

Forslag til

Lokalplan nr. 478

for et område til centerformål
syd for Søndervig Landevej, Søndervig



Ringkøbing-Skjern Kommune

.... 2023 (vedtagelsesdatoen)

Lokalplanen er udarbejdet af **COWI A/S**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 478 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: Jeanette Jeppesen, tlf. 9974 1256

Forsidebilledet viser lokalplanområdets afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Miljøforhold	13
Miljøvurdering	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
Servitutter	15
0B Indledning	16
1B1. Formål	17
2B2. Område og zonestatus	17
3B3. Arealanvendelse	18
4B4. Udstykning	18
5B5. Bebyggelsens placering og omfang	18
6B6. Bebyggelsens udseende	19
7B7. Ubebyggede arealer	21
8B8. Veje, stier og parkering	23
9B9. Tekniske anlæg	24
10B10. Miljø	24
11B11. Grundejerforening	25
12B12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	25
13B13. Lokalplan og byplanvedtægt	26
<i>Ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter ophæves.</i>	26
14B14. Servitutter	26
15B15. Retsvirkninger	26
Forslag til lokalplan	28
Endelig lokalplan	28
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	28

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 5



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.

Øvrige bilag er 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. 23

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme og med retningslinjerne vedrørende afgrænsning af Søndervig bymidte og retningslinjerne vedrørende det maksimale detailhandelsareal i bymidten og i lokalplanområdet. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer og retningslinjerne i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig



Figur 1 Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:900. Luftfoto optaget i foråret 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er, at Salling Group i foråret 2020 henvendte sig med et ønske om at opføre en dagligvarebutik på 1.200 m² på et areal syd for Søndervig Landevej.

Baggrunden for lokalplanen er herudover, at Planklagenævnet har ophævet lokalplan nr. 469, som blev endeligt vedtaget 22. juni 2021 og var første skridt mod at muliggøre dagligvarebutikken. Konsekvensen af ophævelsen er bl.a., at arealet, som lokalplanen overførte til byzone, igen er beliggende i landzone. Der er i forbindelse med afgørelse af klagen kommet oplysninger frem, som efter Byrådets vurdering betyder, at planlægningen for området kan gennemføres med en anden fremgangsmåde, end den, der har været anvendt hidtil.

Salling Group har fastholdt sit ønske om at etablere en dagligvarebutik i området.

Søndervig er inde i en meget positiv udvikling med åbningen af Lalandia i sommeren 2022. Samtidig er dansk kystturisme generelt i vækst med fremgang i overnatninger og forlængelse af sæsonen, og det giver sig også udslag i en positiv udvikling i Søndervig.

Byrådet fastholder derfor, at der er behov for at skabe plads til udvikling af byens handelsliv og ønsker fortsat, at der skal skabes mulighed for en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej. Byrådet har derfor valgt at udarbejde en ny lokalplan, som vil skabe mulighed for, at der i området kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1.200 m².

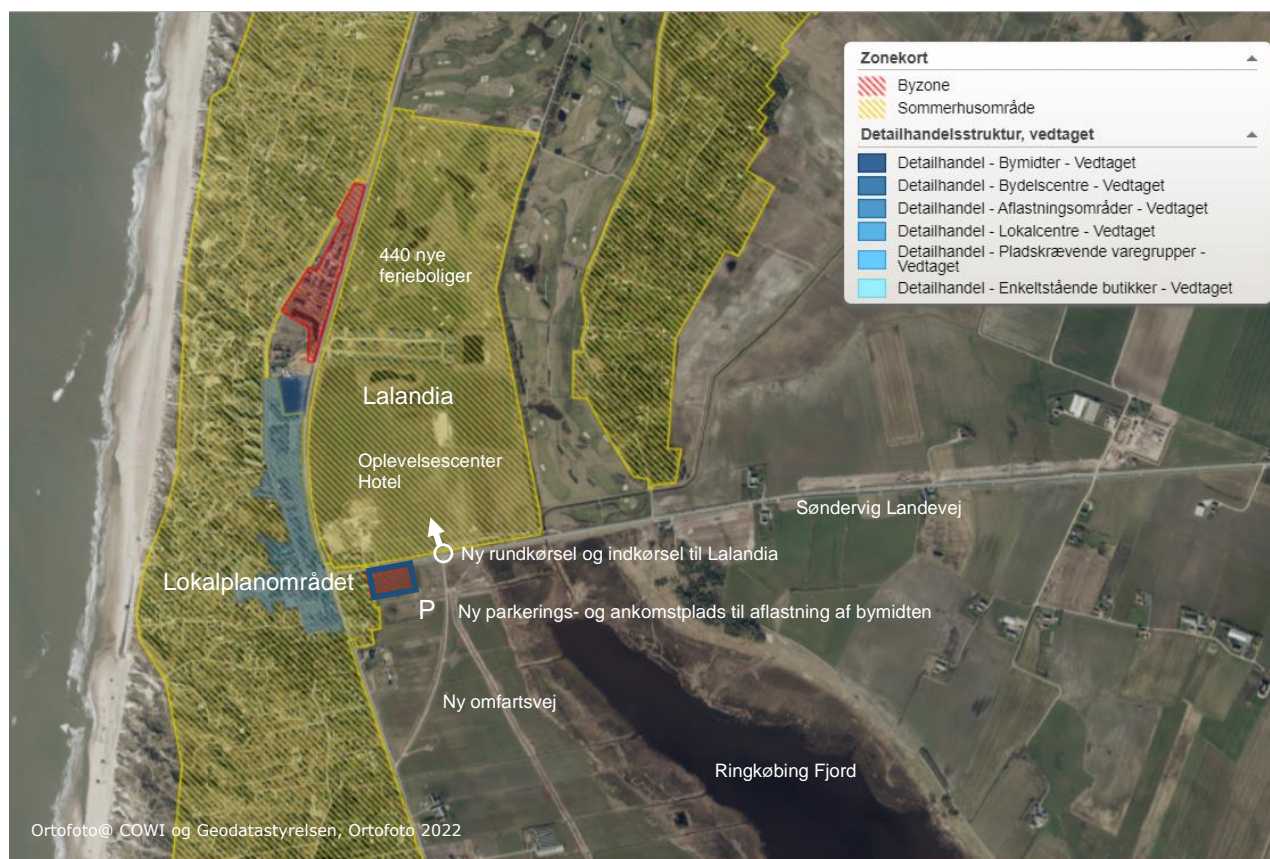
Lokalplanområdet ligger som nævnt i landzone og skal overføres til byzone for at skabe muligheder for, at der kan opføres en butik i området.

Det er et vigtigt formål med lokalplanen at bidrage til udviklingen af Søndervig med en mulighed for en dagligvarebutik på et velbeliggende areal i den udvidede bymidte tæt på den eksisterende detailhandel i Søndervig. Området ligger lige over for Lalandia, og der er god tilknytning til det overordnede vejnet og nærhed til et større parkeringsanlæg, som er under planlægning. Det er også formålet, at der tages hensyn til beliggenheden i Søndervig og til landskabet. Derfor stilles der i lokalplanen særlige krav til dagligvarebutikkens omfang, udformning og udseende.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig



Figur 2 Eksisterende plan- og zoneforhold i og omkring lokalplanområdet. Området syd for Søndervig Landevej er ikke, som de fremgår af kortet i byzone men i landzone. Kilde: Plandata.dk.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart øst for den bymæssige bebyggelse i Søndervig og syd for Søndervig Landevej, se kortet side 5. Lokalplanområdet er på godt 7.500 m².



