

# Lokalplan nr. 200

For et område til ferie- og fritidsformål ved Houvig Klitvej, Søndervig



Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planlægning

20. maj 2008



Ringkøbing-Skjern Kommune

Nærmere oplysninger:

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planstaben  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing  
Tlf. 9974 2424

*Forsidebilledet viser projektområdet set fra Søndervig Landevej mod Søndervig.*

---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

#### **Vejledning**

Hvad er en lokalplan? .....	5
-----------------------------	---

#### **Redegørelse**

Lokalplanens baggrund og formål .....	7
Lokalplanområdet .....	9
Lokalplanområdets omgivelser .....	10
Lokalplanens indhold .....	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	12
Miljøvurdering af planer og programmer .....	19
Landzoneadministration – bonusvirkning .....	20
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	20
Servitutter .....	21

#### **Planbestemmelser**

Indledning .....	23
1. Formål .....	24
2. Område og zonestatus .....	24
3. Arealanvendelse .....	25
4. Udstykning .....	26
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	26
6. Bebyggelsens udseende .....	28
7. Ubebyggede arealer .....	29
8. Veje, stier og parkering .....	31
9. Tekniske anlæg .....	32
10. Miljø .....	33
11. Grundejerforening .....	34
12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug .....	34
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	36
14. Servitutter .....	36
15. Retsvirkninger .....	36
Vedtagelse .....	39
Tinglysning .....	40

#### **Bilag**

Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Illustrationsskitse .....	Bilag 3

Sammenfattende redegørelse .....	Bilag A
----------------------------------	---------

Lokalplanen er udarbejdet af COWI i samarbejde med Planstaben, Ringkøbing-Skjern Kommune.

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

**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.

## Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

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

## Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

## Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne 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 vedtages planen 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 lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, 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.

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## Kommuneplantillæg nr. 13, tidligere Holmsland Kommune

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist. Kommuneplantillægget kan ses på [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk).



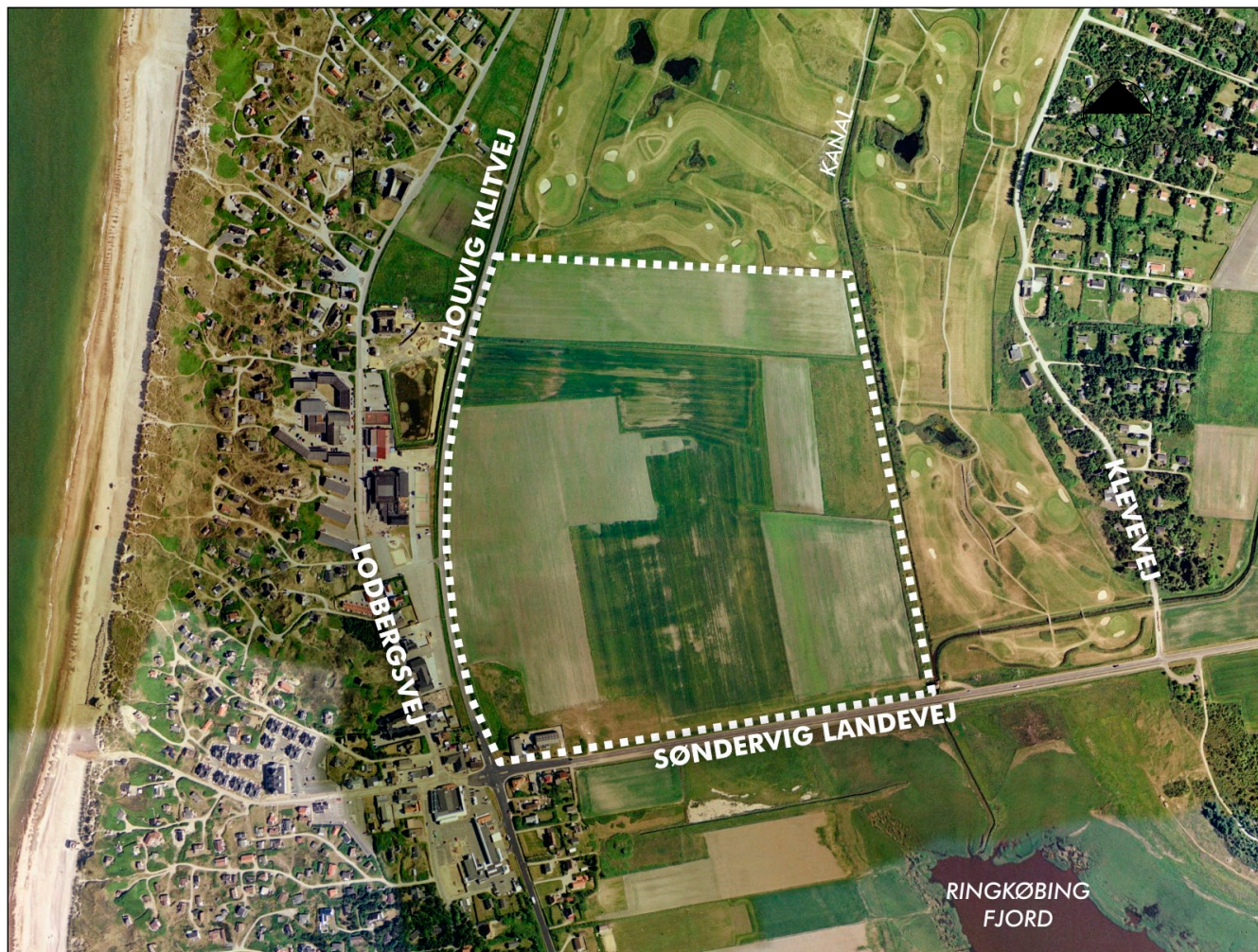
---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---



