

Forslag til

Lokalplan nr. 463

for et område til centerformål
ved Lodbergsvej, Søndervig



Ringkøbing-Skjern Kommune

26. januar 2022

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 463 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Shannie Pedersen, tlf. 99741184

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	13
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
Servitutter	14
Indledning	16
1. Formål	17
2. Område og zonestatus	17
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	18
5. Bebyggelsens placering og omfang	18
6. Bebyggelsens udseende	19
7. Ubebyggede arealer	21
8. Veje og parkering	23
9. Tekniske anlæg	24
10. Miljø	25
11. Grundejerforening	25
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	25
13. Lokalplan og byplanvedtægt	26
14. Servitutter	26
15. Retsvirkninger	26
Forslag til lokalplan	28
Endelig lokalplan	28
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	28
Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Visualiseringer	Bilag 5
Tillæg nr. 21, Ringkøbing-Skjern 2017-2029	Bilag 6
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 7



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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Visualiseringer, der viser eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings 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. 21

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. Luftfoto fra 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

For at understøtte den fremtidige udvikling af det centrale Søndervig i området langs Lodbergsvej, udarbejdes et plangrundlag, der kan gøre det muligt at opføre en bebyggelse til butikker, cafeer og ferieboliger.

Søndervig by forventer øget turisme som følge af etableringen af et feriecenter med blandt andet et stort badeland og næsten 500 feriehus. Udviklingen af Søndervig har medført en mere intensiv udnyttelse af byområdet med større bebyggelse og befæstede områder. Nærværende lokalplan vil være med til at understøtte denne udvikling i turismen.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en

bebyggelse i op til tre etager og med en maksimal højde på 11,0 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for lokalplanområdet. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsens udseende gives et arkitektonisk udtryk, der matcher den moderne badeby. Dertil skal lokalplanen sikre p-pladser og opholdsarealer til både erhverv og ferieboliger i bebyggelsen. Lokalplanen skal ligeledes sikre vejadgang fra Lodbergsvej til lokalplanområdet og de bagvedliggende sommerhusgrunde.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 12. januar 2021, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til centerformål ved Lodbergsvej i Søndervig.

Lokalplanområdet

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Søndervig. Området omfatter et areal på ca. 7.800 m² og har status som sommerhusområde.

Lokalplanområdet er stort set ubebygget, hvor et mindre sommerhus blev nedrevet i 2021. Den nordligste del af lokalplanområdet omfatter et eksisterende sommerhus.



Dronebillede af området. Lodbergsvej ses til højre i billedet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af et større centerområde, hvor der findes parkeringsarealer, dagligvarebutik, cafeer, restauranter og ferieboliger. Der er få minutters gang til stranden og Vesterhavet.

Bygningsmassen langs Lodbergsvej er fortrinsvis koncentreret ud mod gaden. Kørslen på Lodbergsvej er ensrettet mod nord og i ferieperioder har området karakter af gågademiljø. Der er indkørsel til lokalplanområdet fra Lodbergsvej.

Mod nord ligger blandede byfunktioner med boliger, cafeer og feriecenter.

Mod vest findes sommerhusbebyggelse.

Mod syd og øst ligger flere udvalgsvarebutikker, cafeer og restauranter. Parkeringsarealerne tilknyttet gadens butikker ligger ud mod Houvig Klitvej, bag bebyggelsen langs den østlige side af Lodbergsvej.

Disponering

Nærværende lokalplan udlægger området til centerformål og bebyggelsen placeres langs med Lodbergsvej for at sikre en ensartethed med bebyggelsen i området, og skabe sammenhængen mellem byens cafeer/restauranter og udvalgsvarebutikker, nord og syd for området.

Området inddeles i tre delområder, som vist på kortbilag 3.



Projektskitse af lokalplanområdet. Set fra nord langs Lodbergsvej

Anvendelse

Området må anvendes til centerformål med blandede byfunktioner. Inden for lokalplanafgrænsningen må der etableres udvalgsvarebutikker, ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, cafeer/restauranter og ferieboliger.

Lokalplanens indhold

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Skitsen viser, hvordan projektet kan se ud, set fra syd langs Lodbergsvej. Skitsen viser mindre klitter langs vejen for at skabe en grøn forbindelse ind i lokalplanområdet.

Delområde I udlægges til ferieboliger, hoteller, sommerhusbebyggelse, detailhandel, café/restauranter og lignende.

Delområde II udlægges til ferieboliger, hoteller, sommerhusbebyggelse, opholdsarealer, parkering og lignende.

Delområde III udlægges til parkeringsareal, opholdsarealer og lignende.

Bruttoetagearealet, der anvendes til butikformål til udvalgswarebutikker, må ikke overstige 2.000 m² pr. butik.

Lokalplanen fastlægger, at butikker skal etableres i stueetagen. Der kan ikke etableres selvstændige butikker over stueetagen, men på 1. sal kan der etableres butiksarealer i tilknytning til en butik i stueetagen.

Der må ikke etableres ferieboliger i stueetagen med facade ud til Lodbergsvej. I den resterende del af delområde I kan der etableres ferieboliger i stueetagen, 1. sal og 2. sal.

Inden for delområde II kan der etableres ferieboliger i stueetagen og på 1. sal.

Bebyggelse

Langs Lodbergsvej udformes bebyggelsen med åbne butiksfacader i stueetagen og nicher til ophold, der vil bidrage til et attraktivt gadeforløb.

Bebyggelsen i delområde I indrettes med ferielejligheder på 1. og 2. sal omkring et offentligt tilgængeligt gårdrum oven på butikkerne med adgang via en trappe fra Lodbergsvej - en slags "by i byen" med plads til hyggeligt ophold i de mange nicher og hjørner.