Lokalplanområdet ligger i direkte forlængelse af Søndervig by og umiddelbart syd for Søndervig Landevej.

Området er stort set fladt og skønnes at ligge i omkring kote 1-1,25 meter. Området udnyttes i dag til landbrug.

I lokalplanområdets vestlige del er der en privat fællesvej, der mod nord giver adgang til Søndervig Landevej og mod vest til Søndervig Klitvej for lokalplanområdet og for de tilgrænsende boliger umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Søndervig Landevej, der afgrænser lokalplanområdet mod nord, er kommunevej og hovedindfaldsvejen til Søndervig fra øst. Langs sydsiden af Søndervig Landevej er der en dobbeltrettet sti, som indgår i en større national cykelroute, der forbinder Søndervig og København. Der er busstoppested ved Søndervig Landevej ud for lokalplanområdet.

Omkring 60 m øst for lokalplanområdet forløber den nye omfartsvej til Hvide Sande. Omfartsvejen er forbundet til Søndervig Landevej med en rundkørsel.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Nord for lokalplanområdet er Lalandia åbnet i sommeren 2022. Ud mod Søndervig Landevej er der et større aktivitetscenter med Aquadome, legeland mv. Mellem centret og Søndervig Landevej er der mulighed for at opføre et hotel. Center- og hotelområdet vil få vejadgang fra rundkørslen umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Vest for lokalplanområdet er der et boligområde, der ligesom det meste af Søndervig by har status af sommerhusområde.

Arealerne syd og øst for lokalplanområdet anvendes i dag til landbrug. Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder med planlægning af en ny parkeringsplads i området med op til 800 pladser samt rekreative funktioner, herunder ferie- og fritidsformål. Parkeringsanlægget skal aflaste den eksisterende bymidte for parkeringssøgende trafik.

Med sin placering i kanten af Søndervig by og umiddelbart syd for Lalandia har lokalplanområdet en central placering i Søndervig.

Der er godt 400 m til Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil give mulighed for at opføre en dagligvarebutik.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med dagligvarebutikken placeret i områdets vestlige del og trukket tilbage fra Søndervig Landevej. Der indrettes parkering mellem butikken og Søndervig Landevej og i lokalplanområdets østlige del. Varetilkørsel skal ske til butikkens sydside.

Bygningen skal placeres inden for et byggefelt, der sikrer afstand til naboerne mod vest og til Søndervig Landevej, og som friholder forskellige ledninger på grunden for byggeri.

Bebyggelse

Butiksbygningen må opføres med et bruttoetageareal til butik på maksimalt 1.200 m² og med en højde på maksimalt 8,5 meter. Bebyggelsen vil svare til en bebyggelsesprocent på omkring 15. Ud over butiksbygningen på 1.200 m² kan der anlægges varetilkørsel med overdækning og støjafskærmning samt mindre bygninger til udendørs udstilling af varer, kundevogne, cykelskur mv.

Butikken skal udføres med ligesidet, asymmetrisk eller ensidig taghældning på maksimalt 30°. Mindre dele af taget kan udføres med en anden



Figur 3 Eksempel på tilsvarende butik.

taghældning. Støjskærm kan overdækkes med fladt tag.

Taget skal beklædes med sort tagpap og kan helt eller delvist dækkes med sedum. Facaderne skal opføres i naturlige materialer som træ, mursten eller skærmtegl. Eventuel træbeklædning skal udføres som vandretliggende lister opsat med et mindre mellemrum eller med klinkbeklædning. Alternativt kan facader opføres med metalbeklædning, der fremstår som en træbeklædning. Indgangen skal udformes som et stort glasparti opsat på træelementer. Vindues- og dørpartier skal udføres med samme farve som facaderne og udføres i træ, metal eller en kombination af træ og metal.

Butikkens indgangsparti skal placeres i bygningens nordøstlige hjørne. Mindre bygninger til udendørs udstilling af varer, kundevogne, cykelskur mv. kan placeres på det bilfrie fodgængerareal ud for butikkens indgangsparti eller på parkeringsarealet.

Varemodtagelsen placeres på bygningens sydside.

Trafik

Butikken vil få vejadgang via en ny vej, der tilsluttes Søndervig Landevej umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Den nye vej bliver også adgangsvej til en større parkeringsplads, som Ringkøbing-Skjern Kommune planlægger syd og øst for lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Landskab og beplantning

Der lægges vægt på, at dagligvarebutikken tilpasses det åbne og flade kystlandskab samtidig med at der skal være mulighed for at beskytte området mod oversvømmelser. Gulvkoten i butikken skal derfor være mindst 1,25 meter for at beskytte mod oversvømmelse men ikke over 1,75 meter for at tilpasse området til det omkringliggende falde og lave landskab. Terrænreguleringer skal afrundes mod omgivelserne med skråninger på maksimalt 1:5. Til sammenligning ligger Søndervig Landevej i kote 1,75-2 meter. Parkeringspladsen kommer til at ligge i omtrent samme højde men lidt lavere at hensyn til afvanding og at kundevogne kan stå fast.

Området skal friholdes for træer og hække, som ikke hører til i kystlandskabet, og der må kun plantes buske og lav beplantning.

Lokalplanområdet skal afgrænses af bede med små forhøjninger, som skal beplantes med lyng, marehalm, hjelme eller andre arter, der findes naturligt i kystlandskabet. Der må f.eks. ikke plantes Rynket Rose (*Rosa rugosa*, Hybenrose), fyr og gyvel eller andre invasive arter. Bedene skal sikres mod sandfygning.

Der må ikke opsættes hegn, som ikke har sammenhæng med butiksbygningen med undtagelse af det sydlige skel, hvor et transparent hegn skal afholde fodgængere, der kommer fra parkeringsanlægget syd for lokalplanområdet, fra at passerer øst om butikken og hen over vareleveringens adgangsvej.

Skiltning

Der må opsættes en enkelt pylon ved hjørnet af Søndervig Landevej og den nye adgangsvej øst for lokalplanområdet samt et henvisningsskilt til Netto og parkeringspladsen ved overkørslen til den nye adgangsvej. Der må ikke opsættes flagstænger, reklameflag eller vimpler.

Pylonen skal give en samlet oversigt over, hvad den nye vej giver adgang til, herunder Netto og den nye parkeringsplads syd for lokalplanområdet.

Pylonen må have en højde på maksimalt 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter på det bredeste sted. Henvisningsskiltet må have en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.

På hver facade må der være et enkelt skilt med firmanavn og logo. Skiltet skal udføres med enkeltbogstaver, symboler og logo uden brug af baggrundsplade.

