

Lokalplan nr. 451

for et rekreativt område og sommerhusområde
ved Søndervig



Ortofoto@ COWI og Geodatastyrelsen

Ringkøbing-Skjern Kommune

18. februar 2020



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Lokalplanen er udarbejdet af COWI
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

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

Forsidebilledet viser lokalplanområdets afgrænsning på ortofoto.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet.....	8
Lokalplanområdets omgivelser	9
Lokalplanens indhold	9
Ekspropriation.....	14
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	15
Miljøforhold	23
Miljøvurdering	25
Tilladelser eller dispensationer fra myndigheder	26
Servitutter.....	26

Bestemmelser 28

Indledning	28
1. Formål	29
2. Område og zonestatus	29
3. Arealanvendelse	30
4. Udstykning	31
5. Bebyggelsens placering og omfang	32
6. Bebyggelsens udseende	34
7. Ubebyggede arealer	38
8. Veje, stier og parkering	42
9. Tekniske anlæg	43
10. Miljø.....	46
11. Grundejerforening	47
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	47
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	48
14. Servitutter	49
Retsvirkninger	50
<i>Midlertidige retsvirkninger</i>	50
Forslag til lokalplan.....	51
Endelig lokalplan	51
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	51

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Arealanvendelseskort.....	Bilag 3
Højdekurver og fremtidige koter.....	Bilag 4
Illustrationsplan	Bilag 5
Miljørapport for forslag til Lokalplan nr. 451 og Kommuneplantillæg nr. 33	Bilag 6
Sammenfattende redegørelse til miljøvurderingen	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 og så videre 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 (bilag 1).

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget (Bilag 2).

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 (Bilag 3).

Højdekurver og fremtidige koter, der viser eksisterende højdekurver og hvordan lokalplanområdet må terrænreguleres i fremtiden (bilag 4).

Illustrationsplan, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende (bilag 5).

Øvrige bilag er kommuneplantillæg nr. 33 og miljørapport.

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 en lokalplan, offentliggøres dette, og fremlægges i offentlig høring i 2-8 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. 33

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget har været offentliggjort samtidig med lokalplanen og med samme høringsfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget i 2018. (COWI)

Lokalplanens baggrund og formål

Planlægningen af et nyt feriecenter i Søndervig har været undervejs i mange år.

Tilbage i 2007-2008 er der for et areal på 36 ha udarbejdet plangrundlag der muliggjorde etablering af et op til 16.000 m² stort oplevelses- og aktivitetscenter med op til 300 ferieboliger til udlejning, samt hotel med op til 100 enheder til ferielejligheder og værelser.

Det tidligere planområde er i nærværende plan udvidet mod nord for at give plads til etableringen af et nyt sommerhusområde. Lokalplanområdet omfatter i dag omkring 60 ha.

Formålet med denne nye planlægning er at muliggøre det nye projekt for Lalandia i Søndervig, der omfatter op til 30.000 m² centerfaciliteter, hotel med op til 200 værelser og et sommerhusområde med op til 483 sommerhuse.

Feriecentret i Søndervig er et helt centralt og afgørende element i Ringkøbing-Skjern Kommunes målrettede og vækstfokuserede satsning på at udvikle kystturismen. Det vurderes, at feriecentret i Søndervig vil blive et nyt "reason-to-go" for både udenlandske og danske turister, der søger en ferie ved Vesterhavet. Etableringen af Lalandia i Søndervig vil medvirke til at forlænge turistsæsonen og udvikle Søndervig som en helårsdestination.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Ringkøbing-Skjern Kommune har den 21. december 2018 modtaget tilsagn fra Erhvervsstyrelsen om tildeling af 483 sommerhusgrunde, hvilket er indarbejdet i landsplandirektiv for omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Udstedelsen af landsplandirektivet er det nødvendige formelle grundlag for planlægning for et nyt feriecenter i Søndervig inden for kystnærhedszonen.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 30. april 2019, at der kan igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag for Lalandia i Søndervig. Udover nærværende lokalplan nr. 451 er der udarbejdet tillæg nr. 33 til kommuneplan 2017-2029, samt to rapporter med henholdsvis miljøvurdering af planlægningen og miljøkonsekvensvurdering af projektet.

Etableringen af projektet sker i henhold til en række statslige tilladelser og planlægning, som projektet har modtaget eller fået tilsagn om med den nuværende beliggenhed. Dette omfatter tilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme i planlovens § 5, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen samt landsplandirektiv for omplacering og udlæg af nye sommerhusområdet i kystnærhedszonen.

Planlægningen for feriecentret og sommerhusområdet tager udgangspunkt i områdets stedbundne potentialer og forener en række hensyn til bl.a. trafik, klimatilpasning, natur og landskab. Derudover varetager planlægningen en række overordnede hensyn, der bl.a. udspringer af statslige tilladelser og planlægning.

Visualisering af ankomstområdet til centerbebyggelsen.



Redegørelse Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Illustrationsplan

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Lokalplanområdet

Det nye feriecenter og sommerhusområde i Søndervig omfatter et areal nord for Søndervig Landevej og øst for Houvig Klitvej, se luftfoto på side 5.

Lokalplanområdet omfatter cirka 60 hektar og er beliggende i landzone. Området anvendes i dag primært til landbrug, golfbane og et mindre område anvendes til eksisterende ferieboliger.



Dronefoto af planområdet set fra syd.

Bebyggelse

Midt i planområdet ligger eksisterende ferieboliger opført på baggrund af lokalplan nr. 200 fra 2008.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne findes en mobilmast og en beboelses- og forretningsejendom, der nedrives for at muliggøre det nye feriecenter.



Eksisterende bolig og forretning, samt mobilmast i områdets sydvestlige hjørne nedrives.

Golfbanen

Den nordlige del af planområdet udgør en del af golfbanen Holmsland Klit Golf. Golfbanen består i dag af tre sløjfer med i alt 27 huller.

En del af golfbanen nedlægges for at muliggøre etableringen af det nye sommerhusområde. Holmsland Klit Golf vil efter realiseringen af Lalandia i Søndervig, omfatte en bane med 18 huller.



Golfbanen inden for lokalplanområdet nedlægges og banen indskrænkes til en 18 hullers bane.

Terræn og landskab

Lokalplanområdet ligger i overgangen mellem klitlandskabet og Holmsland i den terrænlavning, der forbinder Ringkøbing Fjord og Vest Stadil Fjord ved Lodbjerg Hede. Det lave område er præget af den kulturbetingede udnyttelse af landskabet i forbindelse med afvanding og tørlægning af området. Søndervig Landevej ligger på en dæmning og afgrænser projektområdet fra fjordlandskabet mod syd.

Området øst for Søndervig udgør et delområde inden for landskabsområdet, der adskiller sig væsentligt fra det øvrige landbrugs- og fjordlandskab, fordi landskabet her i høj grad er præget af sommerhuse, golfbane og nærheden til Søndervig bymidte, hvilket samlet giver landskabet karakter af ferie- og fritidslandskab.

Området øst for Søndervig opleves derfor som kontrasterende i forhold til den øvrige del af landbrugslandskabet i karakterområdet. Ferielandskabet er vurderet uden særlige værdier og i middel tilstand.

Landskabet ved Søndervig vurderes at være robust over for ændringer og udviklingstiltag, men her er der et hensyn at tage til at ændringer i området kan medføre en visuel påvirkning af de omgivende fjordlandskaber.

Mod vest hæver terrænet sig i det bebyggede klitlandskab mod Vesterhavet, og mod øst i det bevoksede og bebyggede morænelandskab omkring Klevehuse.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Terrænet i området falder svagt mod øst fra kote 1,5 i vest til kote 0 i øst fordelt over en afstand på mellem 400 og 600 meter.

Vej og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag af Søndervig Landevej mod syd og Houvig Klitvej mod vest.

Søndervig Landevej er en del af hovedvejen rute 15 som forbinder Søndervig og Ringkøbing med Aarhus og Grenaa. Rute 15 er en primærrute der forbinder landsdele og større byer. Fra Ringkøbing bliver rute 15 til en del af det statslige vejnet.

Houvig Klitvej er en del af landevejen rute 181, som forbinder byer fra Hanstholm i Thy gennem Vestjylland langs Vesterhavet til Varde.

Fra Søndervig Landevej er der i dag vejadgang til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdets sydvestlige del. Denne vejadgang lukkes for at muliggøre en vejadgang til lokalplanområdet længere mod øst.

Fra Houvig Klitvej er der i dag to vejadgange til lokalplanområdet. En i den sydlige del, hvor der er etableret en grusbelagt parkeringsplads samt en lidt nordligere ved det eksisterende område med feriehus. Med lokalplanen lukkes disse to vejadgange for at muliggøre en vejadgang længere mod nord og en vejadgang mod syd.

I den nordlige del af lokalplanområdet forløber en eksisterende offentlig sti, som forbinder sommerhusområdet øst for lokalplanområdet med Søndervig by og stranden. Denne sti, er en del af et stisystem på tværs af golfbanen og langs kanalen på golfbanens areal. Dette stisystem bibeholdes med lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Søndervig og området omkring Lodbergsvej og Badevej, hvor der er butikker, udlejningsbureauer, hoteller, restauranter, sommerhuse m.m. Langs Vesterhavet i området ved Søndervig er der flere redningsveje der fører ned til stranden.

Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op mod golfbanen Holmsland Klit Golf.

Mellem lokalplanområdet og golfbanen mod øst løber en afvandingskanal fra Vest Stadil Fjordområdet til Ringkøbing Fjord.

Mod syd ligger Sandene, som er den nordligste fjordarm af Ringkøbing Fjord. Lokalplanområdet er adskilt fra fjorden af Søndervig Landevej, som ligger på en vejdæmning langs den sydlige del af lokalplanområdet.

Langs sydsiden af Søndervig Landevej forløber en dobbeltrettet cykelsti mellem Søndervig og Ringkøbing. Stien udgør en del af det nationale cykelrutenet, henholdsvis rute 1 Vestkystruten fra Rudbøl til Skagen, og rute 4 Søndervig-København. Lidt længere mod syd løber ligeledes den lokale cykelrute 760 Fjorden Rundt, som er en cykelrute rundt om Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at lokalplanområdet kan anvendes til rekreative formål i form af ferie- og oplevelsescenter, grønt område samt sommerhusområde.

Det er bl.a. lokalplanens formål at sikre en god sammenhæng mellem lokalplanområdets funktioner og bebyggelse med omgivelserne, herunder Søndervig by.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en lang række aktiviteter, der understøtter områdets funktion af feriecenter, herunder vandland, hotel, kursus- og konferencefaciliteter, sports- og legefaciliteter, restauranter, caféer og detailhandelsbutikker til områdets forsyning, legepladser, gedefold, parkering, tekniske anlæg samt anlæg til håndtering af overfladevand foruden sommerhuse og grønt område.

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, A, B og C, der modsvarer områdenes indbyrdes forskellige karakter og anvendelse. Med delområderne indrettes området med hensyntagen til områdets bymæssige, landskabelige og naturmæssige sammenhænge.

I den sydvestlige del af planområdet indrettes delområde A til hotel- og centerbebyggelsen, så den største og højeste bygningsmasse placeres tættest på den centrale del af Søndervig. Dette sikrer desuden en funktionsmæssig sammenhæng med Søndervig.

Delområde B til sommerhusene lokaliseres mod nord i en åben struktur med grønne kiler og med lav bygningshøjde.

I den sydøstlige del af planområdet udlægges delområde C til rekreativt grønt areal med naturmæssige værdier delvist placeret inden for strandbeskyttelseslinje.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Oversigtskort over lokalplanens delområder.

Anvendelse

Delområde A er beliggende tættest på Badevej og butiksområdet i Søndervig by, og er den del af lokalplanområdet hvor der skal etableres hotel og centerbebyggelse, vandland, kursus- og konferencefaciliteter, sports- og legefaciliteter, restauranter, caféer og lign. Derudover kan der etableres tilhørende parkering, telemast samt mindre tekniske anlæg som f.eks. varmecentral.

Som en del af centerbebyggelsen kan der etableres op til 500 m² bruttoetageareal til mindre udvalgsvarerbutikker til brug for de gæster, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktioner.

Delområde B er beliggende nord for centerbebyggelsen, og må kun anvendes til sommerhusbebyggelse samt fælles friarealer. I de fælles friarealer kan der indrettes regnvandsbassiner og kanaler til håndtering af overfladevand, gedefold, støjreducerende vold, miljøstationer til affald, fælles redskabsskure og cykelstativer, boldbaner, legepladser og lignende. Det nye sommerhusområde vil således blive etableret både nord og syd for de eksisterende feriehusene inden for lokalplanområdet. De fælles friarealer udgør ca. 59 % af delområdet.

Delområde C er beliggende i lokalplanområdets sydøstlige del langs afvandingskanalen og øst for den kommende sommerhusbebyggelse. Delområdet udlægges til grønt område med mulighed for etablering af regnvandsbassiner.

Delområde C udgør ca. 5,5 ha svarende til i alt 8 % af det nye sommerhusområde, der udlægges med kommuneplantillæg nr. 33. Herved opfyldes det vilkår, som er fastsat i landsplandirektiv for omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, om at der skal udlægges mindst 4 % af arealet til offentligt tilgængelige grønne arealer med rekreative og naturmæssige værdier.

Bebyggelse

Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 20 m for centerbebyggelsen med mulighed for et tårn til vandrutsjebanen på op til 24 meter. Centerbebyggelsen kan indrettes i op til 4 etager foruden en tagterrasse på en del af bygningens tag. Varmecentralens skorsten må ligeledes maksimalt være 20 m høj. Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at den eksisterende 24 meter høje telemast ved Søndervig Landevej kan flyttes til en ny placering ved centerbygningen eller på centerbygningens højeste dele.

Centerbebyggelsens store volumen er en forudsætning for at kunne rumme de aktiviteter der indholdsmæssigt skal etableres. Det drejer sig om bl.a. vandland med store vandrutsjebaner, bølgebassin, aktivitetspool, børnepool, spaade, saunaer, vandlegeplads, et wellness område m.m. For at give tilstrækkelig højde til vandrutsjebanen etableres et tårn, der i materialer og udformning fremtræder i sammenhæng med centerbebyggelsens øvrige skulpturelle tag.

For visuelt at nedbryde centerfaciliteternes volumen, er den gennemgående arkitektoniske ide at skabe en skulpturel bygning, der fremtræder som et stiliseret klitlandskab. Centerbebyggelsen imiterer det bagvedliggende naturlige klitlandskab med bygningens grønne tag samt facader med skrånede linjer og hældninger. Taget på centerbygningen beklædes med sedum, eller tørv med naturgræs samt tagpap. Dette har den fordel at det tilbageholder regnvand udover at de forstærker referencen til klitlandskabet.

Center- og hotelbebyggelsen vil være med til at markere ankomsten til Søndervig og vestkysten. Dette stiller krav til kvalitet i arkitektur og materialevalg. Lokalplanen fastlægger, at center- og hotelbebyggelsen skal udformes efter et fælles genkendeligt formsprog og at der gennem bestemmelser sikres arkitektonisk tilpasning til landskabet.