Ny bebyggelse kan opføres i op til tre etager og med en maksimal højde på 11,5 m inden for delområde I. Selve bygningen må maksimalt være 11 meter høj, men med mulighed for at tekniske installationer, som eks. ventilationsaftræk mv., kan etableres i op til 11,5 meters højde. En bebyggelse i 3 etager og med en bygningshøjde på i alt 11,5 meter er større end den øvrige bebyggelse langs Lodbergsvej. Hensigten er skabe udvikling gennem fortætning,

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

da Søndervigs kystnære placering skaber restriktioner. Endvidere placeres bebyggelsen i en lavning ift. terrænet mod vest.

Inden for delområde II kan der opføres ferieboliger i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastsættes til 70%.

For at sikre sammenhæng med bebyggelsen i nærområdet, fastlægger lokalplanen bestemmelser for størrelse og udformning af bebyggelsen, samt materialevalg og farver.

I området tillades terrænregulering i et omfang, som er nødvendigt for at sikre hensigtsmæssig vandafstrømning i skybrudssituation samt tilgængelighed fra veje til bebyggelser. Terrænet skal desuden håndteres ved den enkelte bebyggelse, således der kan sikres niveaufri adgang, jf. bygningsreglementet



Skitsen viser et overview af lokalplanområdet. Set fra øst mod vest.

Trafik og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra til den ensrettede vej Lodbergsvej med placering som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen til lokalplanområdet skal også give adgang til tre sommerhusgrunde vest for lokalplanområdet.

Etablering af parkeringspladser til ferieboliger og erhverv i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjerns Kommunes parkeringsvedtægt.

Skiltning

Bestemmelser for skiltning tager udgangspunkt i Lokalplan nr. 370.

Skiltning på bygninger skal overvejende udføres som enkeltbogstaver enten opsat i træ, plast, og lignende eller påmalet direkte på facaden. Sammenhængende skilteflader og -plader kan kun anvendes i mindre omfang og størrelse.

Skilte og markiser skal i størrelse og udseende tilpasses den enkelte facade, og bygningens form må ikke sløres af skiltningen. Baldakiner og lignende må ikke opsættes på facaden.

Direkte lysskilte og -flader, større reklameskilte og firmaflagning tillades ikke.

Landskab og beplantning

Bebyggelsens udformning med det hævede gårdrum i midten af bebyggelsen imiterer de bagvedliggende klitter og trækker landskabet med ind i byrummet.

Bebyggelsen opføres med ferielejligheder i varierende højde omkring et gårdrum beliggende på 1. sal med offentlig adgang fra gaden.

Mod landskabet etableres bebyggelsen med grønne facader og der etableres mindre klitter langs Lodbergsvej for at skabe en overgang ind i lokalplanområdet.

Miljø

Lokalplanområdet ligger langs med Lodbergsvej. Da området er udlagt til centerformål skal ferieboligerne sikres således, at støjen ikke overstiger 58 dB indendørs i dagtimerne. Dette kan betyde, at ferieboliger skal etableres med særlige støjisolerende materialer og at der skal foretages byggetekniske indretning til reduktion af støjgener.

Se endvidere Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Da der er mulighed for at etablere både virksomhed (butik, café mv.) og følsom anvendelse (ferieboliger) inden for området, er der desuden fastsat bestemmelser om virksomhedsklasser (maks. miljøklasse 3).

Opholdsarealer

Lokalplanen udpeger areal til opholdsarealer og grønne områder. Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af det samlede boligetageareal. Opholdsarealer i forhold til den enkelte bolig kan eksempelvis etableres i form af altaner og tagterrasser. Opholdsarealer skal etableres med egnstypisk beplantning.

Ved etablering af erhverv skal der etableres opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

Etablering af støjsvage opholdsarealer vil forudsætte en særlig indretning, så ophold er afskærmet for støj. I forhold til vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, skal området overholde en max dB på 55. Der er udfærdiget en selvstændig støjredegørelse for projektområdet. Heraf fremgår at de gængse støjkrav i forhold til trafik og virksomhedsstøj ikke overstiger gældende grænser.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

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.

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 sommerhusområde, 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. Der er ved besigtigelse af arealet ikke konstateret bilag IV-arter.

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 - hede

Stort set hele lokalplanområdet ligger inden for et større § 3 udpeget hedeareal mellem Vesterhavet og Søndervig. Hedearealet er beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. naturtypebekendtgørelsen.

I tidligere Regionplan for Ringkøbing Amt fra 1989 er lokalplanområdet udlagt til sommerhusområde. Lokalplanområdet har således været udpeget til sommerhusformål før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse. Realiseringen af lokalplanen vurderes på denne baggrund ikke at forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der gælder særlige bestemmelser for især bebyggelsers påvirkning af kystlandskabet.

Jævnfør planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelser og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftmæssige interesser. Visualiseringer fremgår af kortbilag 5.

Søndervig by er omgivet af kystbeskyttelse, hvorfor fortætning af byen er en nødvendighed for byudviklingen. Søndervig by er præget af en del ferie- og fritids bebyggelser og funktioner i forskellige stilarter, som den nye bebyggelse supplerer, omend den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger langs Lodbergsvej.