Miljø

Der er gennemført beregninger af støjen fra varetilkørsel til varemodtagelsen på butikkens sydside og fra parkeringspladsen nord for butikken. Beregningerne er foretaget på grundlag af oplysninger fra Netto om det forventede antal varetilkørsler og parkerede biler.

Beregningerne for varetilkørslen viser, at de vejledende grænseværdier for støj vil blive overskredet ved de tilgrænsende boliger mod vest, hvis der ikke opsættes en støjafskærmning. Lokalplanen stiller derfor under forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse krav om, at der etableres en støjafskærmning.

Mod vest skal der afskærmes i hele varegårdens bredde og med en højde på minimum 2,2 meter. Langs varegårdens sydside skal halvdelen af læsserampen afskærmes svarende til en længde af skærmen på 8 meter, og skærmen skal være minimum 2 meter høj. Skærmene skal være lydabsorberende på siden mod varegården og være tæt og have en masse på mindst 15 kg/m². Beregningerne viser, at støjafskærmningen vil være tilstrækkelig til at nedbringe støjen til et niveau under grænseværdierne 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 være behov for en længere og højere afskærmning, og hvis der ønskes varelevering om natten, så skal læssearealet overdækkes med tag. Højden af støjafskærmningen må ikke overstige højden af butikkens facade vendt mod støjskærmen.

Området syd for dagligvarebutikken er udlagt til boligformål men er endnu ikke bebygget med boliger. Ringkøbing-Skjern kommune er i gang med en planlægning af området, hvor anvendelsen ændres til parkering, som er en ikke støjfølsom anvendelse. Hvis planlægningen for området mod forventning ikke gennemføres, og området ønskes udnyttet til boligformål, så skal udnyttelsen ske under hensyntagen til støj fra dagligvarebutikken.

Beregningerne af støj fra parkeringspladsen nord for butikken har vist, at det ikke vil være nødvendigt at opsætte støjafskærmning af parkeringspladsen mod boligerne vest for.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

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.

Lokalplanens område ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 66 Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord (H59, F41 og R3) beliggende godt 3 km nord og nordøst for lokalplanområdet. Godt 10 km sydøst for lokalplanområdet ligger Natura 2000-område nr. 69 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen (H62, F43 og R2). Derudover ligger starten på Natur- og vildtreservat Ringkøbing Fjord ca. 350 meter øst for planområdet.

Det er i forbindelse med miljøscreeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre negative påvirkninger af raste- og fourageringsmulighederne for de fuglearter, der indgår i udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder.

Habitatdirektivets bilag IV

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, føde-søgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet.

Bilag IV-plantearter

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til landbrug, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet.

Bilag IV-dyrearter

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

Det offentlige vejareal langs Søndervig Landevej umiddelbart øst for lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen omkring Ringkøbing Fjord. Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Der er ca. 200 meter til nærmeste § 3-område, som er strandengene ved den nordlige del af Ringkøbing Fjord.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af naturområder.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra både vestkysten og Ringkøbing Fjord.

I kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 46bo006, som giver mulighed for at overføre området fra landzone til byzone og udnytte det til boligformål. Forholdet til den kystnære beliggenhed, herunder muligheden for at overføre til byzone, er dermed tidligere blevet afklaret, hvis området skulle udnyttes til boligformål.

Udnyttelse af området til centerformål er planlægningsmæssigt begrundet af, at der er vækst i turismen i Søndervig, hvilket skaber behov for udvikling af detailhandlen med bl.a. en dagligvarebutik. Der er redegjort for behovet for en dagligvarebutik i redegørelsen til kommuneplantillæg nr. 23.

Hele Søndervig med omkringliggende områder er omfattet af kystnærhedszonen. Der er derfor ikke mulighed for at udvide bymidten andre steder, som ikke er omfattet af kystnærhedszonen. Det fremgår af redegørelsen til kommuneplantillæg nr. 23, at der ikke uden videre kan findes plads til en dagligvarebutik inden for den eksisterende bymidteafgrænsning, og at det ikke vil være

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

foreneligt med målene om, at aflaste det eksisterende bymidteområde for trafik og skabe et fredeligere og mere attraktivt bymiljø, der fremmer bylivet.

Med hensyn til påvirkningen af kystlandskabet giver den hidtil gældende kommuneplan mulighed for bebyggelse af området med en højde på op til 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på op til 40. Kommuneplantillæg nr. 23. og lokalplanen ligger med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 inden for de hidtil gældende rammer for udnyttelse af området. Kommuneplantillægget og lokalplanen vil derfor ikke medføre højere eller tættere byggeri, end der har været muligt hidtil, og vil derfor ikke medføre større visuel påvirkning af kystlandskabet, end der var mulighed for inden for rammerne af den hidtil gældende kommuneplan.

Rammeområde 46bo006 er det eneste byudviklingsområde i Søndervig, der er udlagt i kommuneplanen. Da stort set hele Søndervig har status af sommerhusområde, og da ny byzone ifølge planloven kun kan udlægges i tilknytning til eksisterende byzone, er der ud over rammeområde 46bo006 kun mulighed for at udlægge arealer til byzone i tilknytning til et mindre eksisterende byzoneareal i den nordlige del af Søndervig. Det er i redegørelsen til kommuneplantillæg nr. 23. vurderet, at området omkring det eksisterende byzoneareal ikke egner sig til en dagligvarebutik. Der er derfor ingen alternativer til byudvikling til en dagligvarebutik end rammeområde 46bo006.

Det kan tilføjes, at mulighederne for udvikling af lokalplanområdet harmonerer med Ringkøbing-Skjern Kommunes turistpolitiske overvejelser om, at Søndervig er en lokalcenterby, der skal udvikles som servicebrohoved mellem baglandet og sommerhusområderne langs kysten, og som centrum for helårsturisme. Behovene for at udvikle Søndervig er blevet forstærket med etableringen af Lalandia umiddelbart nord for lokalplanområdet. Lalandia betyder, at der bliver behov for butikker og andre erhverv relateret til de mange flere besøgende, som Søndervig vil få.

Området ligger godt placeret i kanten af Søndervig by mod øst. Der er god trafikal tilgængelighed med både bil, cykel, gang og bus, og med etableringen af Lalandia umiddelbart nord for lokalplanområdet vil lokalplanområdet også mod nord grænse op til bymæssig bebyggelse.

Set i forhold til kystnærhedszonen langs vestkysten er lokalplanområdet placeret på

bagsiden af Søndervig by i retningen væk fra Vestkysten.

Set i forhold til kystnærhedszonen omkring Ringkøbing Fjord er lokalplanområdet placeret foran eksisterende by i retningen mod fjorden. Byudvikling i lokalplanområdet vil derfor betyde, at byen rykker tættere på fjorden. Der er i dag knap 500 meter mellem den bymæssige bebyggelse og fjorden. Mellem lokalplanområdet og fjorden er der omkring 420 meter. Med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter vil området ikke skille sig væsentligt ud fra bebyggelsen i Søndervig by set fra det flade landskab omkring fjorden. Mod nord ved Lalandia er der mod lokalplanområdet bl.a. opført en Aquadome med et større bygningsvolumen og en betydelig bygningshøjde. Der er givet tilladelse til en højde på op til 22 meter. Lokalplanen for Lalandia giver desuden mulighed for et hotel, der kan opføres langs Søndervig Landevej, med en højde på op til mellem 12 og 15 meter. Set fra fjorden i retningen mod Lalandia vil lokalplanområdet derfor blive opfattet som en lav bebyggelse med den højere bebyggelse i Lalandia, herunder Aquadomen, som et landskabeligt dominerende element bagved.