Redegørelse Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Visualisering af feriecentret fra ny sti til Søndervig by - set fra krydset ved Søndervig Landevej/Houvig Klitvej.

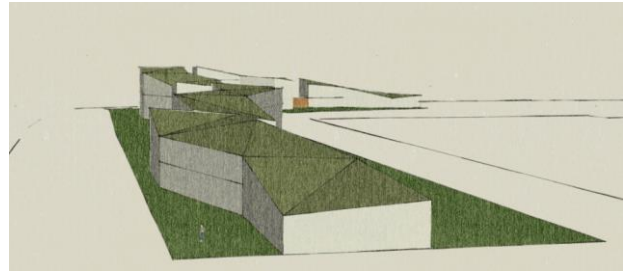
Hotelbebyggelsen skal opføres i flere bygningsenheder langs Søndervig Landevej og Houvig Klitvej. Højden på hver enkelt bygning skal variere og trappes ned mod det flade landskab, hvor bebyggelsen ender, mod øst og mod nord.

Hotelbebyggelsen længst væk fra krydset Søndervig Landevej/Houvig Klitvej må opføres i op til 3 etager og med maksimal bygningshøjde på 12 meter. Øvrig hotelbebyggelse må opføres i op til 4 etager tættest på krydset Søndervig Landevej/Houvig Klitvej med maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Hotelbebyggelsen skal efter nærmere bestemmelser have referencer til det nærliggende klitlandskab gennem bl.a. varierende bygningshøjder, asymmetriske og varierende taghældninger og krav til andel af sedumtag. For yderligere at modvirke lange monotone facader skal hotelbebyggelsens facadelinje opbrydes i kortere strækninger, og der skal laves variation i placeringen og udformningen af vinduer og altaner.

Lokalplanen giver mulighed for op til i alt 30.000 m² centerbebyggelse. Det er hensigten, at projektets første etape omfatter etablering af ca. 15.000 m² centerfaciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et hotel på op til 9.000 etagem² svarende til ca. 200 værelser. Hotelbebyggelsen bliver det direkte banded mellem feriecenteret og Søndervig by og opføres med facade ud mod henholdsvis Søndervig Landevej og Houvig Klitvej.



Rumlige illustration af hotelbebyggelsen i området.

I sommerhusområdet kan der etableres i alt 483 sommerhuse inklusive de eksisterende 43 ferieboliger, der skifter status til sommerhuse som følge af denne lokalplan. De nye sommerhuse skal udføres som træhuse, der ikke er højere end 4,5 meter. Der må på den enkelte sommerhusgrund opføres et sommerhus på maksimalt 130 m². Det forventes at de mindste sommerhuse bliver ned til 50 m².

Sommerhusene opføres på grunde, der har en størrelse mellem 175 m² og 500 m², hvoraf en del opføres som dobbelthuse i skel mod én naboejendom. På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og drivhuse o.l.

Sommerhusområdet etableres som et åbent område uden hække og haver i tråd med det åbne landskabsområde inden for planens område.



Eksempler på de nye sommerhustyper i området.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Trafik

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Søndervig Landevej via en ny rundkørsel samt fra to adgange fra Houvig Klitvej. Området vejbetjenes internt af nye stamveje og en række blinde boligveje.

Inden for området etableres en gennemgående offentlig tilgængelig fællessti langs hele den vest- og nordlige lokalplangrænse, samt i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Fællesstien kobles på alle boligvejene, således at fodgængere og cyklister har mulighed for let at komme rundt internt i området.

Fællesstien har endvidere forbindelse til fremtidige overgange på Houvig Klitvej, idet Ringkøbing-Skjern Kommune som sideløbende projekt vil foretage ombygning af Houvig Klitvej og etablere trafiksikre krydsninger. Fra krydset i Søndervig etableres sti til centerbebyggelsen. Den eksisterende stiforbindelse i den nordlige del af planområdet bevares.



Stien i den nordlige del af planområdet fra Houvig Klitvej til golfklubben og Klevhuse bevares.

I lokalplanområdets sydøstlige del etableres en trampesti gennem det udlagte grønne område og i sammenhæng med kanalen og regnvandsbassiner.

Parkering

Lokalplanen fastsætter, at der skal anlægges minimum 1 p-plads pr 50 m² centerbebyggelse og 1 p-plads pr. hotelværelse svarende til minimum 600 pladser for centerbebyggelsen og 200 pladser til hotellet. Dertil kommer personaleparkering.

Den eksisterende grus parkeringsplads i den sydvestlige del af lokalplanområdet omlægges i forbindelse med realiseringen af centerbebyggelsen, hvorved den eksisterende parkeringskapacitet vil indgå i parkeringspladserne ved hotel- og centerbebyggelsen.

Der skal til hvert sommerhus udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser pr. sommerhus, dog kun 1 p-plads pr. sommerhus, der er mindre end 60 m². Pladserne anlægges på den enkelte sommerhusgrund eller ved boligvejen i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

Landskab og beplantning

Inden for lokalplanområdet må beplantning kun ske med buske og lav beplantning bestående af hjemmehørende arter i området. Det er bl.a. marehalm, hjelme og flere bær- og lyngarter. Dog kan der ved centerbebyggelsen plantes enkeltstående træer eller grupper af træer. Ved sommerhusene må der ikke anlægges haver eller plantes hække eller træer, hvorved sommerhusområdet skal fremstå så åbent som muligt.

Der stilles krav om terrænbearbejdning af planområdet, til klimasikring af veje og de enkelte grunde til minimum kote 1,25 meter. Lavningerne mellem sommerhusgrundene vil dermed kunne håndtere regnvand ved store regnhændelser uden at husene oversvømmes.

Mellem sommerhusbebyggelsen i delområde B og Houvig Klitvej skal der etableres en støjreducerende vold for at afskærme mod vejtrafikstøj. Den støjreducerende vold skal udføres med variation i højde og bredde og med flade skrånninger samt beplantes med hjemmehørende arter, så volden ligner de klitter der findes i kystlandskabet.

Den støjreducerende vold langs Houvig Klitvej har huller til stiforbindelser og får dermed den funktion, at den leder fodgængere og cyklister til de på Houvig Klitvej etablerede sikre krydsningssteder, hvorved det undgås at disse krydser vejen uønskede steder til fare for trafikken.

I delområde A kan der i sammenhæng med hotel- og centerbebyggelsens udenomsarealer etableres terrænformationer og lave volde til afskærmning af parkeringsarealer og som led i indretning af udearealer.

Redegørelse Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

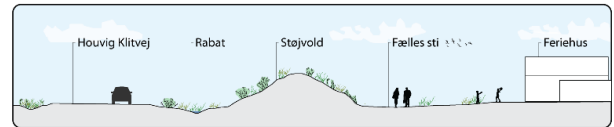
Miljø

De planlagte sommerhuse er belastet af vejtrafikstøj fra Houvig Klitvej. Støjberegninger har vist, at der er behov for at opføre en støjreducerende vold langs vejen for at overholde vejledende grænseværdi på 53 dB. Den nødvendige højde af volden varierer fra 1,5 m i den sydlige del til 3,5 m i den nordlige del.

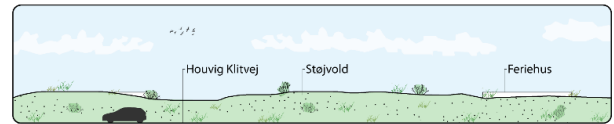
Med lokalplanens bestemmelser sikres, at volden skal opføres inden ibrugtagning af ny sommerhusbebyggelse.

Der planlægges for virksomheder i miljøklasse 1-3, hvor feriecentret inklusive varmecentralen skønnes at være miljøklasse 3.

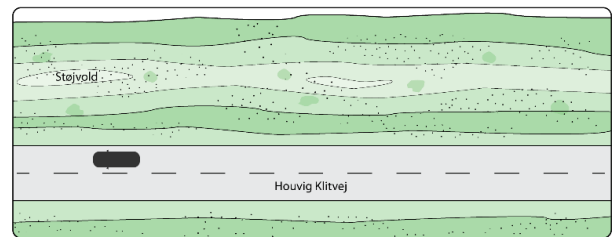
Lokalplanen fastsætter i overensstemmelse med miljølovgivningen, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes i omgivelserne.



Principsnit



Opstalt, princip



Plan, princip

Principsnit af støjreducerende vold langs Houvig Klitvej.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsele ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

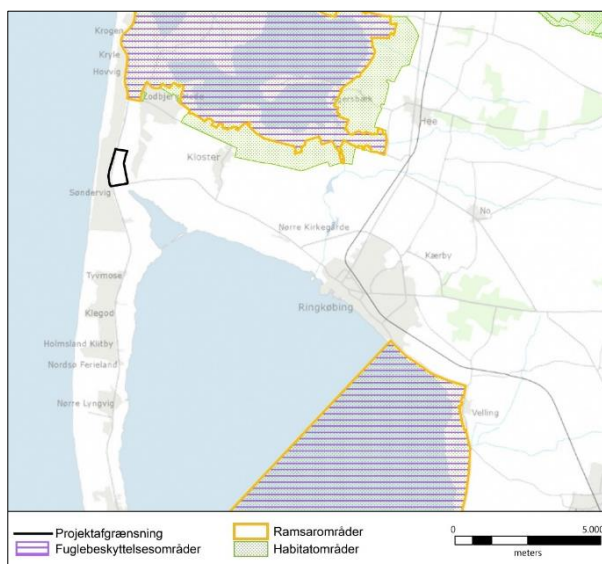
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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.



Placering af de to nærliggende Natura 2000-områder. I nord ses Natura 2000-område nr. 66 - Stadil Fjord og Vest Stadil, og i syd ses Natura 2000-område nr. 69 - Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen.

Planområdet 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 ca. 1,5 km nord og nordøst for planområdet. Ca. 10 km syd for planområdet ligger Natura 2000-område nr. 69 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen (H62, F43 og R2). Derudover ligger Natur- og vildtreservat Ringkøbing Fjord ca. 340 meter syd for planområdet.

Det er i forbindelse med miljøvurderingen vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil få en negativ påvirkning på raste- og fourageringsmu-

lighederne for bestandene for fuglearter på udpegningsgrundlaget for de nærliggende Natura 2000-områder.

Der er et betydeligt træk af gæs mellem Ringkøbing Fjord og Stadil Fjord. En del af trækket mellem de to områder, går over planområdet. Det vurderes, at hovedparten af trækket foregår længere mod øst, hvor ruten er mere direkte og hvor områderne er mere uforstyrrede. Planområdet udgør dermed ikke i dag et vigtigt rasteområde for fuglearter på udpegningsgrundlaget for de nærliggende Natura 2000-områder på grund af arealernes karakter som golfbaner, feriehus og græsmarker samt relativt høj forstyrrelse.

Realisering af feriecenter og sommerhuse inden for planområdet vurderes derfor ikke at få en negativ påvirkning på raste- og fourageringsmulighederne for bestandene af disse arter (kortnæbbet gås, bramgås, mørkbuget knortegås, grågås, hjejle og pomeransfugl).

Beskyttede arter (Bilag IV)

Der findes en række vandhuller inden for lokalplanområdet, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Ifølge Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV kan strandtudse og spidssnudet frø potentielt findes i projektområdet. Både spidssnudet frø og strandtudse er opført på habitatdirektivets bilag IV, hvilket betyder, at de er strengt beskyttede i deres yngle- og rasteområder i hele deres udbredelsesområde.

Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget naturundersøgelser af planområdet i foråret 2019. Der er i forbindelse med naturundersøgelserne ikke fundet bilag IV-arter i planområdet, herunder hverken spidssnudet frø eller strandtudse i vandhullerne. De eksisterende § 3-vandhuller oprettholdes i planområdet.

Projektområdet vurderes ikke at have velegnede levesteder for andre potentielle bilag IV-arter som markfirben og flagermus.

På den baggrund vurderes det, at realisering af planlægningen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

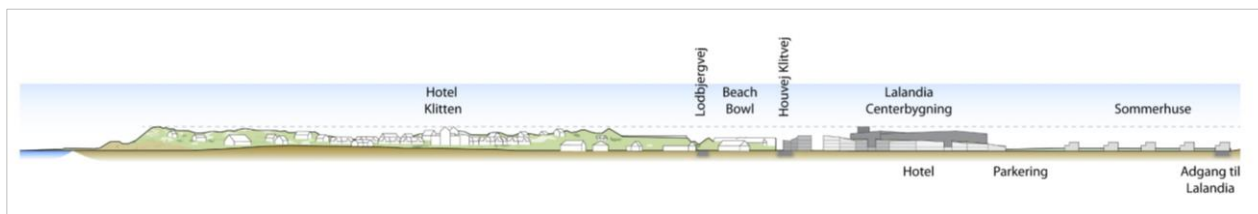
Flere vandhuller inden for lokalplanområdet og vandløbet i områdets østlige kant er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af disse søer og vandløb må ikke ændres og vil i givet fald forudsætte dispensation fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Tværsnit af landskabet gennem klitterne, Søndervig by og planområdet – fra vest mod øst.



Hotel- og centerbebyggelsen placeres tættest ved byen og bygningshøjderne svarer til de højeste klitter og de højeste bygninger i Søndervig. Der er ingen visuel forbindelse til havet og kysten fra planområdet.

Forholdet til kysten

Planområdet er beliggende indenfor planlovens kystnærhedszone, hvorfor der stilles en række særlige krav i forbindelse med planlægningen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 1.

Ferie- og fritidsanlæg indenfor kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 4. Der skal derfor ligeledes redegøres for de sammenhængende turismepolitiske overvejelser der ligger bag feriecenterets lokalisering ved Søndervig by.

Udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen kan alene ske efter kommunens ansøgning og Erhvervsstyrelsens udstedelse af landsplandirektiv. Ifølge planlovens § 5b, stk. 4, lægges bl.a. vægt på en placering i tilknytning til eksisterende bysamfund, feriecentre og sommerhusområder, hvor der er turistmæssigt potentiale. Udlæg af sommerhusområder skal endvidere ske på baggrund af et tillæg til planstrategien, hvilket byrådet har vedtaget i 2017.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker at forøge overnatningskapaciteten ved udpegning af nye sommerhusområder. Langt størstedelen af kommunens turisme ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone, og det er her, der er behov for mere plads til udvikling og udvidelse af kapaciteten.

Vestkystens strande og naturmiljøet ved Ringkøbing Fjord er helt centrale for turismen i området og derved også for lokaliseringen af Lalandia i Søndervig.

Lalandia i Søndervig vil bidrage til en væsentlig udvikling af kystturismen ved at tilføre vestkysten moderne og attraktive helårsfaciliteter, herunder et stort indendørs vandland, som supplement til områdets udendørs strand- og naturoplevelser.

Afstanden til Hvide Sande, Holstebro og Herning betyder, at Lalandia i Søndervig også kan udgøre udgangspunktet for by- og kulturturisme. Feriecenterets beliggenhed og gode tilgængelighed til det overordnede vejnet vil bidrage hertil.