Figur 1 – Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto COWI/DDOland2004.

### Lokalplanens baggrund og formål

Turismen spiller en vigtig rolle langs hele vestkysten. Havet, strandene og sommerhusområderne har dannet grundlag for udvikling af en stærk tiltrækning af turister i sommermånederne. Det giver hen over året nogle variationer i beskæftigelsen og udnyttelsen af de faciliteter, som findes i området. Blandt andet derfor arbejdes der med udvikling af helårsturismen.

Tidligere Holmsland Kommune har i en årrække arbejdet for at gøre Søndervig til en bærende helårsby med turismen som fundament. Kommunen var således indstillet på, samtidig at ændre centerområdet i Søndervig fra sommerhusområde til byzone i

forbindelse med arbejdet med den kommende kommuneplanrevision. Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd har i forbindelse med behandlingen af nærværende lokalplan besluttet at videreføre disse planer.

I Ringkøbing-Skjern Kommunes Planstrategi er det angivet som en vision og målsætning at turismen i området (vestkystturismen) skal fokuseres og udvikles mod helårsturisme. I den sammenhæng er det angivet i Planstrategien, at byerne omkring Ringkøbing Fjord indgår som fundament for denne fokusering og udvikling. Det drejer sig om udvikling af en helårsturisme med hovedcenter i Hvide Sande og Ringkøbing, samt Bork, Søndervig og Skjern.



---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Som led i Planstrategiens fokusering og udvikling mod helårsturisme har Ringkøbing-Skjern Kommune søgt om og er blevet udvalgt som udviklingspartner i VisitDenmarks super-helårstourismeprojekt. I dette projekt er det bl.a. opgaven at udvikle en række delprojekter, der bidrager til at udvikle nye store oplevelsesorienterede attraktioner med udgangspunkt i det potentiale og de styrker området har som helhed. Samtidig skal projektet bidrage til at udvikle de forskellige profiler de respektive byer omkring Ringkøbing Fjord skal have i tursitmæssig sammenhæng, samt etablering af ferieboliger til helårsbrug.

I dette projekt indgår netop Søndervig Feriepark-projektet som et delprojekt, der skal bidrage til en profil for Søndervig med relation til "Børn og Sjøv", det vil sige fokus mod børnefamilier og bidrag til udbygning af overnatningsfaciliteterne hele året i form af ferieboliger, ferielejligheder og værelser.

Feriecentrets opbygning og indhold med bl.a. subtropisk vandland og wellnessfaciliteter er en forudsætning for en større udnyttelse til helårsbrug og fastholdelse af familieturisterne i området og dermed til opfyldelse af målsætningen om fokus og udvikling af helårsturisme.

Ud over det subtropiske badeland og wellnessfaciliteter i centret vil der også være caféer, naturlejrskole, turistvidencenter m.m. samt en ferieboligdel.