Bebyggelsens maksimale bygningshøjde på i alt 11,5 meter er dog stadig mindre end de højeste klitter og de bygninger der når højeste op i Søndervig. Bygningerne vil ikke ændre oplevelsen af kysten, der ikke kan ses fra baglandet. Øst for Houvig Klitvej opfører Lalandia en bygning i op til

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

22 meters højde, som vil være et synligt punkt når man kommer langs Søndervig Landevej. Tilsvarende vil bebyggelsen ikke kunne ses fra kysten, da bebyggelsen vil lægge sig i en lavning i landskabet.

Bebyggelsen har tidligere været anvendt som et sommerhusområde med et enkelt sommerhus.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at have indvirkning på kystlandskabet eller Ringkøbing Fjord.

Det vurderes desuden at opførelsen af bebyggelsen, som nærværende plan giver mulighed for ikke vil have væsentlig negativ påvirkning på kystlandskabet og Ringkøbing Fjord, da

- Bebyggelsen opføres som huludfyldning langs Lodbergsvej, og vil have en lidt større karakter i forhold til den samlede bebyggelse i området, dog vil bebyggelsen set over længere afstande mod nord, øst og syd ikke kunne ses, på grund af mellemliggende terræn, beplantninger og bebyggelse.
- Eksisterende bebyggelse mod syd, øst, nord og vest skærmer ny bebyggelse for væsentlige visuelle påvirkninger på kystlandskabet og Ringkøbing Fjord.

I disponeringen af planområdets bebyggelse er der taget nogle hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab. De største og højeste bygningsmasser placeres tættest på og langs Lodbergsvej. Dette understøtter fysisk og funktionsmæssig kobling til den resterende del af Lodbergsvej. Bebyggelse delområde I og II fastlægges ud fra en kote til at sikre dette.

Ligeledes udføres udformningen af den store bygningsmasse med referencer til det omgivende landskab bl.a. med skråtage, beplantede facader og plads til ophold. Ingen tage eller facader udføres i reflekterende materialer.

Sammenfattende vurderes det, at planens byggemuligheder ikke strider imod de landskabelige interesser i kystnærhedszonen, da planområdet ikke omfatter åbne kystområder, men ligger bag eksisterende by- og sommerhusområde, og bebyggelsen ikke opleves dominerende i landskabet.

Projektets største bygningsvolumen placeres tættest på og langs Lodbergsvej og vil fra omgivelserne opleves i sammenhæng med resterende del af byen. Der er ingen visuel forbindelse mellem planområdet og havet.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Kulturmiljøværdier

Lokalplanen ligger inden for et område med værdifulde kulturmiljøer. Udpegningen vedrører klitgårdene langs kysten. De gamle gårde er fortrinsvis placeret i overgangen mellem klithede og ager eller eng og så højt i terrænet, at sikkerhed for stormfloder blev opnået. Det er vurderet, at kulturværdien overvejende knytter sig til klitgårdene, som ikke er omfattet af lokalplanafgrænsningen, og en realisering af lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke kulturmiljøerne.

Bevaringsværdige landskaber og geologiske bevaringsværdier

Hele fjordlandskabet og tangen mellem Søndervig og Hvide Sande er udpeget som 'Bevaringsværdigt landskab' og 'Geologisk værdifuldt område'. Det vurderes, at udviklingen i Søndervig inden for lokalplanafgrænsningen ikke vil påvirke de særlige landskabsværdier og de oplevelsesmuligheder der er i området, da bebyggelsen centrale placering i Søndervig by ikke medfører betydeligt ændring af disse landskabskarakteristika, og har mere karakter af 'huludfyldning' langs Lodbergsvej. Derfor vurderes lokalplanen ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab eller de geologiske bevaringsværdier negativt, hvorfor lokalplanen er i overensstemmelse med udpegningsgrundlagene og retningslinjerne.

Detailhandel

I henhold til planlovens § 15, stk. 8 og § 16, stk. 6 skal lokalplaner, som muliggør etablering af butikker, redegøre for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Søndervig er sammen med Hvide Sande centrum for turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune, som en af de største turistkommuner ved Vestkysten. Turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune har de senere år været stigende. Søndervig er inde i en meget positiv udvikling og er i Udviklingsplanen for Vestkysten udpeget som én af 20 stærke feriesteder. Der er i udviklingsplanen et mål om, at turismeomsætningen langs Vestkysten som helhed skal vokse med 4 % årligt frem til 2025. Området ved Lodbergsvej omfatter matr.nr. 211n og 385, Søgård Hgd., Nysogn, som ønskes inkluderet i bymidteafgrænsningen. Området anvendes i dag til beboelse, med et enkelt sommerhus på hver matrikel. Området ligger på

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Lodbergsvej i direkte forlængelse af den eksisterende bymidte og udgør et hul i handelsstrøget langs Lodbergsvej. Udvidelsen grænser op til både detailhandel, som souvenir- og tøjbutikker, samt kundeorienterede serviceerhverv som spisesteder og caféer.

Etableringen af ny detailhandel på Lodbergsvej vil trække flere besøgende til Lodbergsvej og styrke den centrale del af bymidten i Søndervig. Ny detailhandel inden for udvidelsen vil få positiv indvirkning på bymiljøet og synergien mellem byfunktionerne, da udvidelsen vil betyde, at der kommer butikker på begge sider af Lodbergsvej.

Udvidelserne af bymidten og detailhandlen i byen skaber muligheder for nye projekter indeholdende boliger. I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan vil der blive etableret en række nye ferieboliger ifm. den vestlige udvidelse af bymidten på Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger i 1. og 2. sals og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye boliger vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidstens handelsliv.

Behovet for yderligere detailhandelsareal skabes af den forventede vækst i turismen i Søndervig og områderne omkring byen, samt med væksten i overnatninger og besøgstal som følge af Lalandia. Der er ikke regnet med et stigende arealbehov fra de fastboende på grund af det begrænsede indbyggertal i området.