Herudover danner den nye omfartsvej en naturlig afgrænsning af Søndervig by mod det åbne kystlandskab mod Ringkøbing Fjord.

Endelig indeholder lokalplanen kravene til udformning af dagligvarebutikken og til udformning og beplantning af området, som sikrer, at området tilpasses det åbne kystlandskab.

Samlet set vurderes det, at byudvikling i lokalplanområdet inden for planens rammer vil indgå i en naturlig afrunding af Søndervig by mod Ringkøbing Fjord, og at landskabspåvirkningerne vil være begrænsede og ikke større end de påvirkninger, der var mulige inden for rammerne af den hidtil gældende kommuneplan.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Kulturmiljøværdier

Lokalplanområdet er omfattet af et større værdifuldt kulturmiljø: Klitgårdene langs kysten.

Det værdifulde kulturmiljø strækker sig langs hele vestkysten fra Vedersø Klit i nord til Bjerregård i syd, da de gamle klitgårde ligger spredt langs hele kysten.

Den nærmeste klitgård ligger midt i et sommerhusområde vest for Holmsland Klitvej, ca.

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

500 m fra lokalplanområdet. Realiseringen af lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke oplevelsen af kulturmiljøet.

Kommuneplan 2021-2033

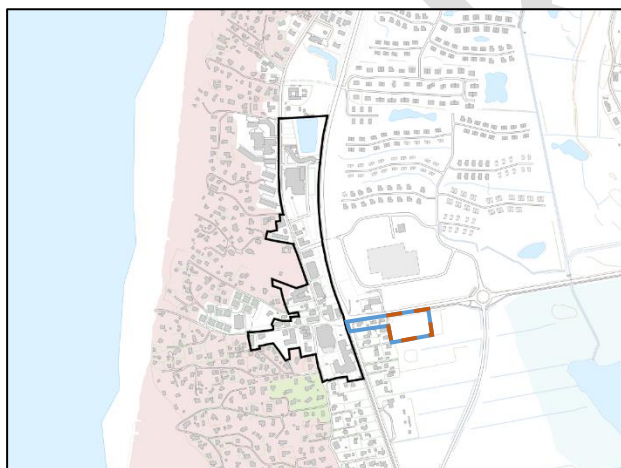
Søndervig er i kommuneplan 2021-2033 udpeget som lokalcenterby, der skal overføres til byzone. I lokalcenterbyerne kan der generelt planlægges for en vis vækst. Søndervig har særlige kompetencer inden for turisme og skal derfor have særlige udbygningsmuligheder.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 46bo006 men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet den gældende kommuneplanramme fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Derudover er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, idet området ikke indgår i kommuneplanens områder til detailhandel.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 23 offentliggøres samtidig med lokalplanen.



Figur 4 Afgrænsningen af lokalplanen (rød stiplede streg), kommuneplantillæggets udvidelse af bymidten (blå streg) og eksisterende bymidteafgrænsning (sort streg).



Figur 5 Nyt rammeområde nr. 46ce014 (lilla område)

Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer med en udvidelse af bymidten i Søndervig til også at omfatte lokalplanområdet. Rammen for det samlede detailhandelsareal i bymidten hæves, så der bliver plads til dagligvarebutikken, samtidig med, at muligheden for udvidelser af detailhandlen i den eksisterende bymidte fastholdes. Kommuneplantillægget giver i lokalplanområdet mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m².

Kommuneplantillægget udlægger i rammedelen et nyt rammeområde, som dækker lokalplanområdet. I det nye rammeområde gives der mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.200 m² med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Detailhandel

Ifølge planloven skal der i en lokalplan, der muliggør butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

En dagligvarebutik i lokalplanområdet vil kun i begrænset omfang påvirke bymiljøet og friarealerne i Søndervig, da butikken placeres i kanten af byområdet på et areal, der i dag anvendes til landbrug. Påvirkningen vil være, at butikken vil spille sammen med Lalandia, der opføres på modsatte side af Søndervig Landevej, og at Søndervigs bygrænse flyttes mod øst på begge sider af vejen.

Byggfeltet i lokalplanen sikrer, at dagligvarebutikken placeres mindst 14 meter fra nabobebyggelsen mod vest, og at bygningshøjden ikke kommer til at overstige 8,5 meter, som svarer til den typiske maksimumshøjde i et parcelhusområde. Der vurderes derfor, at dagligvarebutikken ikke vil medføre en væsentlig

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

skyggepåvirkning af de tilgrænsende boliger mod vest.

Det vurderes, at en ny dagligvarebutik i Søndervig kun i begrænset omfang vil tiltrække kunder udefra. Den vil derfor ikke skabe nævneværdig vækst i den samlede trafik i Søndervig, men den vil føre til en anden fordeling af trafikken, da kunderne vil få to dagligvarebutikker at vælge mellem i stedet for en enkelt dagligvarebutik. Samlet set vurderes det, at en ny dagligvarebutik i lokalplanområdet vil føre til mindre trafik gennem det lysregulerede kryds vest for lokalplanområdet og til mere trafik i rundkørslen øst for lokalplanområdet. Der er redegjort nærmere for påvirkningerne af trafikken i miljøscreeningen.

Miljøforhold

Opvarmning

Dele af Søndervig er forsynet med individuel naturgas, og det vil også være muligt inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af tilslutningspligt til en bestemt forsyningskilde.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at ansøger eller grundejer anvender et grønnere alternativ til naturgas.

Vandforsyning

Bebyggelsen kan tilsluttes den almene vandforsyning, men lokalplanområdet er ikke omfattet af tilslutningspligt til en bestemt forsyningskilde.

Grundvand

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

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med høj grundvandsstand. Udpegningen er foretaget på baggrund af en fremskrivning af grundvandsstanden til 2050 og viser områder, hvor grundvandet vil stå i eller over en dybde på 90 cm. Udbredelsen af grundvandet er estimeret ud fra en grundvandsmodel, som er dannet med baggrund i en række boringer. Modellen og dermed udpegningen repræsenterer en såkaldt høj vintervandsstand, som må forventes én gang årligt. Modellen tager ikke højde for nedsivning, kloakering, grøfter, dræn eller andet der påvirker bortledningen af grundvandet. Udpegningen har

således kun vejledende karakter, og kan kun bruges til at vurdere, om der skal iværksættes yderligere undersøgelser i forbindelse med planlægning og projektering.

På grund af den høje grundvandsstand er der begrænsede muligheder for at nedsive overfladevand.

For at forebygge mod oversvømmelser er der i lokalplanen krav om at gulvkoten i butikken skal være mindst 1,25 meter.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af område SØ 13 i Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Området er ikke kloakeret i dag, men skal ifølge spildevandsplanen separatkloakeres.