Et aktivitets- og oplevelsescenter kan virke som et væsentligt støttepunkt for friluftslivet i området, blandt andet ved at etablere legepladser, opbygge informationssystemer, naturvejledning, fremsætte forslag til frilftsaktiviteter i området m.v. Det vurderes således, at centret vil kunne få en samlet positiv effekt på mulighederne for at dyrke frilftsaktiviteter i området.

Det er et formål med lokalplanen, at de tilhørende ferieboliger til oplevelses- og aktivitetscentret vil blive drevet efter reglerne i hotel- og restaurationsloven, for at sikre en udlejningsforpligtigelse af ferieboligerne (se i øvrigt side 10 under afsnittet om anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet).

Det ligger således klart, at alle boliger skal stå til rådighed for udlejning i overensstemmelse med de gældende regler i hotel- og restaurationslovgivningen. En ændring af dette forhold kan kun ske gennem udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen skal også sikre, at der etableres gode stier, og at vejvisning og naturvejledning styrkes, så en uhensigtsmæssig diffus trafik i klitter og i fuglenes rasteområder begrænses mest muligt. Dette ligger i naturlig forlængelse af idéerne om naturskole og turistvidencenter som dele af centerkonceptet.



Figur 2 – Lokalplanområdet ser fra Søndervig Landevej mod Søndervig.

# Redegørelse Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig



Figur 3 – Illustrationplan. Luftfoto COWI@DDOland2004.

## Lokalplanområdet

### Områdets størrelse og afgrænsning

Området, hvor Søndervig Feriepark tænkes opført, er beliggende umiddelbart i forbindelse med Søndervig, mellem Søndervig Landevej, Houvig Klitvej og Holmsland Klit Golf. Se luftfoto side 7.

Lokalplanområdet udgør samlet 36 ha.

### Zoneforhold

Området ligger i landzone, og der er i dag landbrugspligt på arealet.

### Bebyggelse

I det sydvestlige hjørne er der en enkelt ejendom. Ved denne ejendom er der placeret en mobilmast.

### Terræn og beplantning

Lokalplanområdet er landskabeligt velafgrænset og ligger i en markant, omtrent ubebygget, lavtliggende landskabsskile, der strækker sig som en naturlig forlængelse af de to store fjordområder mod syd og mod nord.

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

Hele landskabsskilen rummer blot enkelte bygninger ved golfbanen og samlet omkring en gård et par kilometer nord for projektområdet. Længere mod nord findes områder med pilekrat af en højde på max. 2-4 m. Langs afvandingskanalen findes også pilekrat.

Landskabsskilen krummer svagt mod nordøst og rækker ubrudt mod horisonten mod Stadil og Vest Stadil Fjord.

Landskabsskilen er som landskabselement således med til at understrege storheden og åbenheden i det vestjyske landskab.

### Veje og stier

Søndervig Landevej ligger på en vejdæmning langs lokalplanområdet.

I sydsiden af Søndervig Landevej er der en dobbeltrettet cykelsti, som udgør en del af det nationale cykelrutenet.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

På Søndervig Landevej umiddelbart øst for lokalplanområdet ved pumpestationen blev der i 2006 talt en årsdøgntrafik på 5.200 køretøjer pr. døgn. Tungbilandelen var 8,5 %. Julidøgntrafikken på Søndervig Landevej er opgjort til ca. 9.000 køretøjer pr. døgn.

På Houvig Klitvej er der en årsdøgntrafik på ca. 2.500 køretøjer pr. døgn. Julidøgntrafikken formodes at være i størrelsesordenen 4.500 køretøjer pr. døgn.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Søndervig centerområde, hvor der er butikker, udlejningsbureauer, hoteller, restauranter m.m. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op mod en eksisterende golfbane. 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.

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at ferieparken kan etableres som en udvidelse af det eksisterende Søndervig centerområde langs Lodbergsvej. Den overordnede arkitektoniske og idémæssige udformning af ferieparken tager udgangspunkt i det nærliggende klitlandskab.

Den samlede bebyggelse er idémæssigt tænkt som et klitlandskab set fra tilkørselsvejene og Søndervig centrum. Tagene på centerbygningen vil være beklædt med naturgræs og tagpap og være tilgængelig for gående. Bygningernes indbyrdes placering og udbygning vil forstærke oplevelsen af klitlandskabet, når gæsterne færdes rundt mellem bygningerne og på tagene.

