

Forslag til

Tillæg nr. 1

til Kommuneplan 2025-2037,
for et område til boligformål ved Brogårdsvej i Tarm



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
20. maj 2025

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
Bestemmelser	89
Vedtagelsespåtegning	15

Bilag

Ændringer i hovedstrukturen	Bilag 1
Eksisterende kommuneplanrammer	Bilag 2
Nye kommuneplanrammer	Bilag 3
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 4

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at ændre boligtyperne i et område, der allerede er udlagt til boliger ved Brogårdsvej i Tarm.

Den eksisterende kommuneplanramme fastlægger området til tæt-lav bebyggelse. Begreberne åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse har ændret sig over tid. Den nuværende bebyggelse i området, svarer ikke til åben-lav bebyggelse, selv om bebyggelsen består af fritliggende huse, der er sammenbygget med garagerne. Der er også ønske om at have mulighed for at etablere åben-lav bebyggelse og også en mere kompakt bebyggelse i de områder, der endnu ikke er bebygget.

Derfor lægger dette Kommuneplantillæg op til at der kan etableres åben-lav bebyggelse i en del af området og tæt-lav bebyggelse samt kompakt-lav bebyggelse i den nordlige del. Dette vil betyde en mulighed for en varieret bebyggelse i området og en mulighed for at lave en tættere bebyggelse, hvilket er en boligform som efterspørges.

Kommuneplantillægget fastholder anvendelsen for den del af området, som allerede er bebygget.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen 2025-2037 er udarbejdet efter et ønske om at kunne opføre bebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse ved Brogårdsvej i Tarm. Samtidig med udarbejdelse af kommuneplantillægget, sker der en delvis aflysning af lokalplan nr. 7.

Området er i både lokalplanen, den nuværende kommuneplanramme udlagt til boliger som tæt-lav bebyggelse.

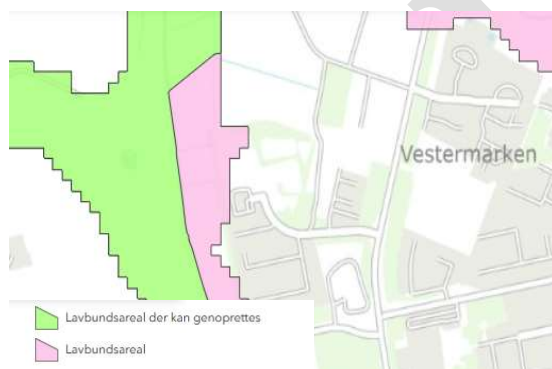
Den eksisterende plan for området er ikke tidssvarende, da de udlagte grunde er små og der er bestemmelser om at husene skal bygges sammen, og at der må bygges i skel. Det betyder, at den nuværende bebyggelse er bygget meget tæt og der ikke er særlig stor afstand til de interne veje.

En del af området udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Den nordlige del af området udlægges til tæt-lav samt kompakt-lav bebyggelse. Kompakt-lav bebyggelse er en underkategori af tæt-lav bebyggelse, hvor det er muligt at bygge tættere og på mindre grunde. Det vil give mulighed for en varieret bebyggelse og forskellige grundstørrelser i området, som vil kunne øge bosætningen i området. For at kunne realisere bebyggelsen til tæt-lav samt kompakt-lav vil det være nødvendigt at udarbejde en lokalplan.

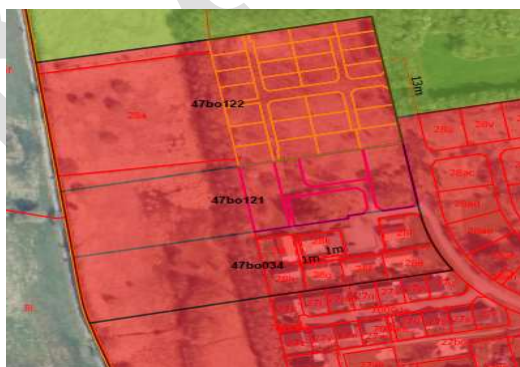
Forhold til kommuneplanen

Lavbundsarealer

En del af planområdet er omfattet af lavbund. Den største del af planområdet vil blive bibeholdt som naturlige, grønne, bynære og rekreative områder. Desuden er målet ved planlægning, at der ved nybyggeri på lavbundsarealer gøres klart, hvilke negative konsekvenser øgede vandstande kan få for byggeriet, og at eventuelle afværgeforanstaltninger indarbejdes i lokalplanen.