Det vurderes, at etableringen af nye udvalgswarebutikker vil medføre et større forbrug i udvalgswarehandlen, hvis der kommer butikker til Søndervig med et vareudbud, som byen ikke har i forvejen. Med turisterne som væsentligste kundegrundlag er der vide rammer for, hvor meget udvalgswarebutikkerne kan øge deres omsætning. Turister og besøgende vil med et bredere udbud af butikker ansføres til flere spontane køb, da shopping er en vigtig del af både en ferie og en endagstur. Et bredere udbud af udvalgswarebutikker vil skabe et mere attraktivt shoppingmiljø og vil bidrage til ønskerne om sæsonforlængelse. Shopping vil blive en yderligere grund til at besøge Søndervig.

En udvidelse af bymidten vil være nødvendig for at de kommende års vækst i turismen kan udmøntes i erhvervsudvikling, lokale jobs og bedre forhold for turister og lokale. Udvidelsen af bymidten skal ses i sammenhæng med, at Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder med planer om at anlægge en større parkeringsplads ved ankomsten til byen mellem den nye omfartsvej og

den ønskede udvidelse af bymidten for at kunne mindske presset på trafik og parkering i bymidten i højsæsonen.

De væsentligste butikker i Søndervig er supermarkedet Meny samt koncentrationen af primært udvalgswarebutikker omkring Søndervig Centret. Meny er områdets eneste større dagligvarebutik og forsyner området, herunder også turister fra Vedersø Klit, uden for kommunen. Butikkerne i Søndervig har en væsentlig konkurrencefordel, idet de generelt har åbent hele ugen og længere åbningstider end de omkringliggende udbudspunkter, hvilket trækker kunder fra et større opland. Ikke blot turister men også fastboende i og uden for kommunen. Foruden butikkerne ligger der en række kundeorienterede servicefunktioner primært koncentreret på Lodbergsvej. Her ligger også aktivitets- og underholdningscentret Beach Bowl, som tilbyder en lang række inden- og udendørs aktiviteter. Derudover afholdes Søndervig Sandskulpturfestival, som årligt afvikler en international konkurrence, som skaber stor opmærksomhed.

En udvikling, hvor man søger at koncentrere den detailhandelsmæssige udvikling i Søndervig inden for bymidteafgrænsningen, vil betyde, at bymidstens funktion som et attraktivt udbudspunkts mangfoldighed opretholdes. Såfremt der planlægges for nye butikskoncepter både inden for dagligvarer og udvalgsvarer, bør disse etableres inden for den nuværende bymidteafgrænsning. Således sikres det, at den nuværende detailhandel ikke udtyndes, ligesom det er med til at styrke udbudspunktets attraktion.

Planlægningen og udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes at understøtte byrådets mål om, at skabe en koncentreret og levende bymidte, hvor udvalgswarebutikker og restauranter lokaliseres langs hovedstrøgene. Nærværende lokalplan udvider bymidteafgrænsningen. I forbindelse med etablering af lokalplanens bebyggelser sikres der friarealer og byrum.

Nærværende lokalplan giver mulighed for at etablere udvalgswarebutikker med et samlet areal på 2.200 m². Lokalplanen fastlægger et max. bruttoetageareal på 2.000 m² for den enkelte udvalgswarebutik. Da området i forvejen er præget af større bebyggelser, vurderes det, at den udvidelse som lokalplanen giver mulighed for, ikke har væsentlig betydning for bymiljøet og eksisterende bebyggelse i området.

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Planlægningen sikrer, at der etableres nødvendige parkeringspladser i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsvedtægt.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 46ce002 i Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillægget ændrer bestemmelserne for rammeområde 46ce002, idet etageantal udvides til maksimalt 3 etager, og med en bygningshøjde på maksimalt 11, meter. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med de nuværende rammebestemmelser indhold. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 21 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 72.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 72 for Søndervig.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 72, idet den fastsætter at området udelukkende kan bruges til ferieboligformål, kun må bebygges i 1 etage med en max bygningshøjde på 5 m og med en bebyggelsesprocent på 10.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, ophæves den del af lokalplan nr. 72, som nærværende lokalplan omfatter.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet er forsynet med individuel naturgas.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Søndervig Vandværks forsyningsområde og bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblande (FI), indsatsområder (IO).

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt til et spildevandskloakeret område, hvor overflade-, vej- og tagvand nedsives. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanafgrænsningen, og arealet ligger uden for byens generelle Områdeklassificering (lettere forurenede byjord).

Renovation

Placering af affaldsbeholdere skal følge regulativet for husholdningsaffald ved ferieboliger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Beholderne til affald fra butikker skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikken og der skal tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmer området.

Støj

Der er udfærdiget en selvstændig støjredegørelse for projektområdet. Heraf fremgår at de gængse støjkrav i forhold til trafik og virksomhedsstøj ikke overstiger gældende grænser.

Støj fra virksomheder må i dagtimerne ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på L_{den} 55 dB(A) i områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse samt centerområder.

Støj fra trafik må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på L_{den} 58 dB(A) i eksisterende støjbelastede byområder. Der kan planlægges for nye ferieboliger og sommerhuse under forudsætning af, at de enkelte ferieboliger og sommerhuse støjisoleres i facaden således det indendørs støjniveau på L_{den} 33 dB(A) kan

overholdes, hvilket svarer til den støjdemning, der opnås med sædvanlige, lukkede vinduer med 2-lags glas, når udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af støj, der overstiger L_{den} 58 dB(A). Grænseværdien på L_{den} 58 dB(A) 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.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, det vil sige virksomheder der kan indpasses i et centerområde uden væsentlige gener for omgivelserne.