I områdets disponering indgår en bred grøn kile op mod kanalen, der udgør områdets østlige afgrænsning. Bygningshøjden aftrappes mod denne kile. Kilen bevarer en del af det åbne landskabsbånd i forlængelse af Ringkøbing Fjord – en markering af den tørlagte fjordarm – som et nærliggende naturområde.

#### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen indeholder bonusvirkning med landzonetilladelse.

#### Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Lokalplanen opdeler området i 6 delområder. Delområderne I, II og III består af ferieboliger. Delområde IV består af feriecentrets oplevelses- og aktivtetscenter samt ferielejligheder. Delområde V udgøres af den grønne kile mellem delområde I og II. Delområde VI udgøres af den grønne landskabskile som også omfatter et areal der ligger inden for standbeskyttelseslinien.

I delområderne I, II og III planlægges opført i alt 300 ferieboliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 80 m<sup>2</sup>.

Ferieboligerne forventes udført i 3 forskellige typer på ca. 60, 80 og 100 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for delområde 1 vil være ca. 17 %, for delområde II vil den være ca. 18 % og for delområde III vil den være ca. 27 %

Det samlede boligareal vil blive ca. 24.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten for delområde IV med centerfaciliteter vil være ca. 30%. Centerfaciliteterne udgør ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Faciliteterne i delområdet vil være åbne for alle, og dermed styrke og understøtte udviklingen mod helårsturisme i Søndervigområdet.

I lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes butikker. Herfra dog undtaget mindre kiosker og mindre salgssteder, der knytter sig til centerdelens servicefunktioner, såsom hotel, turistservice og undervisning.

Inden for hvert delområde skal bebyggelserne gives et ensartet udtryk.

I områderne mellem centerbebyggelsen og feriehusbebyggelserne anlægges rekreativt udformede regnvandsbassiner, legepladser, bålpladser, boldbaner og andre idrætsfaciliteter.



# Redegørelse Lokalplan nr. 200

## Søndervig Feriepark, Søndervig

### Driftsform for ferieboligerne

Ferieboligerne i delområderne I, II og III samt ferie-lejlighederne og værelser i delområde IV vil blive drevet efter reglerne i hotel- og restaurationsloven, hvorved forstås at boligerne m.m. skal stå til rådighed for udlejning.

Forretningsenheder, ferielejligheder og værelser i delområde IV kan udstykkes.

Ferieboliger i delområde I, II og III kan udstykkes.

Ved salg til private vil samtlige boliger blive sikret fast tilknytning til centerfaciliteterne via forpligtigende tinglyst medlemsskab. Der vil i tilknytning hertil blive etableret fælles udlejning og administration af ferieboligerne.

### Bebyggelsens udformning, herunder begrundelse for nødvendighed af bygningshøjder over 8,5 m.

Centerdelens store volumen er en forudsætning for at kunne rumme de aktiviteter der indholdsmæssigt skal etableres. Det drejer sig om bl. a. subtropisk vandland med vandrukschebaner (ca. 4.000 m<sup>2</sup>), legeland (ca. 3.000 m<sup>2</sup>), wellness område (ca. 1.000 m<sup>2</sup>), velkomstcenter for sommerhusudlejning (ca. 800 m<sup>2</sup>), turist-videncenter (ca. 800 m<sup>2</sup>), natur/lejrskole (ca. 600 m<sup>2</sup>), Torveområde med cafeer m.m. (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) og områder til andre turistrelaterede aktiviteter (ca. 3.500 m<sup>2</sup>). I alt ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

Indenfor rummeligheden af de 16.000 m<sup>2</sup> hører bl. a. mulighed for hotel med op til ca. 100 enheder til ferielejligheder og værelser samt restaurant. De tidligere planlagte gokartområder (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) er udgået af projektet.

Dette indhold i centerdelen er nødvendigt for at kunne tilbyde aktiviteter, der kan anvendes hele året og derfor retter sig mod og understøtter helårsturismen og helårsbrug.

For visuelt at nedbryde centerfaciliteternes volumen, er den gennemgående arkitektoniske ide at skabe en silhuet, der fremtræder som et stiliseret klitlandskab,

der falder sammen med det bagvedliggende naturlige klitlandskab.

Centrets klitformation skabes ved at lade de enkelte bygningsafsnit få forskellige højder, begyndende i det nuværende terrænniveau, stigende til de nødvendige bygningshøjder, som funktionerne i de forskellige aktivitetsområder kræver.