Søndervig har et opland, som i dag ikke er dækket af de eksisterende feriecentre ved vestkysten. Lalandia i Søndervig vil ligge midt mellem feriecentre ved Blåvand og Lønne i syd og Lemvig i nord, og dække oplandet langs vestkysten med op til ca. 20.000 sommerhuse, hvis gæster sammen med fastboende, herunder i Holstebro, Herning, Ringkøbing og Hvide Sande, kan drage nytte af centeret. Beliggenheden ved Søndervig åbner derved op for en bredere palette af oplevelser, som kan understøtte målene om helårsturisme.

Konceptet i Lalandia i Søndervig tager udgangspunkt i et ønske om at styrke og videreudvikle turismen i området. Etableringen af feriecenteret, med centerfaciliteter, hotel og sommerhusområde, vil bidrage med helårs arbejdspladser og turismelaterede servicefunktioner, som styrker Søndervig by og turismeprofil.

Udviklingsmulighederne i Søndervig er begrænset af de klitfredede arealer langs kysten og de overordnede veje. Et projekt af denne størrelse vil derfor ikke kunne placeres andre steder end på dette areal i umiddelbar tilknytning til Søndervig by og det overordnede vejnet, og på et areal uden væsentlige natur- og landskabsinteresser. Planområdet ligger umiddelbart øst for Søndervig By og det eksisterende sommerhusområde ift. vestkysten og nord for Søndervig Landevej ift. Ringkøbing Fjord.

Planlægningen justerer og supplerer den hidtidige planlægning, da området i forvejen er udlagt til

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

rekreative formål, som feriecenter, hotel, ferieboliger og golfbane. Hensynet til vandlandets størrelse og vandrutsjebanens funktion begrundes ved bygningsmæssige højder på op til 20 meter og punktvis 24 meter.

Turismepolitiske overvejelser

Planlægningen for feriecentret ved Søndervig er i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes tillæg til Planstrategi 2015 for turisme, hvor projektet er et højt prioriteret turisme- og udviklingsprojekt i kommunen. Projektet er ligeledes i 2015 blevet udvalgt som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme af Miljø- og Fødevareministeriet (nu Erhvervsministeriet). Det skyldes især, at projektet vil bidrage med stærk vækst i turismeerhvervet og understøtter udviklingen for en allerede velkendt feriedestination i den internationale turisme.

Turismen spiller en helt afgørende rolle som primært erhverv og en stor arbejdsplads i Ringkøbing-Skjern Kommune. Turisterne havde i 2012 et forbrug på 2,7 mia. kr. og skabte 2.700 fuldtidsjobs, hvilket svarer til knapt 9 % af alle jobs i kommunen.

Antallet af overnatninger har været i stærk vækst og omfattede i 2016 ca. 3,6 mio. registrerede overnatninger. Langt størstedelen af kommunens turismetilbud ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone, og det er her, der er behov for mere plads til udvikling og udvidelse af kapaciteten. Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker derfor mulighed for at bruge de nye muligheder i planloven til at videreudvikle kystturismen.

Lalandia i Søndervig vil kunne bidrage til en væsentlig udvikling af kystturismen med kvalitet, sæsonudvidelse og potentiale for en stor stigning i antallet af både inden- og udenlandske overnatninger.

Når centeret er fuldt udbygget og hotellet etableret forventes der årligt 600.000 overnatninger og yderligere 150.000 dagsgæster. Fuldt udbygget forventes feriecentret endvidere at generere 400.000 ekstra overnatninger i de omkringliggende områder og overnatningstilbud. Der forventes desuden op mod 250 arbejdspladser i centeret og hotellet foruden en afledt effekt på op til 600 arbejdspladser i et større område omkring Søndervig bl.a. i andre overnatningstilbud, turismeerhverv og i det lokale butiks- og serviceliv.

Søndervig er udpeget som et af 20 særlige kystturismesteder i Danmark, hvor det er målet at koncentrere turismeudviklingen og skabe basis for turismen hele året. Det vil Lalandia i Søndervig i høj grad understøtte. Vestkysten mangler i dag

faciliteter, der kan understøtte de mange sommerhusturister med moderne og attraktive faciliteter som supplement til strand- og naturoplevelserne.

Lalandia i Søndervig kommer til at rumme en række fællesfaciliteter, herunder vandland, som tiltrækker turister i et stort omkringliggende opland. Projektet vil derfor give turismen et afgørende løft i et stort område langs vestkysten.

Udlæg af nyt sommerhusområde

I medfør af planlovens § 5b må der ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Erhvervsstyrelsen kan dog efter ansøgning udstede et landsplandirektiv, der fraviger § 5b.

Erhvervsstyrelsen har i september 2019 udstedt landsplandirektiv for placering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, hvor planområdet ved Søndervig udlægges til sommerhusområde med mulighed for op til 483 sommerhuse. I landsplandirektivet fastsættes en række vilkår, bl.a. at der ikke må udlægges nye sommerhusgrunde inden for områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 samt på areal inden for strandbeskyttelseslinjen. Dette er indarbejdet i lokalplanen.

Der stilles vilkår i landsplandirektivet om, at der i forbindelse med planlægningen for sommerhusområdet skal udlægges et areal på mindst 4% af det udlagte sommerhusområde som offentligt tilgængeligt grønt areal med rekreative og naturmæssige værdier, samt at der skal udlægges en offentlig tilgængelig grøn sti gennem sommerhusområdet. Disse vilkår er indarbejdet i lokalplanen, der udlægger et delområde på 8% af planområdet til rekreativt grønt areal, samt udlægger en offentlig tilgængelig fællessti gennem hele lokalplanområdet med gode forbindelser til byen og omgivelserne.

Der stilles ligeledes vilkår i landsplandirektivet om, at der først kan planlægges for udlæg af sommerhusgrunde i Søndervig, når kommunalbestyrelsen har truffet endelig beslutning om, at et i landsplandirektivet defineret område svarende til 100 sommerhusgrunde ved Vedersø Klit, er tilbageført til landzone. Ringkøbing-Skjern Kommune har i sommeren 2019, i forbindelse med tilbageførslen af arealet i Vedersø Klit, foretaget høring af berørte grundejere, og Kommunalbestyrelsen skal efter høringen træffe beslutning om at tilbageføre arealet til landzone, førend nærværende planlægning for udlægning af nye sommerhusgrunde ved Søndervig kan vedtages endeligt.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Med udstedelsen af landsplandirektivet ophæves det tidligere Landplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm, oktober 2010 delvist, hvorved 62 sommerhusgrunde ved Bork Havn, 15 sommerhusgrunde ved Skaven og 10 sommerhusgrunde ved Stauning Strand ikke længere er udlagt til sommerhusgrunde.

De hidtidigt gældende lokalplaner 45B og 200 fastlægger, at området er beliggende i landzone, samt at anvendelsen af bygningerne er til hotel-drift. Der stilles derfor vilkår om, at der for at kunne overføre området til sommerhusområde, herunder omdannelsen af hotellejligheder til ferielejligheder/sommerhuse, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området. Ringkøbing-Skjern Kommune har derfor udarbejdet en ny lokalplan 451, som overfører dette til sommerhusområde.

Kystlandskabelig vurdering

Ifølge Planlovens § 16 stk. 4 skal lokalplanen redegøre for den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved gennemførelse af lokalplanens elementer. Der er derfor udarbejdet visualiseringer til at vurdere den visuelle og landskabelige påvirkning ligesom der er udarbejdet et tværsnit, der illustrerer forholdet mellem den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet og det eksisterende Søndervig.

Søndervig by er præget af en del ferie- og fritidsprægede bebyggelser og funktioner i forskellige stilarter, som det nye hotel og centerbebyggelse supplerer, omend den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger ved Houvig Klitvej. Set fra øst vil centerbebyggelsen skjule dele af den nuværende by-silhuet af Søndervig i klitterne. Centerbebyggelsens generelle maksimale bygningshøjde på 20 meter svarer til de højeste klitter og den højeste bygning i Søndervig. Bygningerne vil ikke ændre oplevelsen af kysten, der ikke kan ses fra baglandet. Tilsvarende vil centerbebyggelsen ikke kunne ses fra kysten.

Hotel og centerbebyggelsen vil på grund af sin højde og volumen opleves tydelig og markant ved ankomsten til Søndervig, primært fra Søndervig Landevej og Holmsland Klitvej i umiddelbar nærhed af bebyggelsen. Bebyggelsens store volumen nedbrydes med skrånende linjer og asymmetrisk, grønt tag med inspiration fra klitlandskabets formationer. Bebyggelsen supplerer de forskellige stilarter af de eksisterende ferie- og fritidsprægede bebyggelser ved Houvig Klitvej, om end bebyggelsens højde og skala er større end de eksisterende bygninger ved Houvig Klitvej.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Visualisering fra øst



Udsigt fra Søndervig Landevej mod vest i planområdets sydøstlige hjørne. Hotel og centerbebyggelsen er tydelig og markant ved ankomsten til Søndervig. I denne nærhed dækker bebyggelsens skala for bagvedliggende by og sommerhusområde. Tårnet til vandrutsjebanen kan skimtes på den bageste del af centerbygningens tag sammen med varmecentrals skorsten og mulig flyttet telemast. Centerbygningens store volumen nedbrydes med skrånende linjer og grønt tag med inspiration fra klitlandskabets formationer. Hotelbebyggelsen har referencer til klitlandskab gennem bl.a. varierende bygningshøjder, asymmetriske og varierende taghældninger og krav til andel af sedumtag.

Visualisering fra nord



Udsigt fra Houvig Klitvej mod syd i projektområdets nordvestlige hjørne. Udsynet over projektområdet og den nye sommerhusbebyggelse bliver her delvist skjult af den nye støjreducerende vold, der formes og beplantes så den ligner klitlandskaber. Volden er højest i dette hjørne med 3,5 over terræn, hvorefter den falder til 2 og 1,5 m længere mod syd. Centerbebyggelsen kan ses over volden.

Set over længere afstande mod nord, øst og syd vil den nye bebyggelse ikke kunne ses på grund af mellemliggende terræn, beplantninger og bebyggelse. Set fra sydøst omkring Ringkøbing

Fjord, og fra Bagges Dæmning, vil den nye bebyggelse kunne anes i horisonten i sammenhæng med Søndervig by og sommerhusområde, men på

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

grund af de store afstande vil bebyggelsen ikke virke dominerende.

Sommerhusområdet vil med sine lave bygninger på maksimalt 4,5 meter ikke dominere landskabet, og vil være delvist skjult af en vold ud mod Houvig Klitvej. Sommerhusene vil være mest synlige fra syd og øst i umiddelbar nærhed af planområdet. Planområdet klimasikres ved at hæve sommerhusgrunde og veje hvilket vil ændre indtrykket af det nuværende flade område, idet terrænet vil opleves kuperet og afvekslende, og de nye huse vil ligge på de høje punkter og ikke i niveau med det eksisterende terræn. Det ændrede landskab i planområdet vil primært opleves i områdets umiddelbare nærhed og vil ikke ændre på landskabsoplevelsen på længere afstande. Terrænbearbejdningen vil ikke ændre væsentligt på oplevelsen af et lavtliggende landskab, der er præget af afvandingskanaler og bassiner.

I disponeringen af planområdets bebyggelse er der taget nogle hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab:

- Den største og højeste bygningsmasse – centerfunktionerne – placeres tættest på den centrale del af Søndervig. Dette understøtter fysisk og funktionsmæssig kobling til Søndervig by

- Udformningen af den store bygningsmasse udføres med referencer til det omgivende landskab bl.a. med asymmetriske, skrå tage og tagbeklædning med mos/sedum. Ingen tage eller facader udføres i reflekterende materialer.
- Sommerhusene lokaliseres i en åben struktur med grønne kiler og med lav bygningshøjde på maksimalt 4,5 m.
- Arealet inden for strandbeskyttelseslinje i planområdets sydøstlige hjørne friholdes for bebyggelse og der udlægges et rekreativt grønt areal med naturmæssige værdier.
- Der udlægges offentligt tilgængelige stier gennem området, der sikrer god adgang til Søndervig, sommerhusområderne vest for Houvig Klitvej og kysten.

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 da bebyggelsen ikke opleves dominerende i landskabet. Landskabet ved Søndervig rummer ikke særlige landskabelige værdier eller karaktertræk, men opfattes som kontrasterende og domineret af ferie- og sommerhusbebyggelse jf. landskabskarakteranalyse. Projektets største bygningsvolumener placeres tættest byen og vil fra omgivelserne opleves i sammenhæng med byen og med by og klitlandskab i baggrunden. Der er ingen visuel forbindelse mellem planområdet og havet.

Visualisering fra syd



Udsigt fra Holmsland Klitvej mod nord. Afstanden til planområdet er ca. 500 meter.

Hotelbebyggelsen er tydelig og markant ved ankomsten til Søndervig, hvor den varierende udformning af tag og facader opleves tydeligt sammen med den grad vis stigende bygningshøjde mod krydset i Søndervig by. Centerbygningen er næsten skjult bag hotellet, men kan ses mellem hotelbygninger ligesom tårnet på vandlandet stikker op.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Landsplandirektiv for udviklingsområder

I medfør af planlovens § 5b må der ikke inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis ikke der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Erhvervsstyrelsen kan efter ansøgning udstede et landsplandirektiv, der fraviger bestemmelsen i § 5b.

Udviklingsområderne der er udlagt i landsplandirektivet, er områder i kystnærhedszonen uden særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser. Udviklingsområder vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten. I forbindelse med udpegningen af udviklingsområdet giver planloven ikke mulighed for at udskyde afklaringen af hensynet til landskabs- og naturinteresser til senere i planlægningen. Disse hensyn skal således være afvejet på forhånd.

Med landsplandirektivet har kommunerne fået mulighed for, inden for de udlagte udviklingsområder, at planlægge for byudvikling og anlæg, samt give tilladelse til anlæg, svarende til den øvrige landzone, dvs. uden en *særlig* planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering.

Erhvervsstyrelsen har i september 2019 udstedt landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvor projektområdet ved Søndervig udlægges til betinget udviklingsområde, dog ikke arealet inden for strandbeskyttelseslinjen. Udpegningen som udviklingsområde er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen ophæver udpegningen i kommuneplanen som område med bevaringsværdigt landskab. Udpegning af projektområdet som bevaringsværdigt landskab ophæves med tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029.

Ringkøbing-Skjern Kommune er sideløbende i gang med revidering af Grønt Danmarkskort på baggrund af anbefalinger fra de lokale naturråd. Anbefalingerne har ikke givet anledning til at det udpegede udviklingsområde ved Søndervig udpeges som del af Grønt Danmarkskort.

