Installationen er en del af et fælles projekt i Tvillingeforeningen Skjern-Tarm, der omhandler et kulturtag i hver af de to byer – Skjern og Tarm. Kulturtaget er en permanent konstruktion, der tænkes anvendt til blandt andet kulturarrangementer.

Forbuddet mod boliger i stueetagen inden for delområdet sikrer, at butikker i Tarm Midtby koncentrerer i den nordlige del af Storegade.

3.2. Delområde II

Delområdet må kun anvendes til centerformål. Inden for området må der kun etableres butikker, boliger, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, hoteller, restauranter, liberale erhverv (kontor, pengeinstitutter, klinikker, forsikringsselskaber o. lign.) offentlige og kulturelle institutioner, kulturelle og kollektive anlæg, og rekreative grønne områder.

Inden for delområdet må der kun etableres virksomheder med miljøklasse maks. 3.

Butikker skal etableres inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, og i stueetagen.

3.2. Delområde III

Delområdet må kun anvendes til centerformål. Inden for området må der kun etableres boliger, liberale erhverv, offentlige og kulturelle institutioner og kollektive anlæg og rekreative grønne områder.

Inden for delområdet må der kun etableres virksomheder med miljøklasse maks. 3.

Inden for delområdet må der ikke etableres butikker.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel inden

for delområdet må ikke overstige 100.

Bygningshøjde

Inden for delområde I må bygningshøjden ikke overstige 12,5 meter målt fra terræn. Bag facadebebyggelsen kan der opføres baghuse, som ikke må være højere end den tilstødende facadebebyggelse.

Kulturtaget skal have en min. frihøjde på 3,5 meter og en bredde på 3 meter. Kulturtaget skal placeres inden for byggefeltet, som vist på Bilag 3.

Bestemmelsen sikrer, at brandslukningskøretøjer kan passere under Kulturtaget.

Etagér

Inden for delområde I må bebyggelse maks. opføres i 3 etager.

Butiksarealer

Inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må etageareal, der anvendes til butiksformål til dagligvarer ikke overstige 3.500 m² pr. butik.

Inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må etageareal, der anvendes til butiksformål til udvalgsvarer ikke overstige 2000 m² pr. butik.

Det samlede areal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må ikke overstige 16.979 m².

Bebyggelsens placering

Bebyggelse i Storegade skal placeres med den ene facade i gadelinjen.

5.2. Delområde II

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel inden for delområdet må ikke overstige 100.

Bygningshøjde

Inden for delområde II må bygningshøjden ikke overstige 12,5 meter målt fra terræn. Bag facadebebyggelsen kan der opføres baghuse, som ikke må være højere end den tilstødende facadebebyggelse.

Etagér

Inden for delområde II må bebyggelse maks. opføres i 3 etager.

Butiksarealer

Inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må etageareal, der anvendes til butiksformål til dagligvarer ikke overstige 3.500 m² pr. butik.

Inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må etageareal, der anvendes til butiksformål til udvalgsvarer ikke overstige 2000 m² pr. butik.

Det samlede areal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, se Bilag 4, må ikke overstige 16.979 m².

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

Bebyggelsens placering

Bebyggelse i Storegade skal placeres med den ene facade eller beplantning, i form af stammehække, i gadelinjen.

En række træer, hvor sammenvoksede kroner klippes som hække, kaldes stammehække. Stammehække kan være med til at definere en afgrænsning, af eksempelvis et gadeforløb.

Bestemmelsen sikrer dermed, at hvor der ikke placeres bebyggelse i gadelinjen, som definerer Storegades forløb, kan beplantning i form af stammehække være med til at understrege forløbet.

5.3. Delområde III

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel inden for delområdet må ikke overstige 100.

Bygningshøjde

Inden for delområde III må bygningshøjden ikke overstige 12,5 meter målt fra terræn. Bag facadebebyggelsen kan der opføres baghuse, som ikke må være højere end den tilstødende facadebebyggelse.

Etagér

Inden for delområde III må bebyggelse maks. opføres i 3 etager.

Butiksarealer

Der må ikke etableres butikker inden for delområdet.

Bebyggelsens placering

Bebyggelse i Storegade skal placeres med den ene facade eller beplantning, i form af stammehække, i gadelinje.

En række træer, hvor sammenvoksede kroner klippes som hække, kaldes stammehække. Stammehække kan være med til at definere en afgrænsning, af eksempelvis et gadeforløb.