Billede 1: Kortudsnit viser lavbundsarealer, der pårører en lille del af planområdet.



Billede 2: Kortudsnit viser de nye rammeområder.

I kommuneplanens retningslinjer står der at:

1. De udpegede lavbundsarealer friholdes fra bebyggelse, der vil kunne vanskeliggøre eller forhindre etablering af vådområder. Der kan ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg med videre, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes i disse lavbundsarealer. Byggeri og anlæg, der er nødvendigt for jordbrugets drift, er ikke omfattet.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at planlægningen af et boligområde ved Brogårdsvej ikke strider imod retningslinjerne, da området allerede er planlagt til boligformål og det areal, der skal bebygges, er så lille, at det ikke vil have negativ indflydelse på lavbundsarealet. Størstedelen af det markerede

lavbundsareal, som kan ses på billede 1, ligger i det grønne område. Dette område forbliver grønt areal i planlægningen.

Billedet 3 viser en lille risiko for okkerudslip. Størstedelen af den okkerholdige jord ligger indenfor det grønne areal, og dermed vil jorden ikke blive påvirket af byggeriet.



Billede 3: Kortudsnit viser en lille risiko for okkerudslip i planområdet.

Den geografiske udbredelse af lavbundsarealerne i kommuneplanen er baseret på okkerpotentielle områder og humusholdige lavbundslande. Samlet set giver de et fornuftigt og sammenhængende billede af placeringen af kommunens lavtliggende arealer.

I lavbundsarealer må der som udgangspunkt ikke ske grundvandssænkning. Humusholdige jorde udsættes for iltrige forhold, når de afvandes, hvilket øger omsætningen af organisk materiale i jorden. Det medfører udledning af store mængder drivhusgasser og terrænsætninger. Størrelsen på terrænsætningen afhænger af jordbundens indhold af organisk materiale.

I okkerpotentielle områder vil grundvandssænkning føre til miljøskadelig udledning af okker til vandløb og søer. Udledningen sker, når jordens indhold af jernsulfider iltes, hvilket danner okker, der kan vaskes ud af jorden ved nedbør. I områder, hvor der sker udvaskning af okker via dræn, kan der etableres okkerbassiner, som i en vis grad kan rense udledningsvand for skadelig okker. Okkerbassiner kræver dog et betydeligt areal til etablering og skal jævnligt inspiceres og opgraves for at sikre funktionaliteten. På grund af de potentielle konsekvenser ved etablering af boliger på jord med høj risiko for udledning af skadelig okker, er det nødvendigt at sikre, at både boliger og vandløb ikke bliver væsentligt påvirket. Boligerne vil ikke blive negativt påvirket af okkerudledning fra okkerpotentielle jorde, men der kan opstå store skader på det nærliggende vandmiljø, og forholdene bør derfor undersøges grundigt.

Værdifulde kulturmiljøer

En del af planområdet er i dag et grønt område og udlagt til værdifulde kulturmiljøer. Her findes bl.a. områdets største kulturmiljø i form af Lundenæs voldsted, Kongevejen med vejdamning, Lønborggård, rækkehusene i Bøel, Ånum afvandingslandskabet med pumpestationer samt naturgenopretningsprojektet. Byrådets mål er at bevare kulturhistoriske særpræg, den faste kulturarv og kulturmiljøerne i både byerne og på landet, herunder sikre bymidternes historiske identitet og særkende. Ved planlægningen forbliver den udlagte del som grønt areal for det nærliggende boligområde. Arealet er ikke udlagt til bebyggelse.

Landskabskarakterområder

Planområdet ligger inden for Skjern Enge Landbrugsslette, et fladt landskab med dyrkede marker, små gårde og spredte hegn og plantager. Området bærer præg af dræning og opdyrkning af hedeområder,

hvilket giver det en enkel karakter og middel skala. Der er vidt udsyn flere steder, især ved Skjern Enge, og landskabet indeholder også kulturhistoriske elementer som kirker og pumpehuse.