Spildevand transporteres til Ringkøbing Renseanlæg, der er et mekanisk og biologisk anlæg med kvælstof og fosforfjernelse (MBNDK).

Overfladevand skal ledes til et regnvandsbassin, som anlægges af Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S uden for lokalplanens område.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til forurenede jord inden for lokalplanområdet.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede. Det betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

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.

Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

Affaldshåndteringen skal placeres på en måde, så der sikres let adgang til tømning for renovationsvognen.

Støj

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et område med åben og lav boligbebyggelse.

De nærmeste boligejendomme ligger knap 15 meter fra den planlagte dagligvarebutik og kundeparkering. Der vil blive ca. 25 meter til varemottagelsen.

Der er gennemført beregninger af støj fra varelevering og kundeparkering. På baggrund af beregningerne stilles der i lokalplanen krav om afskærmning ved varegården med en placering og størrelse, hvor beregningerne viser, at de vejledende grænseværdier for støj ved den tilgrænsende åben og lav boligbebyggelse vil kunne overholdes.

Ved Lalandia vil der blive opført bebyggelse til anvendelser, der kan virke støjende for støjfølsomme anvendelser. Da en dagligvarebutik ikke er en støjfølsom anvendelse, vurderes dagligvarebutikken ikke at kunne få indflydelse på Lalandias muligheder for at drive deres aktiviteter.

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 projektforsløb 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 "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.

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.

Ved screeningen har der bl.a. være opmærksomhed på mulige negative miljøkonsekvenser i form af støj fra varetilkørsel og fra vækst i trafikken på Søndervig Landevej. Screeningen har vist, at med den afskærmning for støj, der indgår som et krav i lokalplanen, og med den forventede vækst i trafikken på Søndervig Landevej, så vurderes lokalplanens virkeliggørelse

Redegørelse

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

ikke at føre til væsentlige miljøkonsekvenser i form af støj.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Udførelse af vejanlæg, der kan have en væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, kræver samtykke fra politiet jf. færdselslovens § 100 (Lovbekendtgørelse nr. 1324 af 21/11/2018).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Matrikel nummer 34bf Søgård Hgd., Nysogn er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 og § 7 i lov om landbrugsejendomme, hvilket sker i forbindelse med Geodatastyrelsens approbation af de matrikulære ændringer, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger inden for området, og at undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

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

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet en servitutundersøgelse. Der er tinglyst flere servitutter af forskellig art, herunder servitutter om ledninger.

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen. Eksisterende ledninger skal respekteres eller eventuelt flyttes efter aftale med ledningsejer. På

bilag 2 ses nogle af de væsentligste ledninger, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet, og som derfor omtales her:

Vejbyggelinjer

Der er tinglyst vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af Søndervig Landevej, hvortil skal lægges et højdetillæg på 2 x højdeforskel og 1 meter passagetillæg. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ringkøbing-Skjern Kommune har vurderet, at det er i overensstemmelse med vejbyggelinjen, at der anlægges parkeringspladser inden for byggelinjen, og er indstillet på at give dispensation.

Vejbyggelinjens omtrentlige placering fremgår af kortbilag 2 og 3.

Naturgasledninger

Der er tinglyst servitutter om naturgasdistributionsledninger gennem lokalplanområdet. Der er bl.a. et forbud mod at bebygge, plante træer med dybe rødder eller andet, der kan genere ledningsanlægget, på 2 m på hver side for nogle ledninger og 4 m på hver side af andre ledninger. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer, som på nuværende tidspunkt er Evida.

Spildevand

Der er spildevandsledning i lokalplanområdets vestlige del. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Vandleddning

Der er tinglyst vandledning langs sydsiden af Søndervig Landevej i lokalplanområdets vestlige og nordlige del. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted og by



Lokalplanområdets afgrænsning. Mål 1:900.
Luftfoto optaget i foråret 2022.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til centerformål i form af én dagligvarebutik.

at disponeringen af lokalplanområdet sikrer en god sammenhæng med omgivelserne,

at bebyggelsens højde fastlægges under hensyntagen til områdets beliggenhed i kystnærhedszonen.

at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses til landskabet i området,

at der kun etableres en enkelt overkørsel til ny adgangsvej udenfor lokalplanområdet med tilslutning til Søndervig Landevej i lokalplanområdet østlige del.

at området overføres til byzone.

Det sikres ved at fastlægge bestemmelser om placering af bebyggelsen og interne trafikarealer.

Det sikres med bestemmelsen, at bebyggelsen ikke bliver højere end der var mulighed for i den tidligere gældende kommuneplanramme for området.

Det sikres ved bestemmelser om bygningshøjder samt materialer og farver på bebyggelsen.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr.nr. 34bf, Søgård Hgd., Nysogn, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra ejendommen inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på Bilag 1, til byzone.

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden, der er bragt i byzone, ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i, hvad jorden er udlagt til, eksempelvis centerformål, boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkommande 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2023, vil så først virke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2025.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

3. Arealanvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af én dagligvarebutik, herunder varemottagelse, varegård, støjafskærmning, affaldsstationer, mindre bygninger til udendørs udstillede varer, kundevogne, overdækket cykelparkering, bilparkering mm.

*Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder).
Dagligvarer er f.eks. mad, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.*

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist i princippet på Bilag 3.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

Overdækket cykelparkering, miljøstationer, mindre bygninger til kundevogne, udendørs udstillede varer og andre mindre, sekundære bygninger og støjafskærmning skal opføres inden for arealerne vist som byggefelt, interne trafikarealer og varetilkørsel som vist på bilag 3. Mindre sekundære bygninger må ikke placeres inden for byggelinjen langs Søndervig Landevej, og de må ikke have et bebygget areal på mere end 25 m².

Byggelinje er på 25 m fra vejmidte af Søndervig Landevej, hvortil skal lægges et højdetillæg på 2 x højdeforskel og 1 meter passagetillæg.

5.2 Bebyggelsens omfang

Der må inden for lokalplanområdet kun opføres en enkelt dagligvarebutik på maksimum 1.200 m².

Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m².

Der kan ud over dagligvarebutikken på maksimalt 1.200 m² opføres mindre sekundære bygninger til udendørs udstilling af varer, kundevogne, cykelskur mv. samt anlægges varetilkørsel med overdækning og støjafskærmning.

5.3 Etager

Bygninger må maksimum opføres i 1 etage.

5.4 Bygningshøjde

Højde maksimum 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

5.5 Sokkelkote

Sokkelkoten for ny bebyggelse skal som minimum være kote 1,25 (DVR).

Det er vurderet, at en sokkelkote på 1,25 (DVR) giver en passende beskyttelse mod oversvømmelser.