Den største bygningshøjde kræves ved startstedet for vandrukschebanerne, i det subtropiske vandland, idet startstedets højde skal være 16 meter, hvilket giver en udvendig kiphøjde på 18 meter.

I resten af det subtropiske vandland kræves der en gennemsnitlig rumhøjde på 10 meter, for at kunne opbygge landskaber, bakker og øvrige faciliteter.

Aktiviteterne, i legelandet, kræver flere steder en indvendig rumhøjde på 10 meter, hvilket giver en udvendig kiphøjde på 12 meter. I sportshallen kræves ligeledes en rumhøjde på 10 meter og dermed en kiphøjde på 12 meter.

Øvrige aktivitetsområder vil kunne holdes indenfor 8,5 meter, men virkningen af centrets klitformation vil blive styrket hvis der udføres enkelte klittoppe op til 12 meter.

Ferieboligernes højde overstiger ikke 6 meter og vil gradvis blive aftrappet ud mod landskabskilen.

### Terræn

Laveste kote for bebyggelsen ventes at være kote 1,05 DVR 90, som Kystdirektoratet tidligere har anbefalet for Holmsland Kommune af hensyn til højvandssikring. Dette vil medføre behov for mindre terrænreguleringer i forbindelse med bearbejdning af landskabet omkring boligerne.

Ved boligerne nærmest de overordnede veje vil der ske en terrænbearbejdning mellem vejene og boligerne med klitformationer. Det drejer sig om strækningerne langs Houvig Klitvej i delområde 1 og 2. Klitterne vil bidrage til at skærme mod støjen fra vejtrafikken og mindske synligheden af parkeringsarealerne.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

#### Vej-, sti og parkeringsforhold

Ferieparken vil blive vejbetjent fra Houvig Klitvej via en ny rundkørsel. Til vejbetjening af centret og af de enkelte byggefelter etableres fordelingsveje i området.

For at udvikle det sammenhængende centerområde og for at sikre forbindelserne til stranden langs kysten, anlægges 2 gangtuneller under Houvig Klitvej mod nord og syd. Den ene i akse ved centerbygningen med forbindelse til den sydlige del af Søndervig centrum, og den anden med forbindelse til den nordlige del af Søndervig centrum. Den nærmere sammenhæng med det eksisterende vej- og stisystem i Søndervig centrum vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af den kommende kommuneplan-revision og lokalplan for Søndervig centerområde, hvorved de centrale dele af Søndervig forventes overført til byzone jfr. omtalen under **Lokalplanens baggrund og formål**, s. 7.

Der anlægges også stiforbindelser mellem center-faciliteterne og golfbanen mod nord. Derudover anlægges en rekreativ sti i grænsen mellem bebyggelsen og den grønne kile mod øst.

Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr 50 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri og 1 p-plads pr. feriebolig svarende til minimum 320 pladser for centerbebyggelsen og 300 pladser for boligdelen. Altså i alt 620 pladser.

Der etableres 1-1½ p-plads ved - eller i umiddelbar tilknytning til - de enkelte boliger. Der planlægges på denne måde etableret ca. 400 p-pladser til boligerne. Derudover er der anvist arealer til parkering for op til ca. 600 køretøjer ved centret. Altså et samlet antal p-pladser på ca. 1.000.

Der er således god rummelighed i det planlagte antal p-pladser, der på denne måde sikrer en betydelig aflastning af det nuværende Søndervig center-område.

For at bryde parkeringsarealerne visuelt etableres lave klitformationer til afgrænsning og opdeling af de enkelte parkeringsområder.



Figur 4 – EU-naturbeskyttelsesområder.

Vej- og parkeringsarealer skal anlægges med en fast belægning for at forebygge støvgener. For sekundære parkeringsarealer kan befæstelsen evt. være armerede græsflader.

#### Miljøvenlig byggeri

Ferieparken planlægges udført med en høj miljø- og energiprofil. Således forventes solvarme, jordvarme og CO<sub>2</sub>-neutral biobrændsel at udgøre de primære kilder til opvarmning.

Hele ferieparken anlægges med størst mulig hensyn til tilgængeligheden for handicappede.

#### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning EF-naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger mellem 2 EF-fuglebeskyttelseslokaliteter: Stadil og Vest Stadil Fjord (EF-beskyttelsesområde nr. 41) og Ringkøbing Fjord (nr. 43).