Bestemmelsen sikrer dermed, at hvor der ikke placeres bebyggelse i vejsskel, som definerer Storegades forløb, kan beplantning i form af stammehække være med til at understrege forløbet.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hver ejendom fremstå ensartet med hensyn til arkitektur, materialer og farver.

6.2. Facader

Pudsede, vandskurrede og malede bygningsdele, samt facader ved nybyggeri skal fremstå hvide. Sokler skal males sorte.

Der er udarbejdet en vejledning for Facader og Skilte i tidligere Egved Kommune, hvori der kan hentes yderligere inspiration.

Derudover vil Ringkøbing-Skjern Kommune gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, tilsåning med græs el.lign. gives et ordentligt udseende.

7.2. Opholdsarealer

Der skal indrettes opholdsarealer svarende til mindst 15% af bruttoetagearealet.

Der kan etableres opholdsarealer ved Tarm Bybæk inden for delområde II.

7.3. Oplag

Udendørs oplagspladser og lignende skal afskærmes med levende eller fast hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme.

Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og ryddeligt udseende.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Åboulevarden, Stationsvej, Baunbækvej, Toften, Nygade, Kirkegade, Skolegade.

Der udlægges areal til veje i princippet som vist på Bilag 3.

Storegade udlægges i en bredde af min. 14 m og udformes efter følgende vejprofil og som vist på skitsen:

- 2 m til fortov, beplantning, parkering
- 1,2 m til cykelbane/cykelsti
- 3 m til kørebane
- 0,5 m til midtervulst
- 3 m til kørebane
- 1,2 m til cykelbane/cykelsti
- 2 m til fortov, beplantning, parkering

Kørebanebredden skal være på min. 3,0 meter, hvor der mellem de to kørebane skal etableres en midtervulst på 0,5 meter.

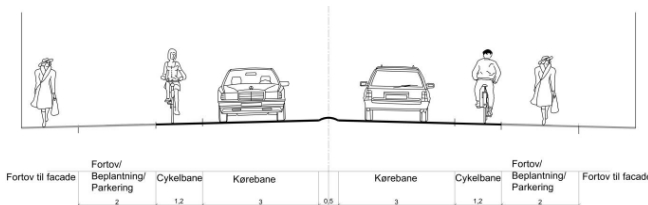
Midtervulsten vil ikke være gennemgående ved belægningsskiftet i krydsområderne og inden for delområde I.

Cykelbane på 1,2 meter inklusiv afmærkning i hver side af vejen.

Længdeparkeringen skal have en bredde på 2,0 meter inkl. markering af parkeringsarealet. Der må ikke være parkering i begge sider af vejen i samme tværsnit, men det 2 meter brede bånd skal fortsættes, selvom

De eksisterende veje, stier og adgangsforhold bliver fastholdt med lokalplanen. Lokalplanen udlægger ikke nye vej- eller stiarealer, men fastholder matrikelkortets eksisterende vejarealer.

Der vil kunne være uoverensstemmelse mellem vejens faktiske forløb og matrikelkortets visning, hvilket dermed også kan være tilfældet på Bilag 3. Derfor er lokalplanens vejudlæg alene et princip for vejbetjeningen. Vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.



Vejprofil af Storegade.

Den sideskiftende parkering giver sammen med midtervulsten gode krydsningsmuligheder for fodgængere og er med til skabe et gadeprofil med fokus på byliv.

Det er vigtigt fortsat at opretholde et grønt element langs vejen for at skabe miljø samt etablering af

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

der ikke etableres parkering på hele strækningen.

Fra fortov til facade kan mindre fortovsarealer i tilknytning til bebyggelsen begrønnes.

Ved krydsningsområder ved Storegade og Nygade, Storegade og Kirkegade, ved Storegade og Toften, ved Storegade og Skolegade, samt inden for den del af Storegade, der ligger inden for delområde I skal der etableres belægningsskift.

8.2. Parkering

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser iht. bestemmelserne i de til hver tid gældende "Parkeringsvedtægt for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune", p.t. min.

1,5 p-pladser pr. bolig på en selvstændig parcel,

1,25 p-plads pr. etagebolig,

1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² kontor- og erhvervsareal,

1 p-plads pr. 30 m² butiksareal og

1 p-plads pr. hotelværelse.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg.

gode opholdsarealer på det brede fortov. Der vil på Storegade være en skiftende bredde af fortovet, hvilket vil være ca. 2 meter på de smalleste steder og op til ca. 6 meter på de bredeste steder. Beplantningen langs vejen skal etableres så denne ikke fjerner oversigt og ligeledes ikke skjuler fodgængere, som skal krydse vejen.