Det er vigtigt at bevare det flade terræn, markernes skala og hegnstrukturer samt sikre, at Lundenæs Lavbund forbliver et engareal (det konkrete planområde ligger dog ikke inden for Lundenæs Lavbund). Nye bygninger skal tilpasses landskabet, og tekniske anlæg bør integreres forsigtigt i omgivelserne. Området vurderes generelt ikke som særligt sårbart over for ændringer, så længe de respekterer landskabets karakter.

Klimasikring

Klimaforandringer medfører hyppigere og kraftigere nedbør, hvilket øger risikoen for oversvømmelser og højere grundvandstande, især i lavtliggende områder. For at håndtere dette skal der skabes plads til at opsamle og tilbageholde vand, f.eks. gennem reservoirer eller ved at bruge naturområder som bufferzoner. Det flade terræn i kommunen betyder, at både grundvandsdannelse og risikoen for oversvømmelser fra vandløb er høj, og der skal tages højde for klimafremskrivninger ved planlægning. Der er også øget risiko for erosion langs kysterne, især på vestkysten.

Klimatilpasning kræver investering i løsninger, der både afhjælper problemerne og kan tilføre merværdi til byerne, f.eks. ved at bruge regnvand til rekreative formål. Klimatilpasningsplanen er revideret og indeholder opdaterede data og mål for naturgenopretning i lavbundsområder.

Områder, der er udsatte for oversvømmelse fra vandløb, hav, nedbør, grundvand og erosion, er kortlagt. Ved byudvikling og ændret arealanvendelse i disse områder skal lavtliggende arealer friholdes for bebyggelse, medmindre klimasikring eller detaljeret kortlægning viser andre forhold. Lokalplanlægning bør tage højde for specifikke forhold som placering, sokkelhøjder og regnvandshåndtering. Anlægsprojekter skal inkludere klimatilpasning for at undgå skader på byer og erhverv, og regnvand bør håndteres lokalt for at forhindre overbelastning af kloakker og vandløb. Lavninger i området kan fungere som grønne og blå strukturer, der håndterer ekstrem nedbør.

Området ligger i kote 5,5 til kote 3,25 m over Dansk normal nul.

Det betyder, at en mindre del af området vil være i risiko for at blive oversvømmet og der skal tages højde for dette i den fremtidige planlægning.

OSD og indvindingsområde

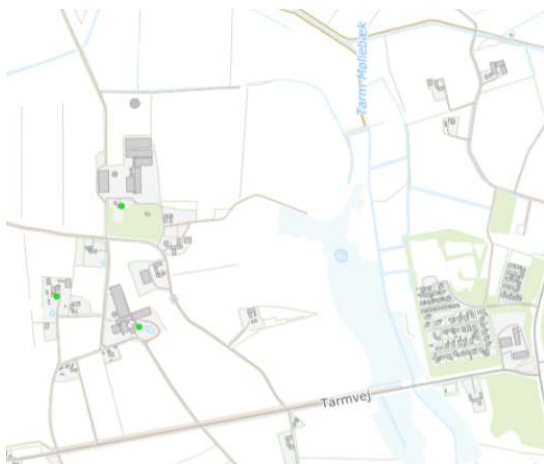
Planområdet er omfattet af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Ifølge Kommuneplan 2025-2037, er der ingen begrænsninger for boligområderne inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Som et led i at sikre dette samt grundvandsbeskyttelsen- og dannelsen, stilles der i plangrundlaget krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 50 %.

Det vurderes derfor, at etablering af boliger ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Landbrug

Planområdet omfatter et område der allerede er udlagt til boligformål. Når området bliver realiseret til boligformål, er det vigtigt at sikre, at der ikke opstår negative påvirkninger på husdyrbrug i nærområdet. Dette skyldes, at husdyrbrug kan have konsekvenser for etableringen af boligområder inden for konsekvenszonen fra husdyrbruget.



Billede 4: Landbrug markeret med grønne punkter

Planområdet ligger inden for den nævnte konsekvensradius for de nærmeste landbrugsejendomme. Afgrænsningen af kommuneplanrammen og boligområdet ændres ikke. Antallet af boliger forventes også at være uændret.