Forsøgstilladelsen

Naturstyrelsen har den 9. november 2015 meddelt forsøgstilladelse til det ansøgte projekt Søndervig Feriepark. Tilladelsen giver Ringkøbing-Skjern Kommune tilladelse til planlægning for det ansøgte projekt uanset planlovens regler i § 5b vedr. kystnærhedszonen. Tilladelsen meddeles, idet projektet har potentiale for udvikling af kyst- og naturturismen og for øget tiltrækning af udenlandske turister, og da projektet sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter i området og efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Se afsnittet ovenfor om Forholdet til kysten.

Tilladelsen meddeles på vilkår om bl.a., at projektet skal indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet. Selvom projektet har udviklet sig, lever projektet fortsat op til kriterier for at kunne blive forsøgsprojekt, da projektet i høj grad vil kunne udvikle kyst- og naturturismen og øge antallet af udenlandske turister. Samtidig vurderes det, at projektet lever op til de opstillede vilkår for forsøgstilladelsen. Der henvises til miljøkonsekvensvurderingsrapporten af Lalandia i Søndervig. De nødvendige arkitektoniske, landskabelige og naturmæssige hensyn sikres gennem lokalplan nr. 451.

Strandbeskyttelseslinjen

En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke uden forudgående tilladelse hertil, foretages ændringer i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Naturstyrelsen har den 9. november 2015 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen under forudsætning af, at projektet ikke vil medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV. Se yderligere i afsnittet om natur.

Projektet medfører etablering af forhold, der forudsætter fornyet dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, bl.a. Ringkøbing-Skjern Kommunes anlæg af ny rundkørsel, og Lalandias etablering af adgangsvvej og parkeringspladser, regnvandsbassin, trampesti og terrænreguleringer.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede arealer, bevaringsværdige bebyggelser eller beskyttede sten- og jorddiger.

Kulturarv

Ringkøbing Museum har foretaget forundersøgelser af lokalplanområdet og har frigivet arealet i henhold til museumsloven. Museet fandt ingen væsentlige fortidsminder ved forundersøgelsen.

Værdifulde kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger inden for udpegninger for værdifulde kulturmiljøer. Udpegningen vedrører klitgårdene langs kysten, fjordene og Holmslands sydlige del.

Det vurderes, at indretningen af planområdet med ny bebyggelse, tekniske anlæg og interne veje mv

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

ikke vil medføre påvirkning af de værdifulde kulturmiljøer.

Bevaringsværdige landskaber

Planområdet er beliggende inden for kommuneplanens udpegning af bevaringsværdigt landskab. I henhold til kommuneplanens retningslinje nr. 1 i afsnittet om Landskab, skal landskabelige værdier tillægges særlig stor vægt, i de bevaringsværdige landskabsområder, hvorfor ønskes om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer af arealanvendelse, der kan forringe landskabets karakter, skal vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende.

Ringkøbing-Skjern Kommune har fået udarbejdet en landskabskarakteranalyse for hele kommunen.

Landskabet inden for planområdet er en del af Stadil landbrugslandskab, der består af flere bakkeøer mellem Stadil Fjord og Ringkøbing Fjord. Planområdet ligger i overgangen mellem klitlandskabet og Holmsland i den terrænlavning, der forbinder Ringkøbing Fjord og Vest Stadil Fjord ved Lodbjerg Hede. Det lave område er præget af den kulturbeholdte udnyttelse af landskabet i forbindelse med afvanding og tørlægning af området.

Området øst for Søndervig udgør et delområde inden for landskabsområdet, der adskiller sig væsentligt fra det øvrige landbrugs- og fjordlandskab, fordi landskabet her i høj grad er præget af sommerhuse, golfbane og nærheden til Søndervig bymidte, hvilket samlet giver landskabet karakter af ferie- og fritidslandskab.

Området øst for Søndervig opleves derfor som kontrasterende i forhold til den øvrige del af landbrugslandskabet i karakterområdet, uden særlige værdier og i middel tilstand. Landskabet ved Søndervig vurderes på den baggrund robust over for ændringer og udviklingstiltag.

På baggrund af landskabskarakteranalysen ophæves kommuneplanens udpegning som bevaringsværdigt landskab inden for planområdet med tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029. Hermed sikres overensstemmelse med vilkår i landsplandirektivet for udpegning af området som udviklingsområde i kystnærhedszonen.

De landskabelige konsekvenser af de ændrede kommuneplanrammer for bebyggelse i planområdet er vurderet i afsnittet ovenfor om *Forholdet til kysten*.

Værdifulde geologiske områder

Planområdet er beliggende inden for det værdifulde geologiske område: Holmsland Klit - Ringkøbing Fjord - Nationale kystlandskaber. I henhold til

kommuneplanens retningslinje nr. 1 i afsnittet om Geologi, skal der inden for det nationale kystlandskab Holmsland Klit - Ringkøbing Fjord sikres, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe frit, og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent.

Formmæssigt er kysten i særklasse på grund af den brede og mere end 100 kilometer lange strandbred, revlesystemet, som dimensionsmæssigt antages at være blandt de største af sin art og ikke mindst den tilgrænsende klitzone med imponerende forklitter og klithede.

Planområdet er ikke beliggende ned til strandbredden, men ligger bag de imponerende forklitter, på arealer der tidligere har været præget af klithede inden de blev opdyrket. Med planlægningen sikres det, at friarealer og rekreative arealer inden for planområdet i videst muligt omfang fastholdes som åbent og i dets naturlige geologiske landskabsform, i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen. Dog er det nødvendigt at bebyggelsen i planområdet klimasikres ved terrænhævning, jf. afsnittet om Forholdet til kystlandskabet.

Planlægningen vurderes ikke at stride imod udpegningen til specifik geologisk bevaringsværdi, da geologiske landskabsformer ikke sløres i væsentligt omfang og da de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer fortsat kan forløbe som hidtil, det vil sige med afvanding af arealet og håndtering af store regnhændelser.

Detailhandel

Med lokalplanen gives mulighed for etablering af butikker i tilknytning til feriecentret, i form af mindre kiosker og salgssteder, der knytter sig til centerdelens vandland og servicefunktioner, dog maksimalt 500 m² i alt.

Butiksarealerne udlægges i henhold til planlovens § 5 o, som giver mulighed for i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, at der kan udlægges arealer til butikker til brug for de gæster, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Ved muligheden for etablering af disse mindre salgssteder, som kiosk og badeudstyr o.l. der knytter sig til centerdelens servicefunktioner, lægges der op til, at kundegrundlaget er besøgende, som allerede er gæst i feriecenteret. Det vurderes derfor, at disse mindre butiksarealer ikke vil medføre en negativ påvirkning af detailhandlen og bymiljøet i Søndervig.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Samlet set forventes de mange nye sommerhuse og gæster på hotel og i feriecenter at medvirke til at skabe liv og yderligere omsætning i bymidtens detailhandelsbutikker.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 er gældende kommuneplan vedtaget af byrådet.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 46rf005 og 46rf004, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området og bestemmelserne ikke kan rumme det nye, større feriecenter, hotel og sommerhuse.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029, hvor der udlægges et nyt rammeområde 46so013 til sommerhuse, rammeområde 46rf005 til feriecenter og de tilhørende rammebestemmelser ændres, mens rammeområde 46rf004 til golfbane reduceres.

Derudover ændrer kommuneplantillægget kommuneplanens retningslinjer på flere punkter.

Erhvervsstyrelsen har i september 2019 udstedt landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvor planområdet ved Søndervig udlægges til betinget udviklingsområde, dog ikke arealet inden for strandbeskyttelseslinjen. Udpegningen som udviklingsområde er betinget af, at kommunalbestyrelsen ophæver udpegningen i kommuneplanen som område med bevaringsværdigt landskab.

På den baggrund udlægger tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029 det nye udviklingsområde ved Søndervig og ændrer ligeledes udpegningen af bevaringsværdigt landskab, så der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen samt landsplandirektivet.

Lokalplanens mulighed for detailhandelsbutikker på op til 500 m² er endvidere ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.3, der har fastsat en maksimal grænse på 200 m². Derfor ændres kommuneplanens retningslinje og udpeger mulighed for 500 m² detailhandel ved feriecentret i Søndervig.

Kommuneplantillæg nr. 33 offentliggøres samtidig med lokalplanen.



Afgrænsningen af lokalplanens og kommuneplantillæggets område.

Lokalplan nr. 200 og lokalplan nr. 45 B

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 200 for et område til ferie- og fritidsformål ved Houvig Klitvej i Søndervig. Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 45 B for udvidelse af golfbane ved Søndervig.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med Lokalplan nr. 200, da den bl.a. fastsætter mulighed for etablering af et op til 16.000 m² stort oplevelses- og aktivitetscenter med op til 300 ferieboliger til udlejning hele året, dvs. ikke sommerhuse, samt hotel med op til 100 enheder til ferielejligheder og værelser. Yderligere fastsættes den maksimale bygningshøjde for centerbebyggelsen til maksimalt 12 meter, dog med tilladelse til op til 18 meter for mindre dele af bygningen, der rummer vandland, såfremt der skal etableres vandruksjebaner. Den maksimale bygningshøjde for feriehus fastsættes til 6 meter.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 45 B, da denne fastlægger lokalplanområdets anvendelse til golfbane, med tilhørende nødvendig bebyggelse for golfbanens drift, herunder klubhus med restaurant og toiletter mm.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Lokalplanen fastsætter ligeledes bygningsregulerende bestemmelser, herunder byggefelter for etablering af bebyggelse.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 45 B, som nærværende lokalplan omfatter. Endvidere ophæves Lokalplan nr. 200.

Skatteforhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i sommerhusområde 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 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 2020 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2022.

Der er mulighed for at søge kommunalbestyrelsen om fritagelse fra stigning i grundskylden, hvis stigningen kan henføres til en lokalplanlægning. Det er dog en betingelse, at lokalplanen er vedtaget efter 1. oktober 2017 for ejerboliger og efter 1. oktober 2018 for andre ejendomme. Derudover er der andre betingelser, som skal opfyldes, se § 8a med flere i Ejendomsskatteloven.

Miljøforhold

Opvarmning

Planområdet er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning.

Sommerhusbebyggelsen påtænkes opvarmet med en kombination af elvarme og luft til luft varmepumpe.

Som en integreret del af feriecenteret etableres en varmecentral til opvarmning af center- og hotelbebyggelsen.

Varmecentralen forventes at indeholde en varmepumpe, der udvinder varmen fra den drikkevandsledning som Ringkøbing-Skjern Forsyning har i den sydvestlige del af planområdet. For at sikre bedst

mulig forsyningssikkerhed etableres bufferkapacitet i form af akkumuleringstanke med varmt vand, hvor der forventes behov for ca. 600 m³ volumen i forventeligt to tanke på op til maksimalt 10 meters højde, der eventuelt kan placeres udendørs. Derudover installeres en indendørs gaskedel, der kan fungere som reserveforsyning når varmepumpen vil være ude af drift til vedligeholdelse forventeligt nogle få dage årligt.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI), indsatsområder (IO).

Kloakering

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem. Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan.

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

LAR-løsning

Lokalplanområdet er et lavtliggende område med høj grundvandsstand, der drænes i dag. Der er derfor begrænset mulighed for nedsivning af overfladevand. Hele området er kunstigt afvandet med afledning til den nord-sydgående pumpekanal, der afgrænser området mod øst.

I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet etableres et system, der kan håndtere overfladevand og lede kraftig regn og skybrud væk fra området via regnvandsbassin: Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

LAR-løsningen skal:

- klimasikre bygninger og vejanlæg,
- sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud og
- give mulighed for at aflede højt grundvand og vand fra omfangsdræn, hvis der viser sig behov for dette.

For at klimasikre fremtidige vejanlæg og bebyggelse, hæves terrænet i umiddelbar nærhed hertil til kote 1,25 m således, at der skabes et mere naturligt afsæt for en minimumssokkelkote på 1.5 m

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

DVR 90. Herved dannes større eller mindre lavninger i terrænet mellem sommerhusene, hvori der kan være vand i situationer med kraftig regn og skybrud. Vandet ledes via lavningerne til den nord-sydgående pumpekanal, der afgrænser området mod øst.

Vandet fra veje og parkeringsarealer ledes til regnvandsbassiner og forsinkes og renses inden det ledes til den nord-sydgående pumpekanal, der afgrænser området mod øst.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til forurening inden for lokalplanområdet. Der forventes tilkørt sand og grus til etablering af områdets byggegrunde og støjreducerende volde.

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

Affaldshåndtering reguleres som udgangspunkt af Ringkøbing-Skjern Kommune via regulativer for husholdsaffald og erhvervsaffald.

Der skal indrettes et areal ved hotel- og centerbebyggelsen til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Der skal tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmer området.

Affaldsbeholdere til sommerhusbebyggelsen samles på miljøstationer langs stamvejen.

Vejtrafikstøj

Ifølge planlovens § 15a må der kun planlægges for støjfølsomme anvendelser på støjbelastede arealer, hvis planen med afværgeforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Grænseværdien for vejtrafikstøj er L_{den} 53 dB for sommerhusområder og 63 dB for hoteller.

Der er udført støjregninger, der viser, at planområdet er belastet af vejtrafikstøj over grænseværdien på 53 dB for sommerhuse, hvilket dermed gælder de eksisterende ferieboliger, der ligger nærmest Houvig Klitvej.

Der er ligeledes udført støjregninger af et fuldt udbygget planområde, hvor trafikken er fremskrevet til 2030.

Beregningerne viser, at flere sommerhuse vil være belastet af vejtrafikstøj over grænseværdien på 53 dB, og at der derfor er behov for at afskærme trafikstøjen med en støjreducerende vold langs dele af projektområdets kant mod Houvig Klitvej

Det er gennem beregningerne afklaret, at voldens højde skal være højest mod nord, hvor den skal være 3,5 meter over terræn, hvor den desuden skal suppleres med en 40 m lang vinklet vold i samme højde og en 15 m lang vold i 2 meter ved det nordvestligste sommerhus. Volden kan herefter nedtrappes til 2 meters højde på det midterste stykke til syd for de eksisterende ferieboliger. De sydligste to sektioner af volden etableres i 1,5 meter over terræn. Højderne på volden fremgår af lokalplanens bilag 4.

Med lokalplanens bestemmelser sikres, at volden skal opføres inden ibrugtagning af ny sommerhusbebyggelse.

Beregningerne viser endvidere, at grænseværdien på 63 dB kan overholdes på hotellets facader på alle etager.

Virksomhedsmiljø

Ifølge planlovens § 15b må der kun planlægges for arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, hvis planen med afværgeforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Der er ikke virksomheder uden for lokalplanområdet, som skønnes at kunne påvirke området væsentligt med hverken støj eller anden forurening.

Der planlægges i lokalplanområdet etableret feriecenter med vandland og andre overvejende indendørs aktiviteter. De væsentligste støjklender vil være vareaflysning, ventilations- og køleenheder, samt varmecentralen.

Feriecentret inklusiv varmecentralen vil som virksomhed skulle overholde gældende grænseværdier for støj for virksomheder.