Der henvises i øvrigt til Parkeringsvedtægten for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Transformere, pumpestation el. lign. kan etableres inden for lokalplanområdet.

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Planloven § 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21a.

Planloven § 21a:

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

9.4. Spildevand

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

10. Miljø

10.1. Miljøklasser

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse max. 3.

Som udgangspunkt må der kun etableres virksomheder med miljøklasse max. 3 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Miljøklasse 3 er virksomhedstyper med ingen eller kun begrænset genevirkning over for boliger, der derfor som udgangspunkt kan etableres i centerområder og blandede bolig og erhvervsområder.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes.

12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Tilslutning skal ske efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte Lokalplan nr. 387 ophæves Lokalplan nr. 101, tinglyst den 24.11.2004.

Ophævelsen betyder, at matriklerne 8fb, 9pe, 11r, 17an, 17ep, 17er og del af 8f, del af 17ac, del af 17q, del af 7000ad, og del af 7000cb Tarm By, Egvad vil med vedtagelse af Lokalplan nr. 387 ikke længere være omfattet af en lokalplan.

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

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse,

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

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.

Dispensationsmuligheder

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.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel 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.

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.

der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 17. marts 2015.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. juni 2015.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

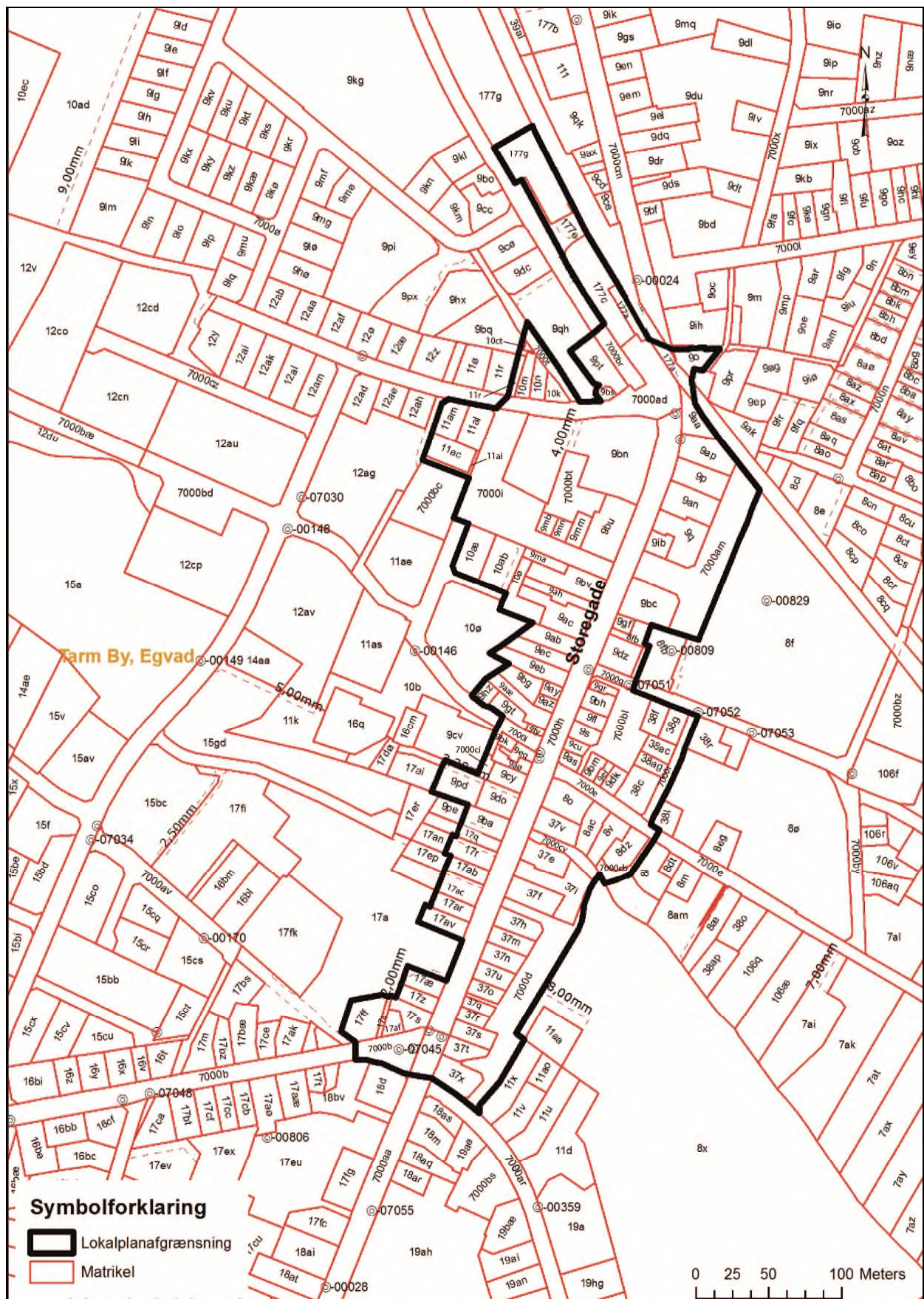
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 19. juni 2015.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 387