Disse områder indgår således i det europæiske Natura 2000-system af naturområder beskyttet i medfør af



# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og Habitatdirektivet. Som en konsekvens af dette påhviler det myndighederne at sikre, at de naturværdier, for hvilke Natura 2000-områderne er udpeget, opretholdes.

Selv om lokalplanområdet i sig selv ikke rummer nævneværdige naturmæssige værdier, er området en del af de områder, som bidrager til at sikre den økologiske integritet af trækfuglekorridorer langs den jyske vestkyst.

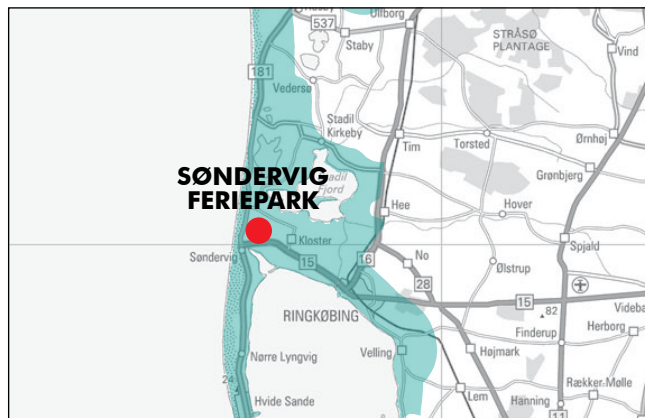
Som følge af, at projektet potentielt vil kunne påvirke især arter af gæs, svaner og vadefugle, der indgår i udpegningsgrundlaget for de nærliggende EF-fuglebeskyttelsesområder, er projektets virkninger herpå vurderet.

Konklusionen er, at den aktuelle påvirkning næppe vil få en målbar konsekvens for disse fuglearters bestandforhold og forekomst på de betydningsfulde vestjyske fuglelokaliteter.

#### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Der er derfor foretaget en kortlægning af den visuelle påvirkning af en ændret anvendelse af lokalplanområdet.

Der er udarbejdet 2 tværsnit, der illustrerer forholdet mellem den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet og den eksisterende i Søndervig. Tværsnittene



Figur 5 – Kystnærhedszone.

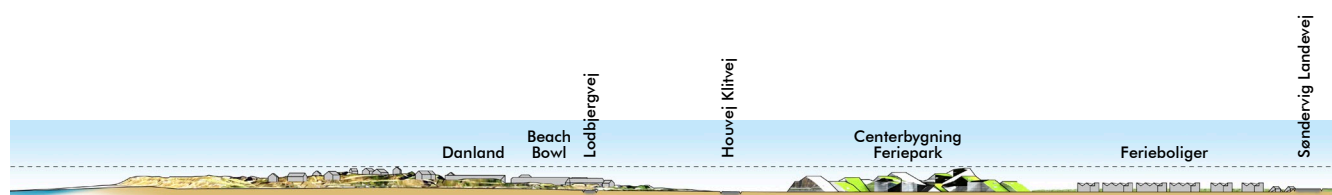
fremgår af side 13. Derudover er der udarbejdet visualiseringer på baggrund af fotos. Disse er vist på side 14 og 15. Se i øvrigt afsnittet om bebyggelsens udformning side 11.

Lokalplanområdet er i dag stort set ubebygget, og Houvig Klitvej udgør en tydelig markeret grænse til den bymæssige bebyggelse og sommerhusbebyggelsen vest for landevejen. Umiddelbart vest for morænelandskabet ved Klevehuse er der idag vidt udsyn mod klitlandskabet og bymiljøet ved Søndervig, og det traditionelle sommerhusbyggeri i klitterne.

Bebyggelsen i ferieparken vil fremrykke byfronten, og især centerbebyggelsen vil begrænse udsynet mod og dermed ændre oplevelsen af det bebyggede



Figur 6 – Tværsnit fra Vesterhavet ind over projektområdet i nord-østlig retning.



Figur 7 – Tværsnit fra Vesterhavet ind over projektområdet i syd-østlig retning ned mod Ringkøbing Fjord.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---



Figur 8 – Projektområdet set fra krydset mellem Søndervig Landevej og Houvig Klitvej i dag og med visualisering af centeret.



Figur 9 – Området set fra Søndervig Landevej i dag og med visualisering af centeret.