Der planlægges for miljøklasse 1-3, hvor feriecentret inklusiv varmecentralen skønnes at være miljøklasse 3, hvor de væsentligste støjende aktiviteter foregår indendørs. For denne miljøklasse er den anbefalede afstand min. 50 m til støjfølsom anvendelse uden mellemliggende afskærmende elementer.

Da den anbefalede planlægningsafstand er overholdt med god margin, vurderes der ikke at være risiko for støjkonflikter. Det er derfor sandsynligt, at feriecentret vil kunne overholde grænseværdier for virksomhedsstøj uden problemer.

Varmecentralen, der skal forsyne hotel- og centerbebyggelsen med varme, skal opføres indendørs som en integreret del af centerbebyggelsen og overholder ligeledes de vejledende planlægningsafstande for støj. Varmecentralen har ikke en størrelse, der er miljøgodkendelsespligtig.

Varmepumpe, og gaskedel placeres således indendørs, hvor bygningen støjmæssigt skærmer mod omgivelserne. Akkumuleringstanke må placeres udenfor bygningen med en maksimal højde på 10 meter. Reserveforsyningen med gaskedel skal have et afkast, så de relevante grænseværdier for luftkvalitet kan overholdes.

Produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og heraf redegøre for om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Der er derfor foretaget en vurdering af lokalplanen i forhold til omkringliggende virksomheders miljøforhold.

Nærmeste erhvervsområder er kommuneplanens rammeområder 26er019 og 00er018.

Rammeområde 26er019 er beliggende i Kloster, mere end 3000 meter fra lokalplanområdet, og er udlagt til erhvervsområde såsom lettere industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration.

Rammeområde 00er018 er beliggende syd for Søndervig, omkring 1800 meter fra lokalplanområdet, og er udlagt til erhvervsområde for anlæg til fremstilling af genbrugsmaterialer ved nedknusning af murværk og beton fra bygningsnedbrydning samt til depotplads til oplagring af diverse nedbrydningsmaterialer fx sand, grus og lignende.

På baggrund af afstanden til de eksisterende erhvervsområder, vurderes de eksisterende virksomheder ikke at blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Landbrug

Nærmeste større landbrugsejendom med dyrehold er en minkfarm beliggende ca. 1 km nord for planområdet. Landbrugsejendommen er allerede begrænset af nærhed til sommerhusområde beliggende ca. 140 meter øst for ejendommen, og derudover ligger den med nærhed til habitatområde og beskyttet natur. På den baggrund vurderes det, at nærværende lokalplan ikke vil påvirke farmens udvidelsesmuligheder eller fremtidige drift.

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.

Ringkøbing Museum har foretaget forundersøgelser af lokalplanområdet og har frigivet arealet i henhold til museumsloven. Museet fandt ingen væsentlige fortidsminder ved forundersøgelsen.

Findes der alligevel arkæologiske spor under anlægsarbejderne skal anlægsarbejdet standses og museet skal tilkaldes, jf. museumslovens § 29.

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:

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

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afsnit II. Ringkøbing-Skjern Kommune har derfor udarbejdet en miljøvurdering af forslag til lokalplan sammen med forslag kommuneplantillæg nr. 33 (en miljørapport).

Anlægget er ligeledes omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afsnit III (miljøvurdering af projekter). Bygherre har derfor udarbejdet en miljøvurdering af projektet (en miljøkonsekvensrapport).

Både miljørapporten og miljøkonsekvensrapporten har været fremlagt i offentlig høring sammen med forslag til lokalplan og tillæg nr. 33 for rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig.

Redegørelse

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Tilladelser eller dispensationer fra myndigheder

En forudsætning for realisering af lokalplanen er indhentning af tilladelser og dispensationer fra forskellige myndigheder.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at der ikke nødvendigvis er tale om en udtømmende liste nedenfor, men en opstilling af de tilladelser og dispensationer, som på nuværende tidspunkt vurderes nødvendige for realisering af planen.

Politiet

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

Kystdirektoratet

Der må ikke uden dispensation fra Kystdirektoratet foretages ændring i tilstanden af arealer, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Ophævelse af landbrugspligt

Matriklerne 211ne og 213p 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.

Vejbyggelinjer

Inden for vejbyggelinje fra Houvig Klitvej og Søndervig Landevej må der ikke uden Ringkøbing-Skjerns Kommunes tilladelse opføres bebyggelse eller etableres faste anlæg. Se under servitutter.

Beskyttet § 3-natur

Enhver tilstandsændring af beskyttede vandhuller og vandløb kræver Ringkøbing-Skjerns Kommunes dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Miljøgodkendelse

Anvendelse af forurenede jord til støjreducerende vold vil kræve miljøgodkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens regler. Ringkøbing-Skjern Kommune er myndighed.

Svømmebads- og tilslutningstilladelse

Etablering af vandland forudsætter svømmebadstilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, samt tilslutningstilladelse til spildevandet fra vandlandet.

Restauranter og cafeer, hvor der produceres mad skal ligeledes have tilslutningstilladelse.

Udledningstilladelse

Afledning af spildevand og regnvand kræver Ringkøbing-Skjern Kommunes udledningstilladelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens regler.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af og bør aflyses konkret med lokalplanen.

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.

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 foretaget en servitutundersøgelse. Der er tinglyst en lang række servitutter af forskellig art, herunder for en lang række 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 og servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet og som derfor omtales her:

Vejbyggelinjer

Der er tinglyst vejbyggelinje på 17,5 m fra vejmidten af Houvig Klitvej, hvortil skal lægges et højdetillæg på 2 x højdeforskel og 1 meter passagetillæg. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Vejbyggelinjer inklusive højde- og passagetillæg fremgår af kortbilag 2 og 3.

Højspændingskabler

Der er tinglyst 60 kV højspændingskabel på en strækning langs nordsiden af Søndervig Landevej. Påtaleberettiget er Vestjyske Net.

Der er tinglyst 10 kV højspændingskabler på strækninger langs nordsiden af Søndervig Landevej og langs kanalen i østskellet. Påtaleberettiget er RAH/MES.

Spildevand

Der er tinglyst spildevandsledning bl.a. på strækninger langs nordsiden af Søndervig Landevej. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Vandledning

Der er tinglyst vandledning på strækninger langs østsiden af Houvig Klitvej og i den sydvestlige del af området. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Afvandingsledning/kanal

Der er tinglyst oplysning om, at der i den nordlige del af området på matr.nr. 346c findes afvandingsledninger/kanaler, der afvander sommerhusområdet ved Hafavej og Sand Holms Vej vest for Houvig Klitvej. Påtaleberettiget er sommerhusejere og grundejerforening, samt Ringkøbing-Skjern Kommune.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Lokalplanområdets afgrænsning er vist med sorte prikker.

Bestemmelser

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, (Erhvervsministeriets LBK. nr. 287 af 16. april 2018 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 sommerhusområde med sommerhusbebyggelse, grønt areal, feriecenterfaciliteter og hotel,

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 ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse fra store regnhændelser,

at der udlægges offentligt tilgængeligt grønt område med naturpræg,

at der udlægges en offentlig tilgængelig rekreativ sti gennem lokalplanområdet, og

at området vejbetjenes fra Søndervig Landevej og Houvig Klitvej.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

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

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.

Det sikres ved fastlæggelse af terrænkoter og sokkelkoter for ny bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 211iq, 211lk, 211ne, 211ni, 211mv, 212bv, 212cn, 212co, 212cp, 212cq, 212cr, 212cs, 212ct, 212cu, 212cv, 212cx, 212cy, 212cz, 212cæ, 212cø, 212da, 212db, 212dc, 212dd, 212de, 212df, 212dg, 212dh, 212di, 212dk, 212dm, 212dn, 212do, 212dp, 212dq, 212dr, 212ds, 212dt, 212du, 212dv, 212dx, 212dy, 212dz, 212dæ, 212ea, 212eb, 212ec, 212ed, 212ee, 212ef, 212eg, 212eh, 212ei, 212ek, 212el, 212em, 212en, 212eo, 212ep, 213p samt

del af Matr. nr. 346c Søgård Hgd, Nysogn

samt alle parceller eller delnumre, der udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

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

Følgende arealer overføres til sommerhusområde:

Delområde A: Oplevelsescenter

Alle følgende matrikler

- matr.nr. 211iq og 211lk: Hele matriklens areal.

Del af følgende matrikler:

- matr.nr. 211mv: ca. 86.417 m²

Delområde B: Sommerhusområde

Alle følgende matrikler

- matr.nr. 211ne, 211ni, 212cn, 212co, 212cp, 212cq, 212cr, 212cs, 212ct, 212cu, 212cv, 212cx, 212cy, 212cz, 212cæ, 212cø, 212da, 212db, 212dc, 212dd, 212de, 212df, 212dg, 212dh, 212di, 212dk, 212el, 212dm, 212dn, 212do, 212dp, 212dq, 212dr, 212ds, 212dt, 212du, 212dv, 212dx, 212dy, 212dz, 212dæ, 212ea, 212eb, 212ec, 212ed, 212ee, 212ef, 212eg, 212eh, 212ei, 212ek, 212em, 212en, 212eo og 212ep: Hele matriklens areal.

Del af følgende matrikler:

- matr.nr. 211mv: ca. 98.137 m²

- matr.nr. 212bv: ca. 45.307 m²

- matr.nr. 213p: ca. 62.846 m²

- matr.nr. 346c: ca. 240.454 m²

Delområde C: Grønt område

Del af følgende matrikler:

- matr.nr. 211mv: ca. 40.724 m²

- matr.nr. 212bv: ca. 6.301 m²

- matr.nr. 213p: ca. 7.537 m²

Alle matrikler er beliggende i ejerlav: Søgård Hgd, Ny-sogn.

3. Arealanvendelse

3.1. Generelt

Lokalplanområdet må anvendes til rekreative formål i form af ferie- og oplevelsescenter, sommerhusområde samt grønt område inden for delområder i overensstemmelse med punkt 3.2, 3.3 og 3.4.

Der må ikke installeres mini- og husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

3.2. Delområde A

Delområde A må anvendes til ferie- og oplevelsescenter.

Butiksarealerne udlægges i henhold til planlovens § 5 o, som giver mulighed for i tilknytning til tankstationer, tog-

Inden for delområdet må kun etableres vandland, hotel, kursus- og konferencefaciliteter, sports- og legefaciliteter, restauranter, caféer og detailhandelsbutikker til områdets forsyning*, legepladser, parkering, telemast** og tekniske anlæg*** og lignende, samt anlæg til håndtering af overfladevand.

Inden for området må der etableres maksimalt 500 m² bruttoetageareal til detailhandel i form af udvalgsvarerhandel. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 250 m².

3.3. Delområde B

Delområde B må anvendes til sommerhusområde.

Inden for delområdet må kun etableres sommerhuse, miljøstationer, opholdsarealer, legepladser, tekniske anlæg*, veje og stier, parkering samt anlæg til håndtering af overfladevand.

3.4. Delområde C

Delområde C må anvendes til rekreativt grønt område.

Delområdet skal henligge som naturareal og skal derfor friholdes for bebyggelse. Inden for området må etableres stier og regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.

4. Udstykning

4.1. Delområde A

Delområde A kan udstykkes som en helhed i overensstemmelse med delområdets afgrænsning. Der kan desuden udstykkes en eller flere ejendomme til hotel.

4.2. Delområde B

Inden for delområdet B må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 3 viste udstykningsplan.

Der må ikke udstykkes nye sommerhusgrunde inden for områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller strandbeskyttelseslinjen.

Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 175 m².

Det fælles friareal kan udstykkes, jf. punkt 11.4.

stationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

** Mindre kiosker og salgssteder, der knytter sig til centerdelens vandland og servicefunktioner.*

*** Telemast i henhold til punkt 9.3.*

**** Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.*

**Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning*

Eksisterende manøvreareal til pumpestation ved Søndervig Landevej kan fortsat forefindes og vedligeholdes.

Udstykningsplanen omfatter 43 eksisterende og 440 nye grunde – i alt 483 sommerhusgrunde.

Eksisterende 43 grunde inden for delområdet, der har en mindre størrelse, er eksisterende lovlige forhold, og omfattes ikke af bestemmelsen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

4.3. Delområde C

Delområde C må kun udstykkes som en helhed i princippet svarende til delområdet afgrænsning.

Eventuel udstykning af delområde C vil forudsætte dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelt

Alle bygningshøjder måles fra niveauplan, der fastsættes til 1,25 meter DVR 90.

Der stilles vilkår om minimum sokkelkote for at sikre fremtidig bebyggelse mod oversvømmelse ved store regnhændelser og vandstandsstigning fra kanalen.

Ny bebyggelse skal sikres en sokkelkote på minimum 1,5 meter DVR 90.

5.2. Delområde A

Byggefelter - Centerbebyggelse

Ny centerbebyggelse skal placeres inden for byggefelterne C1 og C2, som er vist på bilag 3.

Byggefelt C2 er principielt placeret, hvilket betyder at dette kan flyttes mod nord eller mod syd inden for byggefelt C1.

Byggefeltet H1 er placeret med en afstand på henholdsvis 21,5 meter fra vejmidte af Houvig Klitvej og 29 meter fra vejmidte af Søndervig Landevej. Byggefelterne respekterer dermed vejbyggeplaner, jf. lokalplanens punkt 8.7.

Byggefelter - Hotelbebyggelse

Hotelbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet H1, som er vist på bilag 3.

Bygningsareal - Centerbebyggelse

Der må maksimalt opføres 30.000 m² centerbebyggelse i alt.

Krav om separate bygninger er dog ikke til hinder for at bygninger sammenkobles med gangareal i én etage.

Bygningsareal - Hotelbebyggelse

Der må maksimalt opføres 9.000 m² hotelbebyggelse i alt fordelt på minimum 4 separate bygninger.

Ved krydset Søndervig Landevej/Houvig Klitvej, skal der være passage mellem hotelbygningerne, så fodgængere og cyklister kan komme fra Søndervig by til centerbebyggelsen.

Stiudlæg i byggefelt H1, jf. § 8.2 og bilag 3, skal respekteres og må ikke bebygges.

Bygningshøjde - Centerbebyggelse

Centerbebyggelse inden for byggefelt C1 må opføres med en maksimal bygningshøjde på 20 meter.

Skorstene på varmecentral må ligeledes ikke overstige 20 meter.

Centerbebyggelse inden for byggefelt C2 må opføres med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Antenner er dog ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjde - Hotelbebyggelse

Bygningshøjden skal variere. Bebyggelsen længst væk fra krydset Søndervig Landevej/Houvig Klitvej må opføres med maksimal bygningshøjde på 12 meter. Øvrig hotelbebyggelse må opføres med maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Etager - Centerbebyggelse

Bygningerne inden for byggefelt C1 og C2 må maks. indrettes med 4 etager samt en tagetage til tagterrasse, samt tekniske installationer som fx elevatorskakt og ventilation.

Tagterrassen må højst udgøre 30% af bygningsgrundplan.

Etager - Hotelbebyggelse

Hotelbebyggelsen må opføres i op til 3 etager, og punktvis op til 4 etager tættest på krydset Søndervig Landevej/Houvig Klitvej. Etageantal skal variere.