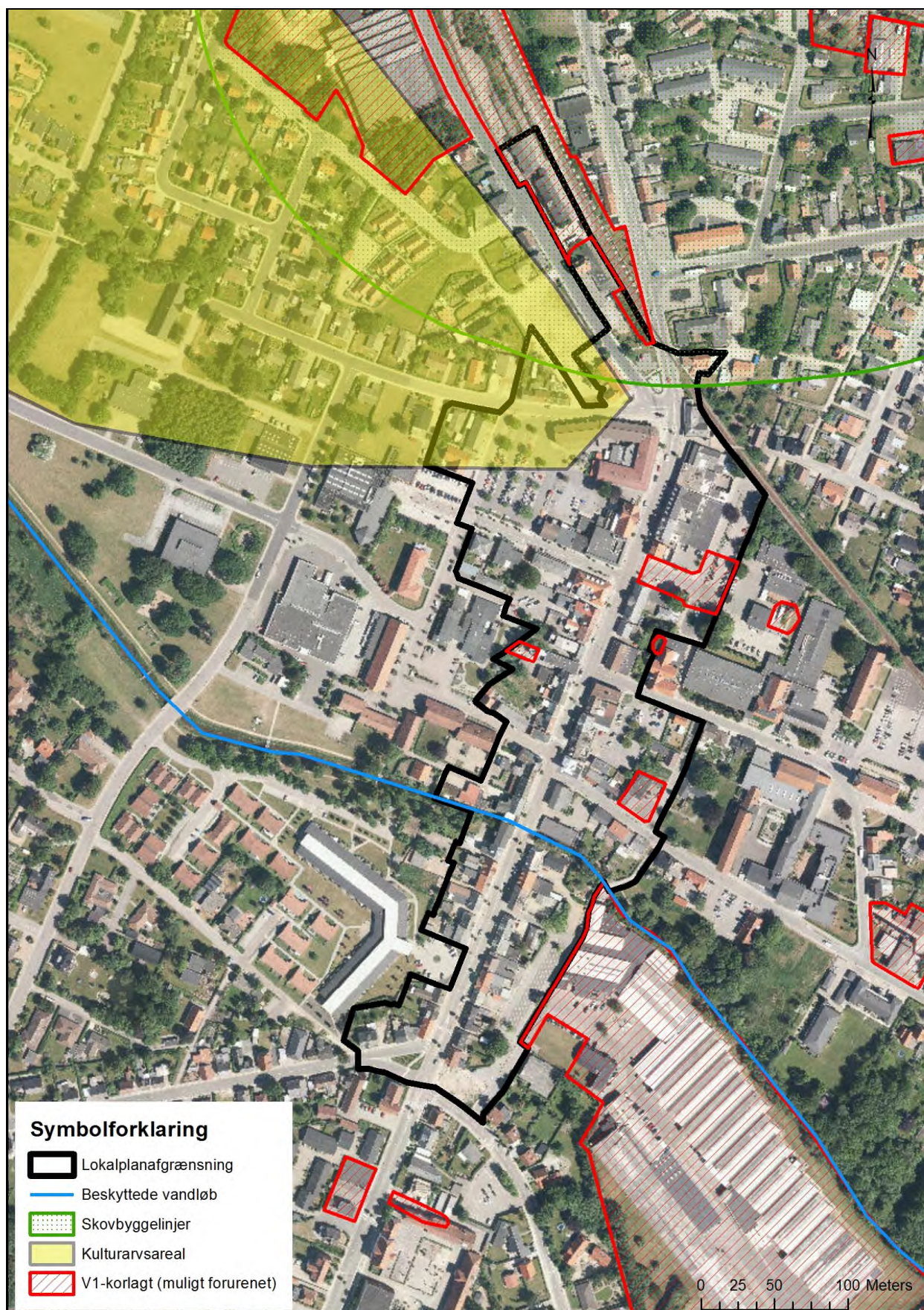
Centerformål, Tarm Midtby



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 387

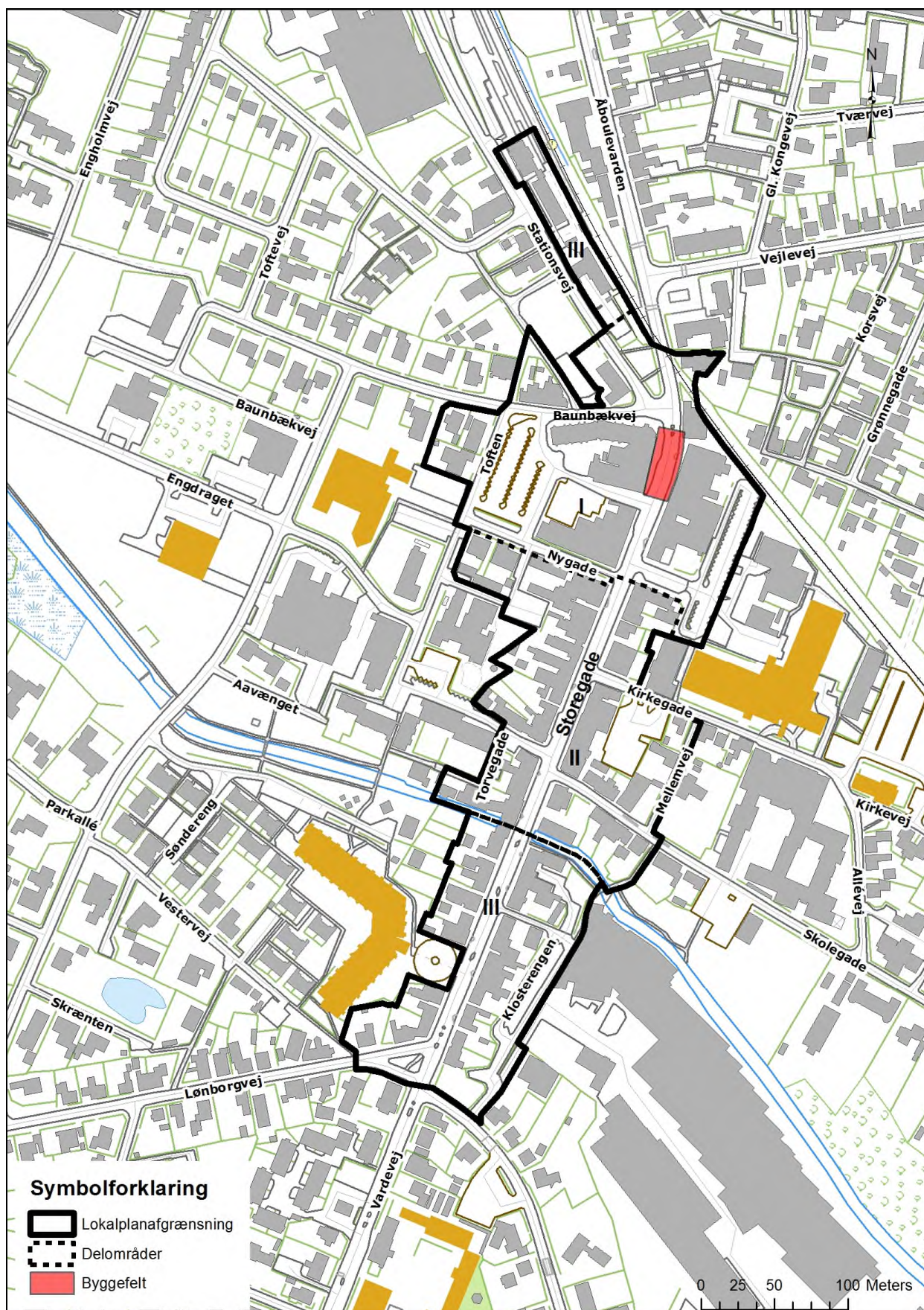
Centerformål, Tarm Midtby



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby



Ny bymidteafgrænsning: Bilag 4

Lokalplan nr. 387

Centerformål, Tarm Midtby