5.6 Tekniske anlæg

Kabelskabe o.lign. til el- og telefonforsyning, transformatorer mm. skal arkitektonisk indarbejdes i byggeriet. Køl- og ventilationsanlæg skal visuelt og støjmæssigt afskærmes, uanset om placering sker på tag eller i terræn. Afskærmning skal i materialer og farver matche den øvrige arkitektur

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Helhedsvirkning

Nybygning og om- og tilbygning, herunder mindre bygninger til udendørs udstilling af varer, kundevogne, cykelskure mv. samt støjafskærmning og eventuel overdækning af varetilkørsel skal udføres ensartet i materialer, farver og formsprog, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen indenfor lokalplanområdet som i forhold til omgivelserne.

Efter § 6 D i byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

6.2 Facader

Alle bygningsoverflader skal fremstå i følgende materialer: Træbeklædning, skærmtegl, mursten eller metal. Støjafskærmning kan udføres med støjabsorberende materiale på siden ind mod varegården.



Ubehandlet træbeklædning med lodrette lister

Facader opført med træbeklædning skal udføres som vandret- eller lodretliggende lister opsat med et mindre mellemrum eller som klinkbeklædning. Træfacader skal fremstå ubehandlede eller sortmalede.



Skærmtegl lagt som klinkbeklædning

Facader opført med skærmtegl skal udføres med sorte tegl og udformes, så de fremstår som en klinkbeklædning i træ.

Facader opført med mursten skal udføres med sorte eller mørkegrå sten, og fuger skal udføres, så de fremstår i samme mørke farve som murstenene.



Denne sten eller mørkere opfylder lokalplanens bestemmelser, hvis de fuges med samme mørke farve som stenene.

Facader opført med metalbeklædning skal udformes, så det fremstår som en træbeklædning med en vandret eller lodret struktur.

Mindre dele af bygningers facader (op til 10 %), kan fremstå i materialerne glas, zink, stål, bruneret kobber og lignende, behandlet på en måde, så det ikke skinner.

Indgangspartiet kan udformes i glas.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Vinduer og døre skal udføres med rammer og karme i samme farve som facaderne og udføres i træ, metal eller en kombination af træ og metal.

Vinduer må ikke blændes ved f.eks. overmaling, tilklæbning med folie eller lignende.



Metalbeklædning med lodret struktur.

Der planlægges en mindre bygning til udendørs udstilling af varer og et kundevognshus i forbindelse med indgangsarealet for at skabe kundeoplevelse og aktivitet på forpladsen.

6.3 Tage

Tage må udføres som ligesidet, asymmetrisk eller ensidig taghældning på maksimalt 30°. Mindre dele af taget kan udføres med en anden taghældning. Støjskærm kan overdækkes med fladt tag.

Til tagbeklædning må kun anvendes sort tagpap, som kan være helt eller delvist dækket med sedumbegroning. Der kan desuden opsættes ovenlysvinduer med sorte rammer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

På sekundære bygninger som mindre bygninger til udendørs udstilling af varer, kundevognshus, cykelskure og lignende, der *ikke* er bygget sammen med butikken, kan der anvendes andre tagmaterialer, som ikke har genskin og som farvemæssigt hører til jordfarveskalaen.

6.4 Skiltning og belysning

Der må placeres et enkelt facadeskilt med firmanavn og logo på hver facade. Skiltning skal udføres som enkeltbogstaver, symboler og logo uden brug af baggrundsplade. Der må kun benyttes coronabelysning i forbindelse med facadeskiltning.

Der må opsættes belysning på eller ved facaden til oplysning af facaden og omkringliggende arealer.

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

Bestemmelsen sikrer, at skiltene ikke får karakter af en facadebeklædning og sikre en god balance i bygningens samlede udtryk.

6.5 Pylon

Der må opsættes én enkelt pylon i lokalplanområdets nordøstlige hjørne ved

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

krydset mellem den nye adgangsvej og Søndervig Landevej som vist i princippet på kortbilag 3.

Pylonen skal indeholde fælles information til de funktioner, som den nye adgangsvej giver adgang til (Netto og ny parkeringsplads). Der må på pylonen kun skiltes med butiksnavn, logo og åbningstider eller med parkering.

Pylonen må have en højde på maksimalt 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter på pylonens bredeste sted.

6.6 Henvisningsskilt

Der må opsættes et henvisningsskilt ved vejtilslutningen til den nye adgangsvej, der skaber forbindelse til Søndervig Landevej.

Der må på henvisningsskiltet kun skiltes med butiksnavn, logo og symboler for parkering.

Henvisningsskiltet må have en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.

6.7 Flag

Der må ikke opstilling af reklameflag og – vimpler.

6.8 Solfangere

Eventuelle solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende eller kunne ses fra offentlig vej. Glansværdien på solfangere må max. være 30 ‰ og refleksionsværdi max. 2,5 ‰.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Befæstede arealer

Interne veje, parkeringspladser og gangarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Arealer til biltrafik og bilparkering skal belægges med asfalt eller egnede belægningssten. Arealer, hvor der færdes fodgængere, skal anlægges med fliser eller belægningssten. Belægningssten og fliser skal være i lyse farver i jordfarveskalaen.

Befæstede arealer kan anlægges inden for byggelinjen langs Søndervig Landevej.

7.2 Beplantning

Lokalplanområdet skal afgrænses mod nord, øst og vest af bede med små forhøjninger, som skal beplantes med lyng, marhalm, hjelme eller andre arter, der findes naturligt i

Eksempler på lav beplantning af hjemmehørende arter:

- Hedelyng (*Calluna vulgaris*)
- Klitrose (*Rosa pimpinellifolia*)
- Krybende pil (*Salix repens*)

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

kystlandskabet. Bedene skal sikres mod sandfygning.

Der må ikke plantes hække eller træer, og der må ikke plantes Rynket Rose (*Rosa rugosa*, Hybenrose), fyr og gyvel eller andre invasive arter.

7.3 Hegn

Der må ikke opføres eller plantes hegn løsrevet fra butiksbygningen, dog skal der etableres et stormasket vildthejn med en højde på 1,20 meter langs stien i den sydlige del af lokalplanområdet, se kortbilag 3.

7.4 Støjskærm

Der kan ved varegårdens vest- og sydside etableres støjskærmning med en højde der ikke overstiger højden på butiksfacaden mod varegården. Støjskærmen kan overdækkes med tag. Støjskærmens beliggenhed er vist i princippet på kortbilag 3. Støjskærmen må beplantes.

7.5 Terrænregulering

Der kan foretages terrænreguleringer til at sikre en minimumsgulvkote i bygninger på 1,25 (DVR 90). Terrænet må ikke reguleres til en større højde end kote 1,75 (DVR 90).

Terrænreguleringer skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænet skal, hvor der udføres regulering, udføres med flade skråninger, der som udgangspunkt ikke har større hældning end 1:5.

Herudover kan der ske terrænregulering i forbindelse med etablering af bede med små forhøjninger ved lokalplanområdets afgrænsning jf. punkt 7.2.

7.6 Udendørs oplag

Udendørs oplag skal afskærmes og placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.7 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer. Affaldshåndteringen skal placeres på en måde, så der sikres let adgang til tømning for renovationsvognen.