Mindre, sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne, og have en maksimal højde på op til 4,5 meter. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Der må etableres op til i alt 500 m² sekundære bygninger inden for delområde A.

5.3. Delområde B

Bebyggelsesprocent mm.

Sommerhusbebyggelse skal placeres inden for de enkelte grunde som i princippet vist på kortbilag 5.

Der må den enkelte sommerhusgrund opføres en sommerhusbebyggelse med et maksimalt etageareal på 130 m².

På den enkelte ejendom må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og drivhuse og lignende.

Opholds- og parkeringsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til sommerhuset, så bebyggelsen fremstår som én samlet helhed.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Sommerhusbebyggelse, der etableres som dobbelthuse, må dog etableres i skel mod én nabo-ejendom.

Etager

Sommerhusbebyggelsen må maks. opføres i 1 etage.

Bestemmelsen erstatter bygningsreglementets almindelige bestemmelser om bebyggelsesprocent.

Med umiddelbar tilknytning til sommerhuset skal forstås en afstand på få meter (1-3 m) til husets facade. I forbindelse med byggetilladelsen tilrådes, at der redegøres for placering og omfang af terrasser med videre, så overholdelse af lokalplanens bestemmelse herom kan vurderes.

Ved dobbelthuse med placering i skel erstatter lokalplanen bygningsreglementets regler om højder og afstande til skel.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Bygningshøjde

Sommerhusbebyggelse inden for delområde B må opføres med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter.

Mindre, sekundære bygninger - fælles

Inden for det fælles friareal i delområde B, der fremgår af punkt 7.2 og bilag 3, kan der opføres mindre fælles teknikbygninger, miljøstationer, cykelskure og lignende bygninger til udhusformål, mindre læskure til husdyr, samt legepladser. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Mindre bygninger til udhusformål, kan være til maskiner, udstyr og lignende til vedligehold af fællesarealer mm.

Husdyr i området er omfattet bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Størrelsen af disse mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m² for hver bygning.

Der må etableres op til i alt 1.000 m² mindre fælles teknikbygninger, miljøstationer og lignende mindre bygninger til udhusformål inden for delområde B.

5.4. Delområde C

Der må ikke etableres bebyggelse, udsigtstårne eller udsigtsplatforme, og der må ikke opsættes master.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Delområde A

Udformning – Generelt

Bebyggelse i delområdet skal udformes efter et fælles genkendeligt formsprog.

Udformning - Centerbebyggelse

Centerbebyggelsens overordnede arkitektoniske udformning skal have referencer til det nærtliggende klitlandskab f.eks. ved opdeling af tagfladen med forskellige hældninger og nedskalering af facadehøjden mod omgivelserne.

Udformning - Hotelbebyggelse

Højden på hver enkelt bygning skal variere og trappes ned mod det flade landskab hvor bebyggelsen ender, dvs. ikke mellem bygningerne. Enkelte steder kan hotelbebyggelsens bygningshøjde dog optrappes, hvis det kan skabe visuel sammenhæng med centerbebyggelsen.

Med nedtrapping mod det flade landskab menes den østligste bygning langs Søndervig Landevej og den nordligste bygning langs Houvig Klitvej.

Facader – Center- og hotelbebyggelse

Alle bygningsoverflader skal fremstå i naturlige materialer som træbeklædning, natursten, tom-bak, bruneret aluminium, sandfarvede metalpaneler eller tegl - alternativ fibercement, der i farve og struktur ligner natursten.

Naturlige materialer som træ og natursten eller fibercement i naturlige farver, skaber en reference til naturen i nærområdet, herunder klitterne.

Mindre dele af bygningers facader (op til 20 %), kan fremstå i materialerne glas, zink bruneret

kobber, og lignende, behandlet på en måde, så det ikke skinner.

Facader - Hotelbebyggelse

For at undgå lange monotone facader må længden på en sammenhængende facadelinje ikke overstige 70 m.

Alle bygningsoverflader skal fremstå i naturlige materialer som træbeklædning, natursten, tom-bak, bruneret aluminium, sandfarvede metalpan-eler eller tegl - alternativ fibercement, der i farve og struktur ligner natursten. For at undgå sommerhuslignende udtryk må vandret træbe-klædning ikke udføres som klinkbeklædning.

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

Vinduer - Hotelbebyggelse

For at opbløde en monoton og taktfast facade skal vinduer udføres med variation i stør-relse/form og placeres med en variation på fa-caden.

Vinduer må ikke være småsprossede. Større vinduespartier må udføres med lodret og/eller vandret opdeling.

Vinduer skal udformes med rammer i træ og/el-ler metal.

Tage - Center- og hotelbebyggelse

Tage skal udføres med asymmetriske og varie-rende taghældninger.

Tagmaterialer - Centerbebyggelse

Til tagbeklædning må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs. Dog kan op til 30 % af tagfladen udføres i anden fast belægning som f.eks. metal, tagpap eller skærmtegl. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

Der kan desuden opsættes ovenlysvinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

Tagmaterialer - Hotelbebyggelse

Til tagbeklædning må kun anvendes enten træ, samme materiale som valgt til facaden, sedum eller tagpap.

Minimum 30% af tagbeklædningen skal udføres med sedum, for at sikre en materialemæssig sammenhæng med centerbebyggelsen.

Mindre dele af tagfladen (op til 20%) kan udfø-res i anden fast beklædning som facaden.

Bebyggelsen kan for eksempel sammensættes af flere for-skudte bygningskroppe, eller udformes med knæk eller mellemrum, hvor kun en lille del af bygningerne er for-bundne.

Naturlige materialer som træ og natursten eller fiberce-ment i naturlige farver, skaber en reference til naturen i nærområdet, herunder klitterne.

En taktfast facade kan f.eks. opblødes ved at forskyde vin-duernes placering horisontalt, enten på hver enkelt etage, eller ved forskydning af hele vinduesrækken i forhold til øvrige etager.

En varierende taghøjde og -hældning skaber en reference til klitlandskabet.

Med tagmaterialer som træ og sedum skabes en reference til klitterne.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Altaner – Hotelbebyggelse

Altaner skal placeres forskelligartet og-/eller udføres med forskellig størrelse.

Altaners yderste kant må ikke placeres mere end 1,5 meter målt fra facadelinjen.

Altanernes udformning skal variere således at nogle er bygget uden på facaden og nogle er trukket ind fra facaden. Altaner kan udformes, så den enkelte altan er delvis trukket ind fra facaden, og delvis bygget udenpå.

Værn på altaner skal udformes i glas, metal eller som en fortsættelse af facadens materialer. Såfremt værn udføres i metal, skal de gives et let udtryk.

Tagterrasse – Centerbebyggelse

Værn på tagterrasse skal udformes i glas, metal eller som en fortsættelse af facadens materialer. Såfremt værn udføres i metal, skal det gives et let udtryk.

Farver - generelt

Der må kun anvendes dæmpede farver som brune, sandfarvede, grå, sorte og lignende fra jordfarveskalaen.

Køle- og ventilationsafkast - Generelt

Køle- og ventilationsafkast skal være en integreret del af bygningskroppen og bygningens arkitektur.

Køle- og ventilationsafkast og disses eventuelle anlæg på taget skal afskærmes eller skjules i tagkonstruktionen, så kun selve friskluftindtagene og afkastristene er synlige, og ikke rager op over tagfladen.

Solfangere - Generelt

Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Ringkøbing-Skjern Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan have en anden hældning end center- og hotelbebyggelsen.

6.2. Delområde B

Facader

Facader på ny bebyggelse må kun fremstå i træ.

Eksisterende huse inden for delområde B er opført i teglsten, og vil kunne stå som eksisterende lovlig anvendelse med disse facader.

Facader kan fremstå i følgende farver:

- Graphite black (RAL 9011)
- Dusty grey (RAL 7037)

- Sand yellow (RAL 1002)
- Pigeon blue (RAL 5014)
- Teak Brown (RAL 8002)

Facader på miljøstationer, cykelskure i de fælles friarealer skal fremstå i sort.

Facadefarver:

- Graphite black
- Sand yellow
- Pidgeon blue
- Dusty grey
- Teak brown

Tagge

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

Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes, tagpap, mørk betontagsten, sedumtag eller tørv med naturgræs. Stern og vindskeder kan udføres i lakeret aluminium.

Dog må der opsættes ovenlysvinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

Solceller

Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

6.3. Skiltning

Generelt

Skilte kan kun opsættes på den ejendom, der reklameres for.

Delområdet A – hotel og centerbebyggelse

Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med forretningens logo og navn.

Skilte skal tilpasses bygningens lodrette og vandrette linjer og skiltning over tagfod må ikke forekomme.

Størrelsen af skilte skal tilpasses bygningens størrelse og må ikke overstige 12 x 6 meter (BxH) for centerbebyggelsen og 4 x 2 meter (BxH) for hotelbebyggelsen.

Facadeskilte må udføres belyste enten indefra eller udefra.

Der kan opføres grupper af 3 flagstænger inden for delområdet.

Der kan opføres elektroniske skilte til visning af parkeringsarealernes ledige pladser. Derudover kan der ikke etableres elektronisk skiltning.

Der kan opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lignende inden for området med tilhørende målrettet belysning.

Der skal søges om godkendelse ved Ringkøbing-Skjern Kommune til al skiltning til erhvervsvirksomheder.

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Delområde B – sommerhuse

Der må alene opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lignende inden for området. Skilte må udføres belyste af hensyn til gæsternes orientering aften og nat.

Der kan endvidere opsættes oplysningskilte på fællesbygninger.

Der må ikke opføres skilte på de enkelte sommerhusgrunde.

Delområde C – grønt areal

Der må ikke opføres skilte inden for delområdet.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

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

7.2 Fælles friarealer og opholdsarealer

Delområde A – hotel og centerbebyggelse

Der skal udlægges opholdsareal for de ansatte på minimum 200 m² til centerbebyggelsen og minimum 200 m² til hotelbebyggelsen.

Delområde B – sommerhuse

Der udlægges fælles friarealer for beboerne som i princippet vist på kortbilag 3.

Med i princippet menes, at afgrænsningen af de fælles friarealer kan variere nogle få meter fra det viste.

De fælles friarealer skal indrettes, så de kan anvendes til håndtering af overfladevand i ekstremregnssituationer.

Terrænregulering skal således ske i henhold til punkt 7.5.

Beplantning skal ske med hjemmehørende arter i henhold til punkt 7.4.

Inden for de fælles friarealer kan der indrettes regnvandsbassiner, veje, stier, legepladser og miljøstationer med principiell placering som vist på bilag 3.

Delområde C – grønt areal

Delområdet skal henligge som uberørt naturareal med ekstensiv pleje.

Der må således alene ske regulering af græshøjde, beskæringer og bekæmpelse af uønskede arter enkelte gange årligt. Dog må arealer til trampestier og ophold klippes jævnlige.

Beplantning skal ske med hjemmehørende arter i henhold til punkt 7.4.

Delområdet skal friholdes for al bebyggelse og anlæg, herunder også terrasser, legeredskaber, affaldsbeholdere, faste borde og lignende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

7.3 Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner kan placeres inden for delområde B og C som i princippet vist på bilag 3. Regnvandsbassiner skal udformes så de indgår som en naturlig del af de rekreative arealer.

Søbrinker skal etableres så de så vidt muligt har en hældning på 1:5.

7.4 Beplantning

Generelt

Indenfor lokalplanområdet må der kun plantes naturligt hjemmehørende arter for lokalområdet.

Beplantning må kun udføres med buske og lav beplantning.

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

Delområde A

I delområde A kan der dog plantes træer – enten enkeltstående træer eller mindre grupper af træer.

7.5 Terrænreguleringer

Der må som hovedregel kun foretages terrænreguleringer til at sikre et niveau på stamveje, boligveje, byggefelter og sommerhusgrunde svarende til kote 1,25 m DVR 90, jf. punkt 5.1 og til etablering af volde og terrænformationer, jf. punkt 7.6.

Terrænregulering inden for strandbeskyttelseslinjen er ikke tilladt udover nødvendig mindre regulering i forbindelse med adgangsvejen, tilstødende sommerhusgrunde, sti og regnvandsbassin.

7.6 Terrænformationer og volde

Generelt

Terrænformationer og volde skal udføres med variation og i øvrigt tilpasses grundens naturlige terrænforhold samt beplantes med hjemmehørende arter, jf. punkt 7.4.

Ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

Alle regnvandsbassiner skal etableres og dimensioneres efter kommunens retningslinjer for våde bassiner.

Der stilles vilkår om hældningen på søbrinker af flere hensyn. Både af hensyn til sikkerheden, da der vil være børn der færdes på de fælles friarealer omkring regnvandssøerne. Samt af naturmæssige hensyn til den forekomst af smådyr, padder og insekter der hurtigt vil bosætte sig ved søerne.

Eksempler på lav beplantning af hjemmehørende arter:

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

Eksempler på træer i delområde A:

- Stilkeg (*Quercus robur*)
- Alm. røn (*Sorbus aucuparia*)
- Bævreasp (*Populus tremula*)

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

I de fælles friarealer mellem sommerhusgrunde og veje bør terrænregulering udføres med flade skrånninger med hældning 1:5 ned mod eksisterende terræn.

Terrænregulering inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Delområde A

I delområde A kan der etableres lave terrænformationer og volde med en maksimal højde på 1,5 m til afskærmning af parkeringsarealer og som led i indretning af udearealer mv.

Delområde B

Mellem bebyggelsen i delområde B og Houvig Klitvej skal der ske støjafskærmning, ved etablering af støjrducerende vold, som i princippet vist på bilag 3.

Den støjrducerende vold skal etableres med en tilstrækkelig højde, der sikrer sommerhusbebyggelsen ift. de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. bilag 4*.

Den støjrducerende vold skal udføres med variation i højde og bredde og i øvrigt tilpasses grundens naturlige terrænforhold, jf. principskitset. Volden skal endvidere beplantes med hjemmehørende arter, jf. punkt 7.4.

Volden skal så vidt muligt udføres med flade skråninger på ydersiden i forholdet 1:3 og ikke stejlere end 1:2.

Delområde C

I delområde C må der ikke opføres volde.

7.7 Udendørs oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted. Større affaldscontainere må ikke opsættes synligt eller permanent mod offentlig vej. Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

7.8 Belægning, terrasser, kørearealer mv.

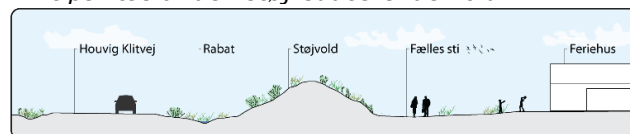
For sommerhuse i delområde B gælder, at terrasser og andre arealer belagt med fliser, træ eller lignende kun må anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at tjene som opholdsareal.