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

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

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 undersøgelser.

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 "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 7 i forslag til Lokalplan nr. 463.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planen i henhold til ovenstående screeningskema.

Redegørelse

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et mindre antal lastbiler pr. arbejdsdag, som kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da trafikmængden i området er begrænset.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om en mindre trafikmængde til og fra områdets ferieboliger.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig bl.a. til risiko for støj fra butikkernes vareindlevering, ventilationsanlæg mv. Området fungerer allerede i dag primært som et butiksområde og vil fortsat være pålagt at overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj, bl.a. i forhold til kundetraffic, vareindlevering, ventilation mv. Nærværende lokalplan fastlægger desuden bestemmelser om virksomhedsklasser (max. Miljøklasse 3).

Idet der også udlægges til ferieboliger inden for området, og der er tilstødende sommerhusområder, skal virksomheder inden for lokalplanområdet som udgangspunkt overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj for sommerhusområder. Det vurderes derfor at støjpåvirkningen ikke er væsentlig.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, kræver samtykke fra politiet jf. færdselslovens § 100 (Lovbekendtgørelse nr. 1324 af 24/11/2018).

Ringkøbing-Skjern Kommune og Erhvervsstyrelsen

Såfremt ferieboliger udlejes erhvervsmæssigt, kræver det godkendelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune og Erhvervsstyrelsen. Hvis der opføres individuelt ejede ferieboliger, der ikke stilles til rådighed for erhvervsmæssig udlejning, kræves der udlejningstilladelse til arealet efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1, stk. 3.

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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 211n og 385 begge Søgård Hgd., Nysogn. Disse matr.nre. omfatter ikke servitutter der vedrører lokalplanområdet.

Matr.nr. 385 Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 14.07.1920

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: matr.nr. 211a og parceller udstykket herefter

Deklaration omhandler hegnspligt fra matr. 211bd mod daværende 211a, som ligger uden for lokalplanområdet

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til centerformål med blandede byfunktioner, herunder butikker, ferieboligbebyggelse og sommerhuse,

at disponeringen af bebyggelsen sikrer en god sammenhæng mellem lokalplanområdets funktioner og bebyggelse samt med omgivelserne, herunder Søndervig by,

at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses til landskabet i området,

at der kan etableres vejadgang til lokalplanområdet og de bagvedliggende sommerhusgrunde.

Det sikres ved at fastlægge placering og omfang af bebyggelse gennem delområder og byggefelter.

Det sikres ved bestemmelser om udformning af tag på center- og hotelbebyggelse og fælles genkendeligt formsprog, samt til materialer og farver på center- og hotelbebyggelsen samt sommerhusbebyggelsen.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 211n og 385, Søgård Hgd., Nysogn 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 kortbilag 3.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder butikker, ferieboligbebyggelse, sommerhusbebyggelse, ikke-generende fremstillingsvirksomhed til butikkerne, hoteller, restauranter og lignende.

Ferieboligerne må kun placeres på 1. og 2. sal.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Området kan desuden anvendes til torve, legeareal, grønne opholdsarealer og lignende.

3.2. Delområde II

Området må kun anvendes til ferieboligbebyggelse og hoteller samt friarealer herunder torve, legeareal, grønne opholdsarealer, parkering og lignende.

3.3. Delområde III

Området må kun anvendes til parkerings- og færdselsarealer, samt friarealer herunder torve, legeareal, grønne opholdsarealer og lignende.

4. Udstykning

4.1. Grundstørrelse

Der må ikke foretages udstykning med en grundstørrelse på mindre end 1.200 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 70.

Bygningshøjde

Inden for delområde I må bygningshøjden ikke overstige 11,0 meter målt fra kote 3,5 DVR90 +/- 0,5 meter. Mindre tekniske installationer som eks. ventilationsafkast mv. må dog ikke overstige 11,5 meter. Bygningsmyndigheden fastsætter niveauplan i henhold til Bygningsreglementet.

Etager

Inden for delområde I må bygninger maksimalt opføres i tre etager.

Butiksarealer

Inden for delområde I må etageareal, der anvendes til butiksformål til udvalgsvarebutikker ikke overstige 2.000 m² pr. butik.

Udvalgsvarebutikker skal etableres i stueetagen. Der må ikke etableres selvstændige butikker over stueetagen, men på 1. sal kan der etableres administration, lager og lignende i tilknytning til en butik i stueetagen.

Til beregning af etagearealet, der anvendes til butiksformål, medregnes samtlige arealer. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegår, interne adgangsarealer mv. Personalerum og lignende medregnes ikke.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Ferieboliger

Ud mod Lodbergsvej må ferieboliger kun etableres på 1. og 2. etage. Der må ikke etableres ferieboliger i stueetage med facade ud til Lodbergsvej.

Der må gerne etableres ferieboliger i stueetagen, hvor facaden vender væk fra Lodbergsvej.

Byggelinjer

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter fra Lodbergsvej.

5.2. Delområde II

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 70.

Bygningshøjde

Inden for delområde II må bygningshøjden ikke overstige 7,0 meter målt fra kote 7,0 DVR90 +/- 0,5 meter.

Bygningsmyndigheden fastsætter niveauplan i henhold til Bygningsreglementet.

Etager

Inden for delområde II må bygninger maksimalt opføres i to etager.

Ferieboliger

Ferieboliger må etableres i både stueetagen og 1. sal.