7.8 Opholdsarealer

- *Hjælme* (*Ammophila arenaria*)
- *Marehalm* (*Leymus arearius*)
- *Slåen* (*Prunus spinosa*)
- *Engelsød* (*Polypodium vulgare*)
- *Hede-melbærris* (*Arctostaphylos uva-ursi*)
- *Revling* (*Empetrum nigrum*)
- *Sand-star* (*Carex arenaria*)
- *Tormentil* (*Potentilla erecta*)
- *Engelskræs* (*Armeria maritima*)

Områdets åbne karakter som del af det åbne kystlandskab skal fastholdes.

Hegnet mod syd skal forhindre fodgængere fra parkeringsanlægget i at passere øst om butikken hen over vareleveringens adgangsvej.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste afhængigt af, hvad der er nødvendigt for at opnå den nødvendige støjdemping og den praktiske indretning af varegården.

Områdets karakter af fladt kystlandskab skal fastholdes samtidig med at terrænet skal hæves til et niveau, der vurderes at kunne give en passende beskyttelse mod oversvømmelser.

Til erhvervs- og butiksbebyggelse skal der etableres et passende opholdsareal i forhold til antal ansatte.

Udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte skal opfylde bygningsreglementets krav og om muligt med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra en ny adgangsvej, som anlægges uden for lokalplanområdet med tilslutning til Søndervig Landevej. Overkørslen til den nye adgangsvej er vist i princippet på kortbilag 3.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

Dagligvarebutikken må ikke vejtilsluttes den private fællesvej i lokalplanområdets vestlige del, så der gives adgang for kørende til dagligvarebutikken.

8.2 Interne veje

Der kan anlægges interne veje i lokalplanområdet til kunder, varekørsel og renovation.

Placeringen af interne veje skal ske indenfor de interne trafikarealer i princippet som vist på bilag 3.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

8.3 Vareindlevering

Vareindlevering skal ske trafiksikkert og således, at der er fysisk adskillelse mellem bløde trafikanter og lastbiler

Dvs. at der ved vareindlevering skal være fysisk adskillelse på en sådan måde, at der ved bakkende lastbiler ikke kan passere personer ind over lastbilens bakkeområde. Der er bl.a. i punkt 7.4 krav om et hegn mellem bakkeområdet og den planlagte parkeringsplads syd for lokalplanområdet for at undgå fodgængertrafik på tværs af bakkeområdet.

Indretning af vareindlevering, herunder kørekurver skal godkendes af politiet.

8.4 Parkering

Parkeringspladser skal anlægges inden for de interne trafikarealer i princippet som vist på kortbilag 3. Ikke udnyttede dele af byggefeltet som vist på bilag 3 kan også udnyttes til parkering.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

Der skal mindst etableres 1 p-plads pr. 25 m² etageareal.

Der gøres opmærksom på, Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

8.5 Handicapparkering

Der skal etableres mindst 4 handicapparkeringspladser. Heraf skal 2 parkeringspladser være til kassebiler.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Handicapparkeringspladserne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til sikkerhed ved ind- og udstigning og så tæt ved hovedindgangene som muligt.

8.6 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i tilknytning til butikkens indgang.

8.7 Stier

Der skal anlægges stiforbindelser til den dobbeltrettede sti langs Søndervig Landevej og til parkeringsområdet, der planlægges anlagt syd for lokalplanområdet samt interne stier i lokalplanområdet. Stiernes placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

8.8 Fodgængerarealer

Der kan anlægges fodgængerarealer inden for de "Interne trafikarealer" som er vist i princippet på bilag 3. Ikke udnyttede dele af byggefeltet som er vist på bilag 3 kan også udnyttes til fodgængerarealer.

Med i princippet menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

8.9 Byggelinjer

Ingen bestemmelser men se 5.1 om byggefeltet, 6.5 om pylon og 7.1 om befæstede arealer.

Langs Søndervig Landevej er der tinglyst en vejbyggelinje, og der er tinglyst byggelinjer omkring forskellige ledninger i lokalplanområdet. Byggelinjen og ledningerne er vist på kortbilag 3.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn og må ikke føres på facader.

9.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

9.4 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 6 om bebyggelsens udseende.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-4.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Grundejeren forestår alt vedligeholdelse indenfor lokalplanens område.

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

12.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.1 og 7.2.

12.3 Hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et hegn i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.3. Hegnet skal etableres, så det sammen med støjafskærmningen omkring varegården danner et sammenhængende forløb fra varegården til hegnets afslutning mod øst i overensstemmelse med bilag 3.

12.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.4. 8.5 og 8.6.

12.5 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendig støjafskærmning. Mod vest skal der afskærmes i hele varegårdens bredde og med en højde på minimum 2,2 meter. Langs varegårdens sydside skal halvdelen af læsserampen afskærmes svarende til en længde af skærmen på 8 meter, og skærmen skal være minimum 2 meter høj. Skærmene skal være lydabsorberende på siden ind mod varegården, og den skal være tæt og have en masse på mindst 15 kg/m².

Støjskærmen placeres i overensstemmelse med punkt 7.4.

Beregninger viser, at støjafskærmningen vil være tilstrækkelig til at nedbringe støjen til et niveau under grænseværdierne for dagtimerne på alle dage fra 7:00 til 18:00, inkl. lørdage og på 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 en længere og højere afskærmning. Hvis der ønskes varelevering om natten, så skal læssearealet overdækkes med tag.

12.6 Veje

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og interne veje i overensstemmelse med lokalplanens punkt 8.1 og 8.2.

12.7 Stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret stier i overensstemmelse med lokalplanens punkt 8.7.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter ophæves.

14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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.

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

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.

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.

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.

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

Overtagelsespligt

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 478

Centerformål, Syd for Søndervig Landevej, Søndervig

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.

UDKAST

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes **Byråd** i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

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 2023.

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 2023.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by