7.9 Stakit, hegn i tilknytning til bebyggelse

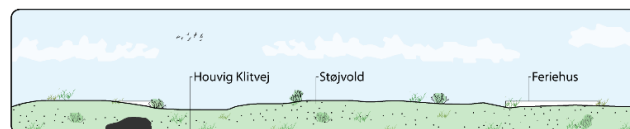
I delområde A må der alene opføres hegn til afskærmning af udendørs bade- og legeområder, tekniske installationer, oplag og lignende i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Hegn

* Højden på den støjrducerende vold er fastsat i henhold til forudsætninger for beregning af vejtrafikstøj i 2030, jf. miljørapporten.

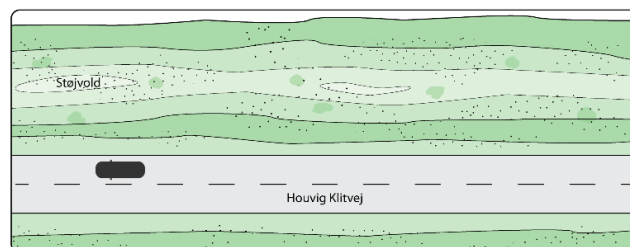
Principskitse af den støjrducerende vold:



Principsnit



Opstalt, princip



Plan, princip

Såfremt vejmyndigheden skal anvende areal inden for vejbyggelinje, vil der blive stillet vilkår om at volden så vidt muligt flyttes uden for vejbyggelinje.

I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand på op til 3 meter. Indkørsler må således kun forsynes med fast belægning tæt ved huset.

skal udføres i metal eller træ, der er tilpasset hotel- og centerbebyggelsens arkitektur.

Der må opføres trådhegn omkring dyrefolde og langs veje, hvor det er påkrævet af trafiksikkerhedsmæssige årsager.

I delområde B må der på den enkelte sommerhusgrund alene opføres mindre hegn/stakit i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer.

I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand på op til 3 meter fra husets facade.

Hegn må maksimalt være 1,2 m højt og skal udføres i træ, der er tilpasset sommerhusets udtryk og farve. Afskærmninger mod vest ved overdækkede terrasser må dog være op til 2,0 m høj.

Læhegn skal have et ensartet præg som er tilpasset de enkelte hustyper. Udformning og opsætning af læhegn skal godkendes af grundejerforeningens bestyrelse.

I delområde C må der ikke opføres hegn, læhegn eller lignende.

7.10 Øvrige hegn og afskærmninger

Udover hegn som nævnt i punkt 7.9 må der ikke opføres nogen former for hegn, stakit, fodhegn, trådhegn eller andet i lokalplanområdet.

Af hensyn til regulering af færdsel og parkering kan der dog foretages afskærmning med sten eller træstøtter i maksimal højde på 0,7 m.

Hvis vejmyndigheden forlanger det, kan der dog uanset ovennævnte opsættes trådhegn mod Houvig Klitvej og Søndervig Landevej. Hegnet skal opsættes på umalede træstolper og skal i øvrigt udføres efter vejmyndighedens anvisning.

Ifølge tinglyste servitutter kan vejmyndigheden af hensyn til trafiksikkerheden kræve etableret trådhegn langs hovedlandevejene.

7.11 Legeredskaber, portaler og parabler

I delområde B må der etableres legepladser i de fælles friarealer i princippet som vist på bilag 3. Der må ikke etableres kunstgræsbaner.

Der må ikke på de enkelte grunde etableres postkasser, legeredskaber, lege- og udsigts-tårne, trampoliner, tørrestativer og lignende.

Der må ikke etableres murede søjler eller opføres portaler eller lignende ved indkørslen til grunden eller bebyggelsen eller for at markere gårdsplads og lignende.

Der må ikke opsættes parabler og lignende, som er synlige fra offentlig vej.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Houvig Klitvej og Søndervig Landevej i princippet som vist på Bilag 3.

Vejadgang fra Søndervig Landevej sker via ny rundkørsel.

Der udlægges areal til nye stamveje og boligveje i lokalplanområdet i princippet som vist på Bilag 3.

Vejene udlægges med følgende bredder:

Stamveje: 8 m, heraf kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Boligveje: 6 m, heraf kørebanebredde mindst 4,5 m.

Kørebane på stamveje og boligveje skal udføres med fast belægning i form af for eksempel asfalt – dog kan 0,5 m i hver side udføres som græsarmering.

8.2. Stier

Der fastlægges stiadgange og udlægges areal til stier i lokalplanområdet i princippet som vist på Bilag 3:

I delområde A og B udlægges areal til en 2,0 m bred fællessti i princippet som vist på Bilag 3. Fællesstien skal udføres med belægning af asfalt, lys/sandfarvet stenmel eller grus.

I delområde C udlægges areal til natursti uden fast belægning.

8.3 Parkering

Delområde A – hotel og centerbebyggelse

Inden for delområde A skal der ved ny bebyggelse etableres:

- 1 p-plads pr. 50 m² centerbebyggelse
- 1 p-plads pr. hotelværelse

Derudover skal der etableres nødvendig parkering til personale.

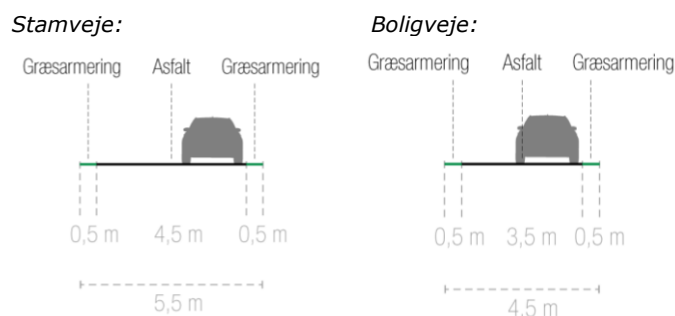
Der udlægges arealer til parkering ved centerbebyggelsen, som vist på bilag 3. Parkering til personale kan placeres uden for de udlagte parkeringsarealer.

Parkering til hotel skal etableres inden for byggefelt H1.

Med i princippet menes, at vejadgangen i mindre omfang kan flyttes ved den endelige projektering.

Et vejprojekt for veje i lokalplanområdet skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune. Vejprojektet skal udføres så der sikres sammenhæng til vejprojekt for ny rundkørsel, som Ringkøbing-Skjern Kommune forestår.

Tværsnit af veje, principsnit:



Med "i princippet" menes, at stier kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af sti-forløbet.

Med natursti menes, at stien alene klippes og udføres uden belægning for at mindske indgrebet i delområdet og på arealerne inden for strandbeskyttelseslinjen.

Ved et fuldt udbygget projekt inden for lokalplanens bestemmelser svarer dette til udlæg af følgende antal parkeringspladser:

- Centerbebyggelse op til 30.000 m²: op til 600 p-pladser
- Hotelbebyggelse med op til 200 værelser: op til 200 p-pladser
- I alt op til 800 p-pladser.

Derudover skal der anlægges nødvendig parkering til personale.

Det forventes at nuværende midlertidige grusparkering på ca. 100-p-pladser derudover vil blive erstattet i parkeringsudlægget.

Delområde B – sommerhuse

Der skal til hvert sommerhus udlægges areal til minimum 2 P-pladser pr. sommerhus.

Dog er kravet kun 1 P-plads pr. sommerhus, der er mindre end 60 m².

P-pladser må kun anlægges på den enkelte sommerhusgrund eller ved boligvejen i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

Delområde C – grønt areal

Der må ikke etableres parkeringspladser inden for delområde C.

8.4 Cykelparkering

I delområde A skal udlægges areal til cykelparkering til minimum 100 cykler i alt i umiddelbar nærhed til centerbebyggelsens indgange.

I delområde B kan der i de fælles friarealer etableres cykelskure, jf. punkt 5.3.

8.5 Vendepladser

Vendepladser på stamveje skal være udformet som symmetrisk hammerhoved, med følgende dimensioner, i henhold til principskitse:

b: 6 m.
L: 22 m.
R: 6 m.

Vendepladser på boligveje skal udformes som asymmetrisk hammerhoved, med følgende dimensioner, i henhold til principskitse:

b: 8 m.
L: 15 m.

Vendepladser kan undlades eller gives anden dimension efter aftale med brandmyndigheden.

8.6 Vejbyggelinjer

Der er tinglyst byggelinjer langs Houvig Klitvej og Søndervig Landevej som vist på kortbilag 3.

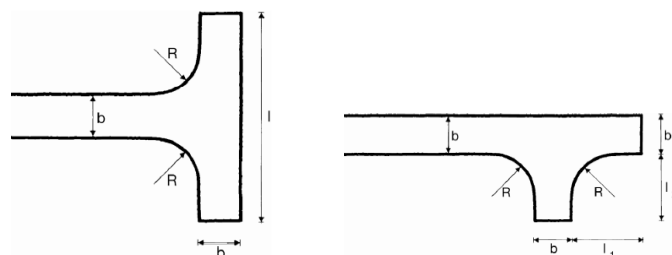
Arealet mellem byggelinjer og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller anlæg af blivende karakter.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger

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

Med umiddelbar tilknytning til bebyggelsen menes få meter fra grunden.



Principskitse for vendepladser udformet som henholdsvis symmetrisk og asymmetrisk hammerhoved.

Vendepladser udformes i henhold til Bygningsreglement BR18 vejledning til kapitel 5, afsnit 5.2.0.

Vejbyggelinjen langs Houvig Klitvej er på 17,5 meter fra vejmidte plus højde- og passagetillæg på $2 \times h + 1$ m, hvor h angiver højdeforskellen mellem vejen og bebyggelsens jordlinie i meter.

Vejbyggelinjen langs Søndervig Landevej er på 25 meter fra vejmidte plus højde- og passagetillæg på $2 \times h + 1$ m.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Eksisterende ledninger inden for lokalplanområdet jf. Bilag 2, skal respekteres eller eventuelt flyttes efter aftale med ledningsejer.

9.2. Mindre tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe fra forsyningsvirksomheder og lignende skal så vidt muligt placeres i sammenhæng med bebyggelse eller afskærmes med beplantning.

9.3 Telemast

Delområde A

Der kan opsætte en telemast med en højde på op til 24 meter inden for delområde A, som i princippet vist på kortbilag 3.

Bestemmelsen giver mulighed for at flytte eksisterende telemast ved Søndervig Landevej.

På tårn af vandland kan ligeledes etableres telepaneler, kommunikationsudstyr og lignende.

Delområde B og C

Der må ikke opsættes telemaster inden for delområde B og C.

9.4. Belysning

Delområde A og B

Belysning af veje og parkeringsarealer må etableres på op til 4 meter høje standere. Lysarmaturer skal være afskærmede, og skal som udgangspunkt være nedadrettede.

Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Eventuel belysning af stier skal være i form maksimalt 90 cm høj lyskilde med nedadrettet lys, der tjener som orienteringsbelysning.

Inden for delområde B, må der foruden vejbelysning kun etableres elektrisk belysning i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

De anvendte lysarmaturer skal have nedadrettet lys, og belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Der må ikke opsættes lys til belysning af facaden.

Vejvisningskilte kan belyses.

Delområde C

Der må ikke etableres belysning i delområdet, herunder ikke på trampestier.

9.5. Kloakering

Området skal spildevandskloakeres.

Overfladevand fra tage må nedsive lokalt i det omfang det er muligt.

Spildevandsledning skal tilsluttes det offentlige kloaknet, og regnvandsledninger skal ledes via

Overfladevand fra befæstede vejarealer og parkeringspladser skal forsinkes og renses i regnvandsbassiner inden det ledes til afvandingskanalen.

regnvandsbassin til vandløbet/afvandingskanalen der afgrænser lokalplanområdet mod øst, via de anlagte regnvandsbassiner.

9.6. Håndtering af overfladevand

Regnvandsbassiner kan placeres inden for delområde B og C som i princippet vist på bilag 3.

Regnvandsbassiner skal udformes så de indgår som en naturlig del af de rekreative arealer.

Søbrinker på regnvandsbassiner skal etableres så de så vidt muligt har en hældning på 1:5.

Der kan efter aftale med beredskabet etableres befæstet kørevej til regnvandsbassiner til placering af redningsberedskabets køretøjer samt pumpemateriel, til brug i forbindelse med brandslukning.

Fælles friarealer inden for delområde B etableres som lavninger i terrænet, til håndtering af overfladevand i situationer med ekstremregn.

9.7. Varmeforsyning

Til varmforsyning af center- og hotelbebyggelsen i delområde A må der som en selvstændig eller integreret del af centerbebyggelsen installeres en varmecentral.

Akkumuleringstanke må dog placeres udenfor og i direkte tilknytning til bygningerne.

Akkumuleringstanke må have en maksimal højde på 10 meter.

Bebyggelsen inden for delområde B opvarmes med varmepumper suppleret med elvarme.

9.8. El- og varmeanlæg

Solcelleanlæg og andre varme- og elproducerende anlæg må ikke placeres på terræn, men skal placeres på og indarbejdes i bebyggelsen så de tilpasses bygningens arkitektur.

Varmepumper til opvarmning af sommerhuse, skal så vidt muligt placeres og om muligt afskærmes, så de ikke er synlige fra vejen og fra nabobebyggelserne.

Solceller og solfangere må ikke medføre blændingsgener for omkringboende eller set fra vejen.

Ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

Alle regnvandsbassiner skal etableres og dimensioneres efter kommunens retningslinjer for våde bassiner.

Der stilles vilkår om hældningen på søbrinker af flere hensyn. Både af hensyn til sikkerheden, da der vil være børn der færdes på de fælles friarealer omkring regnvandssøerne. Samt af naturmæssige hensyn til den forekomst af smådyr og insekter der hurtigt vil bosætte sig ved søerne.

Befæstelse af køreveje til regnvandsbassiner afklares med Brand & Redning.

Emission fra reserve-gaskedel skal overholde luftvejledningens krav til emissioner.

Solcelle- eller varmeanlæg samt diverse varmepumper kan være meget synlige i landskabet og på bebyggelsen. Der stilles derfor krav om, at disse anlæg som udgangspunkt skal placeres på bebyggelsen eller indarbejdes i bebyggelsen og tilpasses bygningens arkitektur. Dog kan varmepumper til opvarmning af sommerhuse placeres på fast underlag på terræn og uden afskærmning.

Hermed menes, at der ikke for eksempel må opføres et sommerhus med fladt tag hvorefter der opstilles et solcelleanlæg med hældning. Ligeledes skal varmepumpeanlæg og lignende så vidt muligt placeres og eventuelt afskærmes, så de ikke er synlig fra vejen og andre nabobebyggelser.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

9.9. Renovation

Affaldsbeholdere og containere skal samles på miljøstationer særligt indrettet hertil. Miljøstationer kan etableres i mindre bygninger eller som pladser.

Miljøstationer skal placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

I delområde B skal miljøstationer placeres i princippet som vist på bilag 3. Der tillades ikke renovationsbeholdere ved de enkelte sommerhuse.

9.10. Antenneanlæg

I delområde B må der ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader og tage.