5.3. Delområde III

Der må inden for delområde III ikke opføres bebyggelse. Der må dog etableres mindre teknikbygninger og lignende til områdets forsyning, dog ikke større end 5 m² pr. teknikbygning.

Bygningsdele, der har til formål at skabe ophold eller til udøvelse af aktiviteter, er dog tilladt.

5.4. Oversigtsarealer

Fastlæggelse af størrelse og udformning af oversigtsarealer og hjørneafskæring skal ske efter gældende vejregler.

5.5. Byggefelter

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

Ferieboliger kan således kun etableres ovenpå ejendomme til erhvervsformål inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

Lodbergsvej er ensretning i nordlig retning. Oversigtarealet bør pålægges i både nordlig og sydlig retning, da det er et ferieområde med mange gående og cyklende.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Bebyggelse inden for området skal ved sin placering, materialevalg og farvevirkning udformes, så der tages hensyn til at bebyggelsen kan opleves fra alle sider – ikke kun gadesiden.

6.2. Materialer og facadebeklædning

Ny bebyggelse skal opføres med facader i blank mur af tegl, pudset eller malet mur, beton, indfarvet beton eller i træ.

Tilbygninger skal opføres i samme materialer som den eksisterende hovedbebyggelse.

Mindre bygningsdele og sekundær bebyggelse såsom indgangspartier, overdækninger m.v. kan desuden udføres i, glas, zink, stål, kobber og aluminium. Dog må materialerne ikke have en u hensigtsmæssig reflekterende virkning.

Tage skal udføres i sort tagpap, zink eller som "grønt tag". Der må dog ikke anvendes blanke materialer eller solenergianlæg, der kan reflektere til gene for omgivelserne.

Et "grønt tag" kan eksempelvis være belagt med græs, sedum eller anden vegetation.

6.3. Farver

Farvevalget skal være afdæmpet i naturfarver og jordfarver eller disse blandet med sort eller hvid.

Træ og tegl kan også fremstå i deres naturlige farver.

Tilbygninger skal opføres i samme farver som den eksisterende hovedbebyggelse.

6.4. Tage

Tage skal udføres med en hældning på mindst 20 grader og maksimalt 45 grader.

6.5. Solceller

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solceller må kun etableres på tagflader.

Bestemmelsen gælder også for tage på garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv. Inden etablering af solcelleanlæg skal det afklares med bygningsmyndigheden i Ringkøbing-Skjern Kommune.

6.6. Skiltning

Skilte må kun opsættes på den eller de etager og facader som er tilknyttet butikken eller erhvervet, der reklameres for.

Der skal søges om godkendelse ved kommunen til al skiltning til butikker og erhvervsvirksomheder.

Skilte skal udføres som enkeltbogstaver, påsat eller påmalet i let typografi på facaden.

Bestemmelsen sikrer, at skiltene ikke får karakter af facadebeklædning.

Skilte skal tilpasses bygningens lodrette og vandrette linjer. Der må ikke være skiltning over 1. sal.

Bestemmelsen er med til at sikre en god balance i bygningens samlede udtryk.

Skilte fra forskellige butikker i samme bygning skal udføres, så facaden opleves som en helhed.

Der kan maksimalt opsættes ét facadeskilt/udhængsskilt og ét fritstående skilt pr. butik.

Fritstående skilte må kun placeres foran den forretning der reklameres for og kun på egen grund.

Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med forretningens logo og navn. Ved udhængsskilte skal skiltets fremspring fra facaden være mindst 2,8 meter over terræn. Udhængsskiltet må ikke dække for naboens udhængsskilt og må ikke være over 0,75 m².

Der må maksimalt opsættes et udhængsskilt pr. forretning, dog et på hver facade af en hjørneforretning. Udhængsskiltet skal placeres under underkant vinduer på eventuelt første sal.

Der må ikke opsættes permanente billboards (plakattavler), gavltreklamer, bannere, rulleskilte og lignende.

Facadeskilte skal udføres som enkeltbogstaver belyst bagfra eller enkeltbogstaver belyst af enkelt spot forfra. Der må ikke opsættes lysarmaturkasser. Skilte med lys må ikke være blændende.

Belysning af facadeskilte skal overholde vejreglerne. Der må ikke anvendes projektør eller laserlys i forbindelse med skiltning eller reklamering.

Der må ikke opsættes flag (reklamering på hjøkkant), vimpler, beachflag og bannere.

6.7. Køle- og ventilationsafkast

Køle- og ventilationsafkast skal være en integreret del af bygningskroppen og bygningens arkitektur eller placeres på tage og så vidt muligt skjules i tagkonstruktionen eller maksimalt have en højde over tagkonstruktionen på 0,5 meter, så kun friskluftsindtagene og afkastristene er synlige og ikke rager op over tagfladen.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Ubebyggede og ubefæstede arealer skal i videst muligt omfang fremstå og bevares som åbne naturarealer.

Bestemmelsen sikrer, at skiltene ikke får karakter af en facadebeklædning.

*Der opfordres til at pleje grunden løbende ved blandt andet at fjerne selvsåede træer og buske og bekæmpe Rynket Rose (*rosa rugosa*, Hybenrose).*

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

De ubebyggede og ubefæstede arealer kan indrettes, så de kan anvendes til håndtering af overfladevand i ekstreme regnhændelser, jf. yderligere § 7.7.

7.2. Beplantning

Inden for lokalplanområdet må der kun plantes de på stedet værende vækster, der er naturligt hjemmehørende i klitlandskabet. Der må ikke anlægges haver og der må ikke plantes Rynket Rose (*rosa rugosa*, Hybenrose).