Signaturforklaring

⋯ Lokalplangrænse

▨ Område som overføres til byzone

▨ Strandbeskyttelseslinje



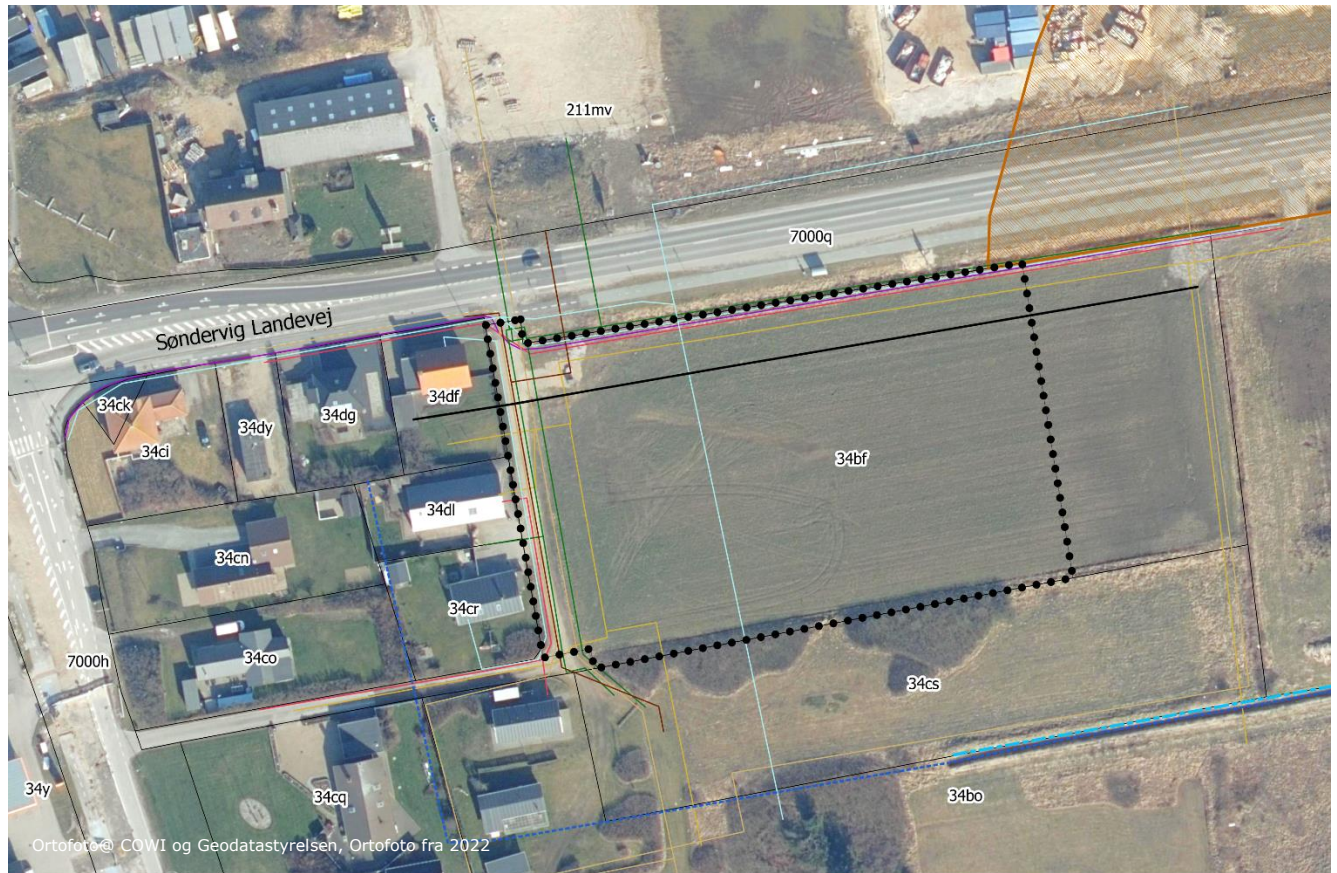
0 20 40 m



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. [...]

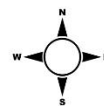
Anvendelse, sted, by



Ortofoto © COWI og Geodatastyrelsen, Ortofoto fra 2022

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- TDC Kabler
- Ringkøbing-Skjern Forsyning Spildevand
- Ringkøbing-Skjern Forsyning Vand
- RAH Energi Kabler
- Norlys Kabler
- Fiber Backbone Kabel
- Evida Gasledninger
- Eksisterende vandløb
- Beskyttede vandløb
- Vejbyggelinje
- Strandbeskyttelseslinje

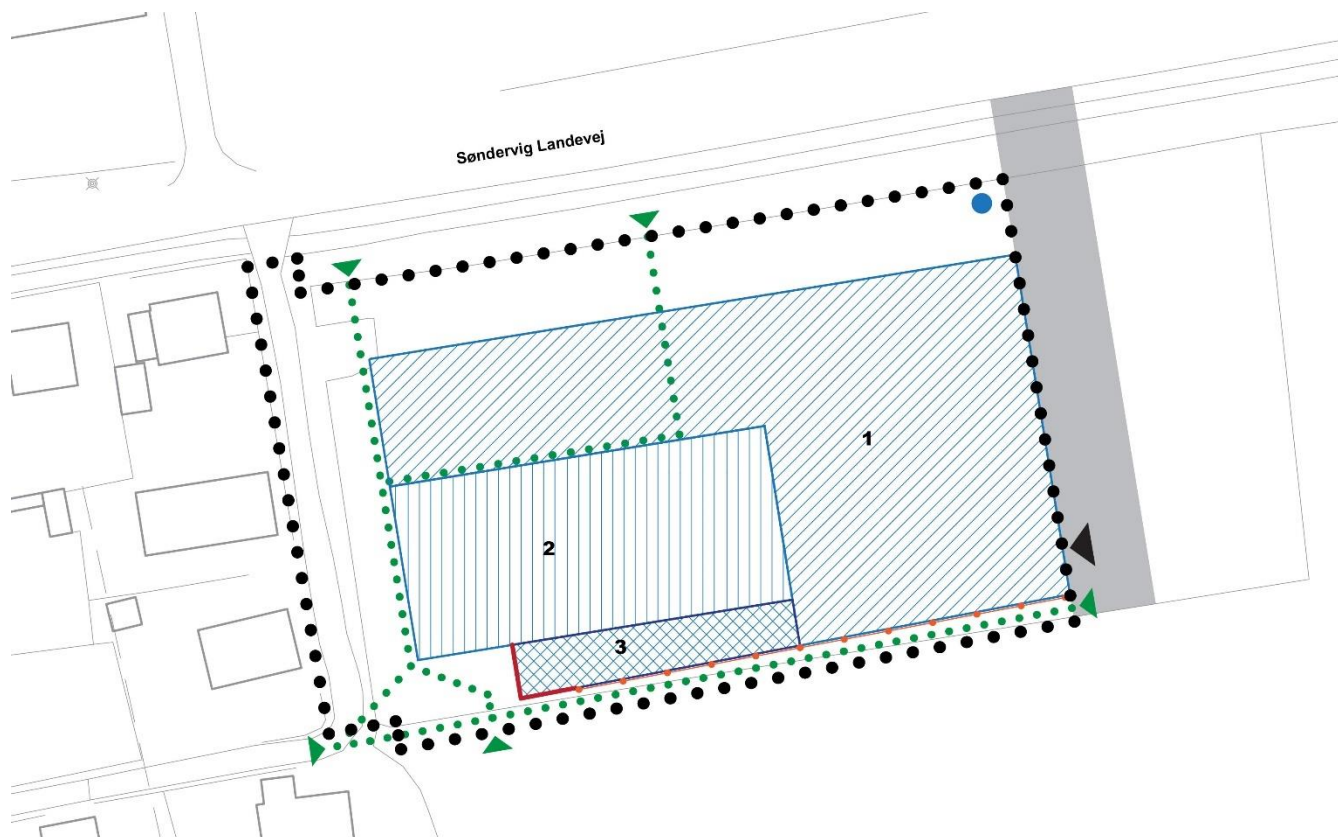


0 20 40 m

Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by



- Lokalplangrænse
- 1/ Internetrafikarealer
- 2/ Byggefelt
- 3/ Varetilkørsel

- Støjskræm
- Hegn
- Ny vej
- ▲ Overkørsel til ny vej

- Sti
- ▲ Stiadgang
- Pylon



0 25 50 m