10. Miljø

10.1. Støj fra biltrafik

Støjniveauet fra vejtrafik må ikke overstige de i miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

For at overholde de vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj i forhold til sommerhuse i delområde B skal der etableres støjreducerende vold i henhold til punkt 7.6 og i princippet som vist på bilag 3.

10.2. Virksomhedsstøj

Der må inden for lokalplanområdet ikke foregå aktiviteter, der påvirker de i omgivelserne værende støjfølsomme funktioner med mere end de i henhold til miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

Områdetype	Kl. 07-18	Kl. 18-22 samt søn- og helligedage kl. 07-18 lørdage kl. 14-18	Kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav bebyggelse	45	40	35
Sommerhuse og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanens delområde B.

De eksisterende huse i delområde B har efter krav fra lokalplan 200 oprettet en grundejerforening (Grundejerforeningen Søndervig Feriepark). De er i princippet ikke underlagt bestemmelserne i denne lokalplan.

11.2. Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.3. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

11.4. Skøde på fælles friarealer

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i punkt 7.2 nævnte fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 3.

Med i princippet menes, at grundejerforeningens område kan have en anden afgrænsning mod delområde A og C.

11.5. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer som vist på bilag 3, herunder regnvandsbassiner og -ledninger, veje, stier, støjreducerende vold, mindre bebyggelser, beplantning, belysning, legepladser og miljøstationer i henhold til lokalplanens bestemmelsers §§ 7, 8 og 9 inden for delområde B.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.6. Vedtægter

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

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 spildevandskloakerede kloaksystem efter anvisninger fra Ringkøbing-Skjern Kommune og Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

12.2. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal anlægges i takt med udbygningen af området som færdige afrundede helheder, således at fælles arealer beliggende i tilknytning til færdigt udbyggede mindre delområder skal være anlagte ved byggeriets færdiggørelse i de enkelte delområder.

12.3. Veje og stier

Vejadgange til lokalplanområdet, som nævnt i punkt 8.1 skal være sikret ved etablering af overkørsel fra Houvig Klitvej til sommerhusområdet i nord og centerbebyggelsen i syd, samt ved en ny rundkørsel på Søndervig Landevej - herunder med ny vejadgang til Søndervig centerområde jfr. bilag 3.

Vej- og stinet, som er nævnt i punkt 8.1 og 8.2 skal etableres i takt med områdets udbygning, således at bebyggede områder kan serviceres trafikalt via færdiganlagte veje og stier.

12.4. Parkering

I delområde A skal parkeringsarealer anlægges i takt med centerbebyggelsens opførelse i henhold til bestemmelserne i punkt 8.3 og skal således være færdiganlagte inden ibrugtagning af centerbebyggelsen.

I delområde B må ny sommerhusbebyggelse ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under punkt 8.3.

Parkeringsarealer skal placeres på eller i umiddelbar nærhed af den enkelte grund.

12.5. Støj og støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den støjreducerende vold er etableret i overensstemmelse med punkt 7.6, således at det sikres at de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes, jf. punkt 10.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 200, for et område til ferie- og fritidsformål ved Houvig Klitvej, Søndervig

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 451 ophæves lokalplan nr. 200, For et område til ferie- og fritidsformål ved Houvig Klitvej, Søndervig i sin helhed.

13.2. Lokalplan 45B, for udvidelse af golfbane ved Søndervig

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 451 ophæves lokalplan nr. 45B, for udvidelse af golfbane ved Søndervig for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 451.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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.

Ekspropriation

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.

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

Efter udløbet af 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.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 8. oktober 2019.



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 18. februar 2020.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

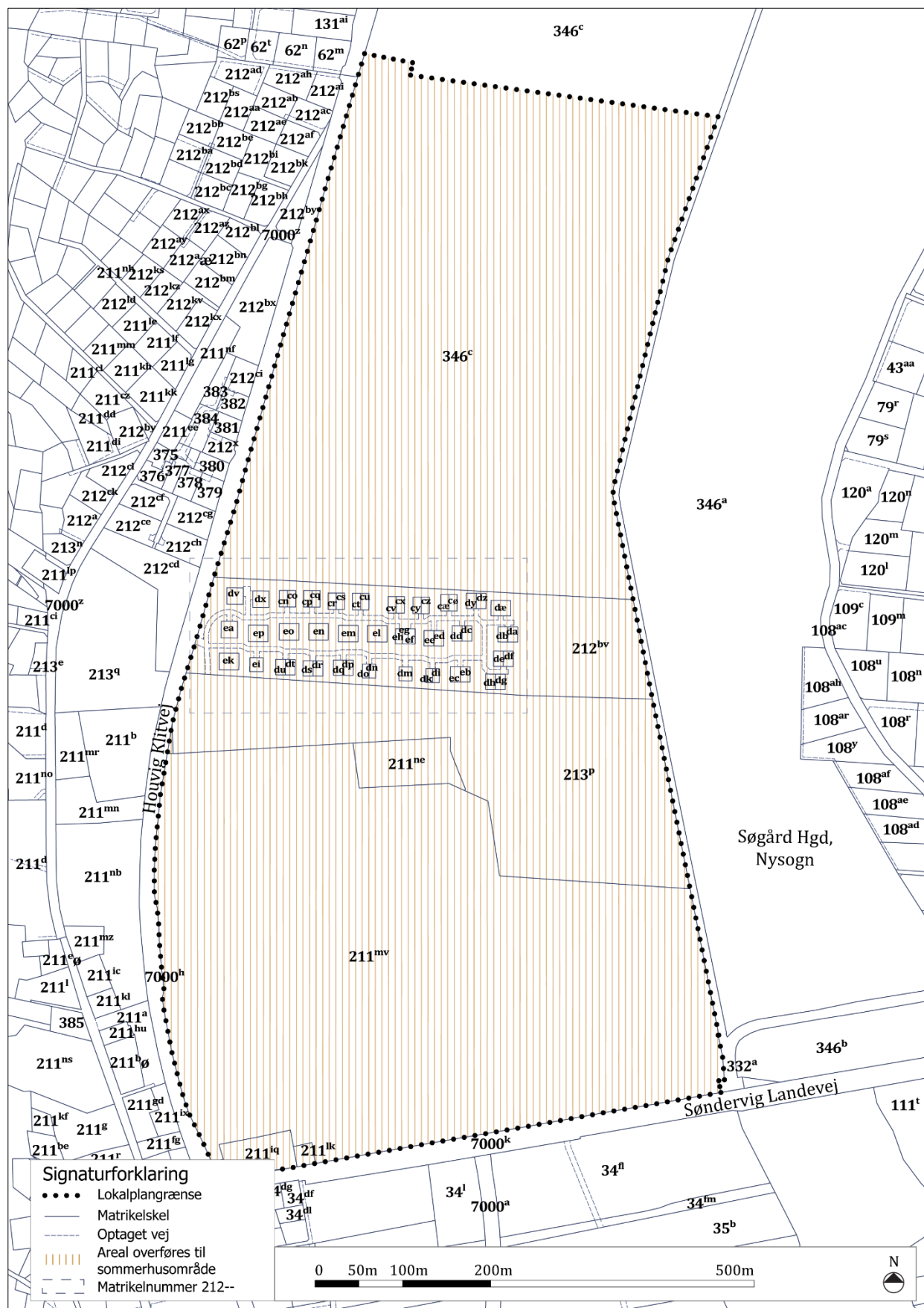
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 24. februar 2020. Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 451

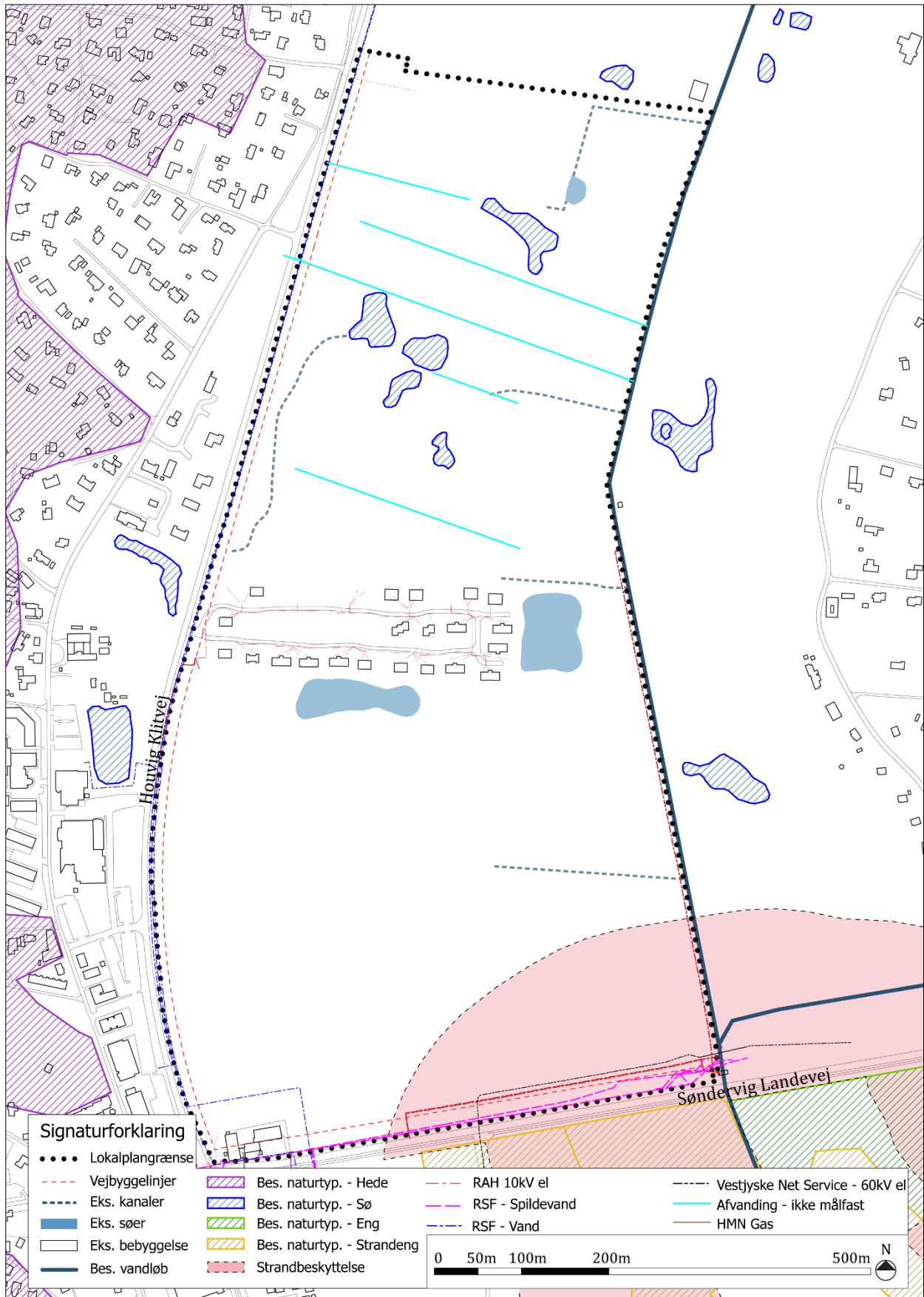
Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 451

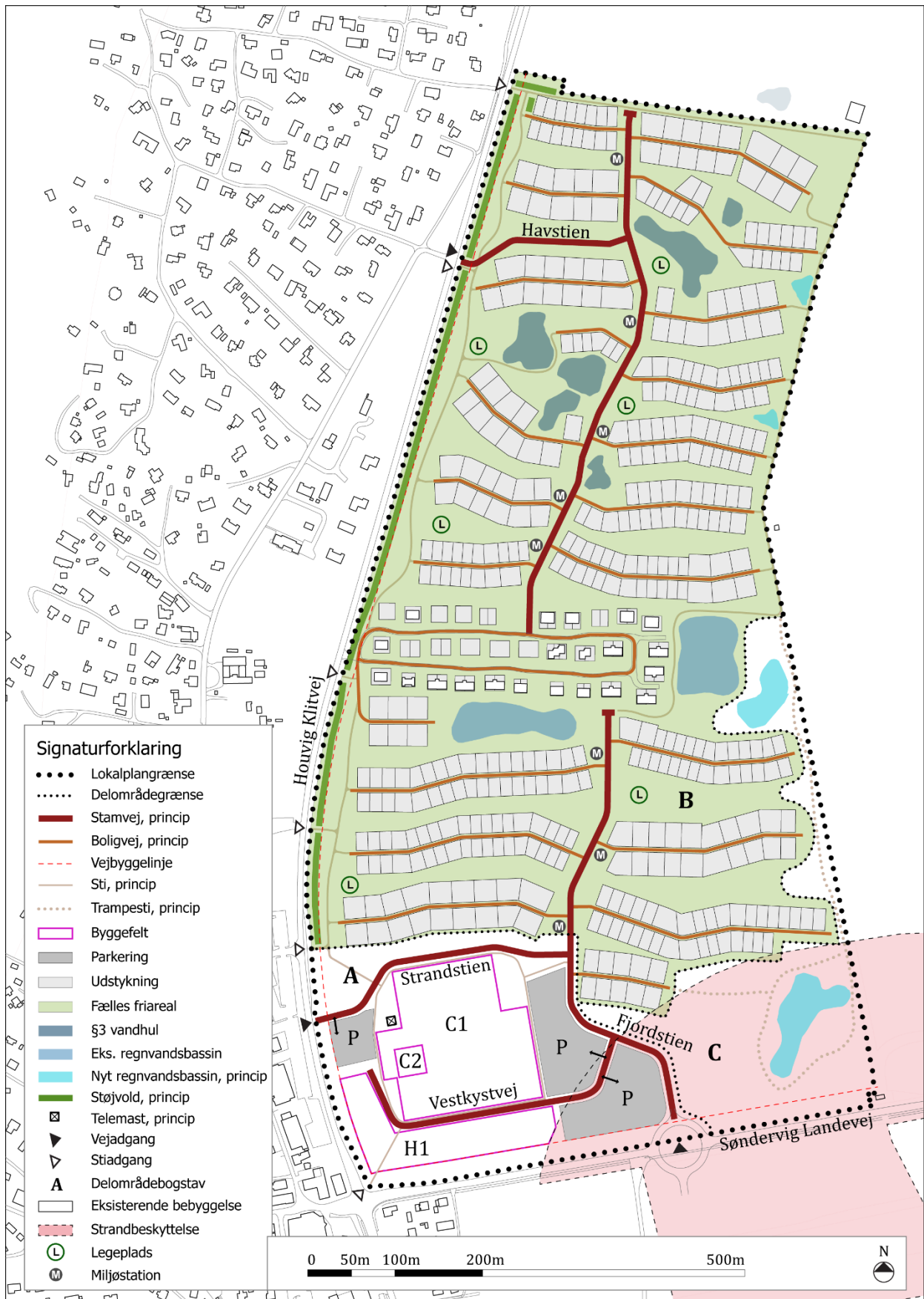
Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig



Højdekurver og fremtidige koter: Bilag 4

Lokalplan nr. 451

Rekreativt område og sommerhusområde ved Søndervig