Rynket Rose er ikke naturligt hjemmehørende i klitlandskabet, men er en invasiv art, der kan brede sig helt ukontrollabelt.

7.3. Belysning

Armaturer til belysning af veje og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasset den enkelte funktion. Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilde.

Belysning af veje og fællesarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

7.4. Udendørs oplag og varelevering

Der må ikke etableres udendørs oplag til udvalgsvarerbutikker, der må dog ske vareudstilling på arealer foran indgangspartier mod Lodbergsvej så længe det foregår på egen grund.

Oplag til udvalgsvarerbutikker skal placeres indendørs i delområde I, og skal placeres i bebyggelsens bagerste lokaler, væk fra lodbergsvej.

Udendørs oplag tilknyttet ferieboliger skal placeres i delområde I på den vestlige side af bygningen eller i delområde III. Oplag skal afskærmes og udføres med tæt hegn, der matcher bebyggelsens udseende eller som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

Udendørs oplagring må kun ske i forbindelse med ferieboligernes anvendelse, renovation mv.

Vareindleveringen skal ikke afskærmes mod parkerings- og manøvreareal.

7.5. Opholdsarealer

Ved etablering af ferieboliger inden for lokalplanområdet skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10% af boligarealet.

Udendørs opholdsarealer kan opføres som private altaner eller tagterrasser, men kan kun tælles med i de 10%, såfremt arealerne ikke er støjbelastede.

Ved etablering af erhverv skal der udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

7.6. Terrænregulering

Terrænregulering i forbindelse med byggemodning skal afpasses jævnt til det naturlige terræn og skråning mod skel må højst have en hældning på 1:3.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn tillades ikke, dog undtaget:

- anlæg af indkørsel, anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning, og
- Terrænregulering op til 3,5 meter (DVR90) +/- 0,5 meter indenfor delområde I, jf. 5.1
- Terrænregulering op til 7,0 meter (DVR90) +/- 0,5 meter indenfor delområde II, jf. 5.2

7.7. Overfladevand

Ved ny bebyggelse og arealudlæg til parkering kan der være behov for etablering af LAR-løsninger til håndtering af overfladevand, der skal håndteres på egen grund.

LAR-løsninger kan eksempelvis udføres som regnvandsbassin, faskiner eller lignende

8. Veje og parkering

8.1. Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lodbergsvej, som vist på kortbilag 3.

8.2. Veje og parkering

Den infrastrukturelle indretning skal ske under hensyntagen til en sikker trafikafvikling, hvor der tages højde for arealudlæg til en sikker færdsel for især fodgængere. Der udlægges areal til veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Lokalplanens vejudlæg er alene et princip for vejbetjeningen. Vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.

Arealer til veje og parkering skal befæstes med grus, stenmel eller fast belægning, dog ikke asfalt, og med afløb til nedløbsbrønde.

Parkeringspladserne kan dog udføres med græsarmeringssten eller lignende.

Omgivelserne i forbindelse med parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med egnskarakteristiske plantearter som hjelme og marehalm med videre.

Bestemmelsen sikrer, at belagte flader i byen blødes op, så det oprindelige landskab og stedets karakter kommer frem og at parkeringsarealer bag bebyggelsen ikke for karakter af bagside.

Der skal etableres følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. feriebolig
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal for restauranter
- 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal (salgsareal)
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal for lager over 1.000 m².

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

- 1 p-plads pr. 60 m² etageareal for lager under 1.000 m².
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for kontor og administration.

Derudover skal der etableres cykelparkering svarende til følgende:

For udvalgswarebutik skal der etableres mindst 1 cykel p-plads pr. 150 m² butiksareal/salgsareal, som skal placeres i delområde III.

For ferieboliger skal der etableres mindst 2 cykel p-pladser pr. ferieejlighed, som skal placeres i delområde III.

Veje A-A udlægges i en bredde på min. 6,0 m og med en kørebanebredde på min. 4,5 m og rabat på 1,5 m.

Veje B-B udlægges i en bredde på min. 9,5 m og med en kørebanebredde på 7,0 m.

Bestemmelser sikrer, at der er tilsvaret manøvreareal til p-pladser og at der plads til lastbiler og dobbeltkørebane

8.3 Vejbyggelinjer

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter fra Lodbergsvej.

8.4 Vareindlevering og renovation

Vareindlevering og renovation skal ske via parkeringspladsen i delområde III. Vendepladsen skal etableres i henhold til gældende vejregler.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Spildevand og overfladevand

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

Overfladevand skal håndteres på egen grund.

9.3. Renovation

Affaldsbeholdere og containere skal samles på miljøstationer særligt indrettet hertil. Miljøstationer kan etableres i mindre bygninger eller som pladser. Miljøstationer skal placeres i delområde III, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer. Der tillades ikke renovationsbeholdere ved de enkelte ferieboliger.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

10.2. Støj

Miljøstyrelsens vejledninger om trafikstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje") og virksomhedsstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder") skal overholdes.

Køle- og ventilationsafkast skal støjmæssigt afskærmes, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

De nævnte miljøklasser har tilhørende beskyttelsesafstande til bl.a. boliger, som bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Ved etablering af virksomhed inden for lokalplanområdet skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanens delområder I, II og III.

11.2. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes inden bebyggelsen tages i brug.

11.3. Skøde på fælles opholdsarealer

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i punkt 7.4 nævnte fælles opholdsarealer.