Derfor vurderes det, at planområdet ikke har en væsentlig indvirkning på de større husdyrbrug i området. Derudover har landbruget heller ikke nogen væsentlig indvirkning på etableringen af boliger i planområdet.

Forhold til anden lovgivning

EU-naturbeskyttelsesområder Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) 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.

Natura 2000-områder

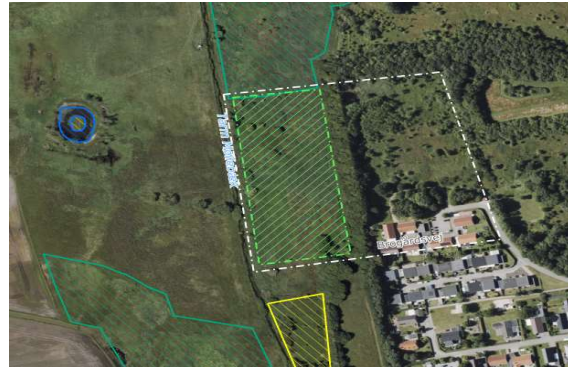
Planområdet ligger cirka 1,5 km fra den nærmeste Natura 2000- område- Skjern Å. Pga. afstanden og den eksisterende anvendelse af området, vurderes det, at kommuneplantillæg nr. 1 hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer giver risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

§3 beskyttet natur og å- beskyttelseslinje

Planområdet grænser området op til flere § 3-beskyttet natur og indeholder et §3 beskyttet område. Da disse § 3-beskyttede naturområder allerede i dag befinder sig i et grønt område, som ligger udenfor planlægningen af bebyggelsen, vurderes det, at planlægningen af et boligområde ikke vil medføre nogen påvirkning. Tarm Møllebæk afkaster en å-beskyttelseslinje. Her skal der søges om dispensation ved Ringkøbing-Skjern Kommune.



Billede 6: Å- beskyttelseslinje rækker ind i det planlagte boligområde



Billede 7: Registrering af §3 beskyttede natur
(grøn= eng, gul= mose, blå=sø)

Skovbyggelinje



Billed 8: Skovarealet omkring det planlagte boligareal afkaster skovbyggelinje

Skovbyggelinjen dækker hele det planlagte boligareal. Der skal derfor søges om dispensation fra skovbyggelinjen til at bygge i området.

Bilag IV- arter

Der er observeret odder 350 meter syd for arealet. Ringkøbing- Skjern Kommune vurderer, at det planlagte boligareal ikke er oplagt leve- eller yngleområde for odder.

Samlet vurdering

Området som kommuneplantillægget omfatter er i dag boliger, fællesarealer og ubebyggede restarealer. Området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er kommunens vurdering, at der ikke 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 kommuneplantillægget, idet områderne ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. marts 2024 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2025-2037:

ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE

Eksisterende rammebestemmelser for 47bo034 – Tarm (Se Bilag 1)

Rammen reduceres men der bibeholdes alle eksisterende bestemmelser.

Områdets anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 1,5

Maksimal højde er 8,5 m

Minimum udstykningsstørrelse er 400 m²

For Tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Minimum udstykningsstørrelse er 400 m²

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Nye rammebestemmelser for 47bo121- Tarm (Se Bilag 2)

Områdets anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Minimum udstykningsstørrelse er 700 m²

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Nye rammebestemmelser for 47bo122- Tarm (Se Bilag 3)

Områdets anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav samt kompakt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesforhold

For Tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Minimum udstykningsstørrelse er 300 m²

For kompakt-lav boligbebyggelse gælder:

Maksimal bebyggelsesprocent = 45%

Minimum udstykning = 200 m²

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

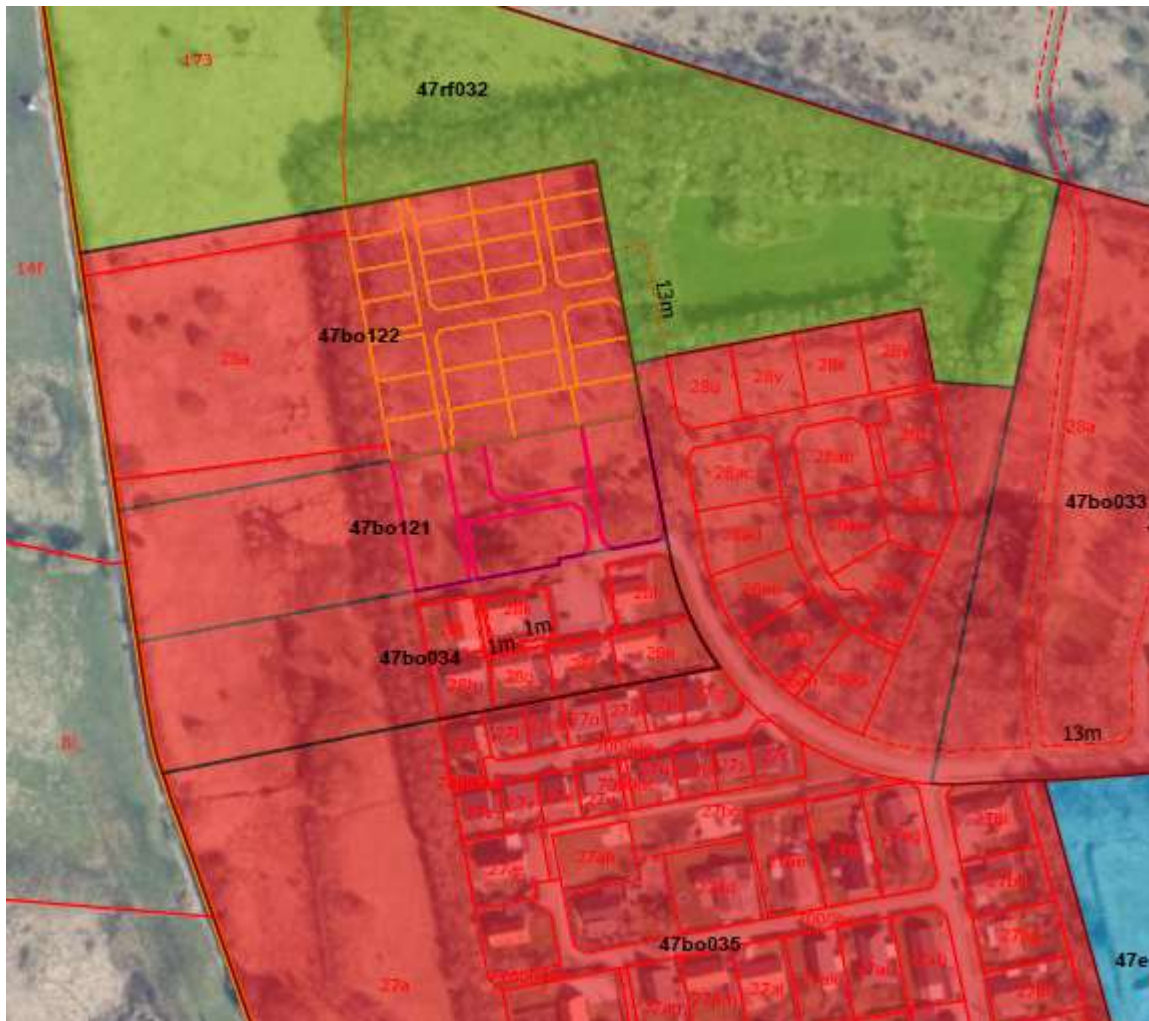
Bilag 1- Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. 1
Kommuneplan 2025-2037



Bilag 2- Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 1
Kommuneplan 2025-2037



Bilag 3- Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 1
Kommuneplan 2025-2037



Bilag 4- Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 1
Kommuneplan 2025-2037



Bilag 5- Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 1
Kommuneplan 2025-2037



Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 1

Kommuneplan 2025-2037

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til §12, stk. 2 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

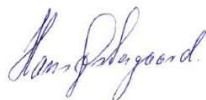
I henhold til §12, stk. 3 kan Byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025-2037 offentliggøres samtidig med forslag til delvis afløsning af Lokalplan nr. 7 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2025.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2025.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2025.
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.