11.4. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, inden for lokalplanområdet, af parkerings- og vejarealer, de fælles opholdsarealer, herunder evt. regnvandsbassiner og -ledninger, veje, mindre bebyggelser, beplantning, belysning, legepladser og miljøstationer i henhold til lokalplanens bestemmelsers §§ 7, 8 og 9. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

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

12.1. Opholdsarealer

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt opholdsarealer jf. §7.4.

12.2. Veje og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje og parkering, jf. § 8.2. er etableret.

12.3 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj er overholdt

Beregninger viser, at tiltagende i lokalplanen vil være tilstrækkelig til at nedbringe støjen til et niveau under grænseværdien for dagtimerne på alle dage fra 7:00 til 18:00, inkl. lørdage og søndage. Hvis dagligvarebutikken ønsker at kunne modtage varer i aften- eller natperioden, så skal det opsættes yderligere afskærmning. Der vil ved varelevering i aften- eller natperioden være behov for yderligere afskærmning.

12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 8.3 nævnte parkeringspladser er etableret.

12.5. Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet kloak jf. § 9.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 72, Søndervig i fremtiden

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 463 ophæves Lokalplan nr. 72, Søndervig i fremtiden, offentligt bekendtgjort den 29. oktober 1998, på alle punkter for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 463.

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

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

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.

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.

bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, 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. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2022.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2022.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

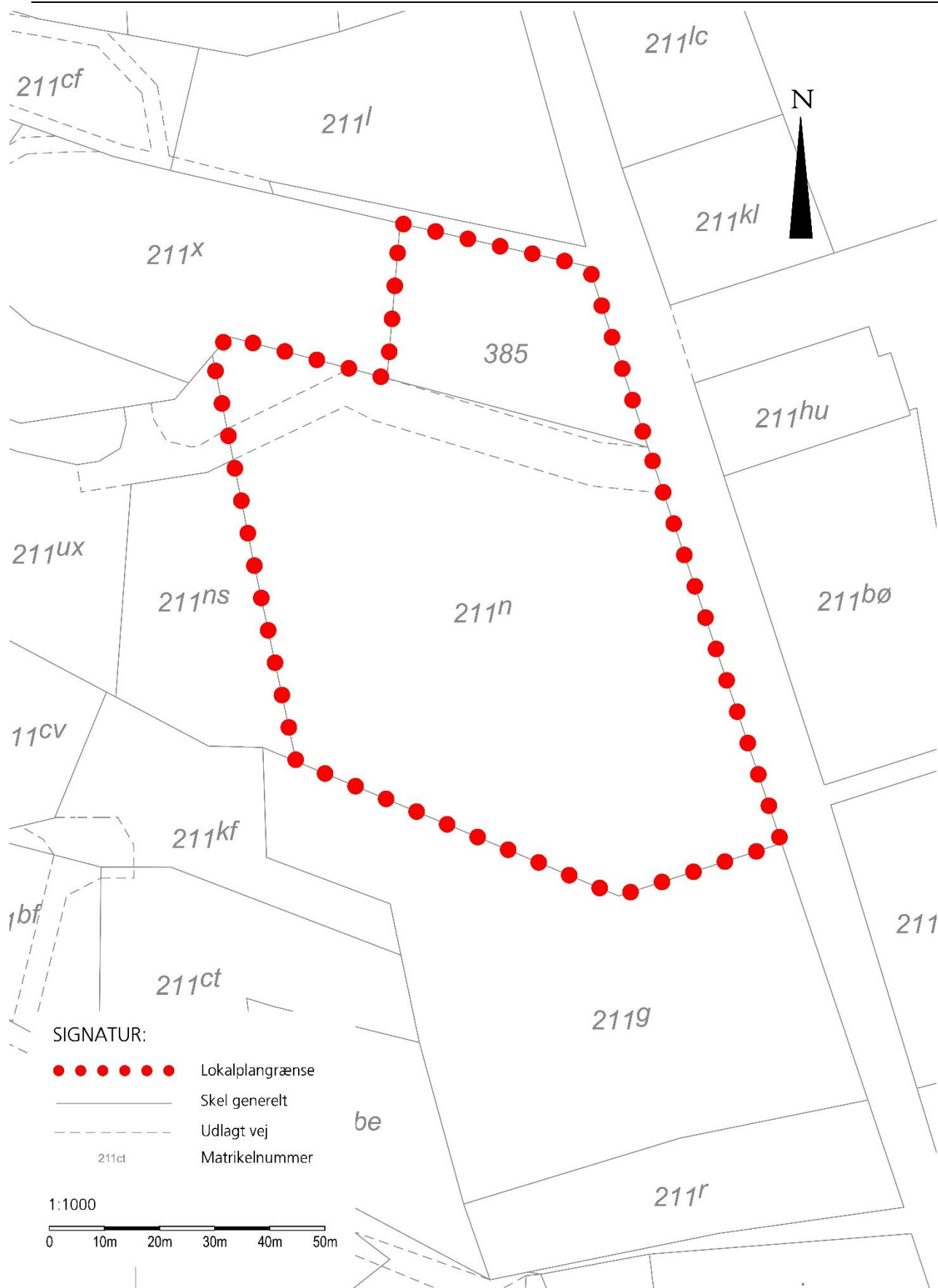
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2022.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Visualiseringer: Bilag 5

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Lokalplanområdet vist fra nord mod syd

UDK

Visualiseringer: Bilag 5

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Lokalplanområdet vist fra nordøst mod sydvest

Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Lokalplanområdet vist fra nordvest mod sydøst

UDK

Visualiseringer: Bilag 5

Lokalplan nr. 463

Centerformål, Lodbergsvej, Søndervig



Lokalplanområdet vist fra syd mod nord

UDK