---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---



Figur 10 – Området set fra Houvig Klitvej i dag og med visualisering af centerbebyggelse.

klitlandskab ved Søndervig set fra Søndervig Landevej. Udformningen af centerbygningerne - som holder sig under højden af kystklitten og de højeste eksisterende bygninger, og som kiler sig ind i landskabet med græsklædte tage - vil dog i nogen grad mindske byggeriets synlighed.

Aftrapning af bebyggelseshøjden for ferieboligerne ud mod landskabskilen vil ligeledes bidrage hertil.

Fra Houvig Klitvej vil centerbebyggelsen og til dels ferieboligerne hindre det frie udsyn mod syd over lavbundsområdet og Sandene ned mod Ringkøbing fjord.

Centerbebyggelsen vil have en markant glasfacade mod Houvig Klitvej, som skal bidrage til at understrege sammenhængen med det eksisterende centerområde i Søndervig.

Ovenstående betyder, at oplevelsen af lavbundsområdet mellem Klevevej og Houvig Klitvej som en naturlig del af de to store fjordområder mod nord og syd, vil blive ændret som følge af bebyggelsen.

Friholdelen af den østlige del af lokalplanområdet for bebyggelse ned mod kanalen betyder dog, at man fortsat vil kunne opleve forløbet af Holmsland Sande.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig



Figur 11 – Strandbeskyttelseslinie.

#### Strandbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinien. I henhold til Naturbeskyttelseslovens §15 må der ikke uden tilladelse fra Miljøcenter Ringkøbing foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinien.

Det område som ligger inden for strandbeskyttelseslinien er en del af den grønne landskabskile og ændres derfor i princippet ikke.

#### Fortidsminder

Ifølge Ringkøbing Museum har lokalplanområdet stor kulturhistorisk interesse, og det vurderes, at der

under muldlaget kan ligge genstande og anlæg, som er omfattet af Museumslovens kap. 8.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder i lokalplanområdet, men Ringkøbing Museum anbefaler, at der indgås en aftale om frivillig arkæologiske forundersøgelser i de dele af lokalplanområdet, hvor der skal ske anlægsarbejder.

#### Regionplanen

Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt, som er ophøjet til et landsplandirektiv, indeholder retningslinier for udvikling i kystnærhedszonen. Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt fastlægger, at ferie og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen som i henhold til regionplanen friholdes for bebyggelse, der ikke er nødvendig for jordbrugserhvervet.

Det følger samtidig af regionplanens retningslinier og Planlovens §5b, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone i kystnærhedszonen, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.



Figur 12 – Aktivitets- og oplevelsescenteret tilknyttes det eksisterende centerområde i Søndervig.

---

# Redegørelse Lokalplan nr. 200

## Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Derfor skal denne retningslinie ændres. Dette kan ske ved udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Ændringen af retningslinierne i Regionplanen kræver en ophævelse fra Miljøcenter Århus.

Den planlægningsmæssige begrundelse for Søndervig Feriepark er i hovedtræk, at projektet:

- bidrager til realisering af regionale og lokale mål for turismens udvikling,
- har en optimal placering i forhold til de øvrige centre langs vestkysten,
- udvikles i tilknytning til det eksisterende byområde i Søndervig og styrker dette som centerområde,
- udvikles bag eksisterende bebyggelse væk fra vestkysten og klitlandskabet og derfor ikke beslaglægger åben kyststrækning,
- ikke vil hindre, men derimod understøtte offentlighedens adgang til kysten,
- bygger på nærheden til 6.000 eksisterende sommerhuse i området,
- bygger på at udvikle turismen baseret på de stedbundne oplevelser,
- er velbeliggende i forhold til den eksisterende overordnede vejinfrastruktur.

Området mellem Holstebro Landevej i øst og vestkysten er i regionplanen udpeget som landskabsområde. Det er det flade landskab omkring bakkeøen Holmsland, som forbinder Ringkøbing Fjord med Stadil og Vest Stadil Fjord. I landskabsområder tillægges landskabelige værdier, dvs. primært de visuelle oplevelser, man kan få i landskabet, særlig stor vægt.

I dette godt 9 km brede bånd skal byggeri og tekniske anlæg, samt en ændret arealanvendelse, der kan forringe landskabets karakter, vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende. Projektområdet berører et areal af ca. 600 m bredde i den vestlige del af det udpegede landskabsområde. I henhold til regionplanen skal projektet derfor vurderes i forhold til landskabet.

Dette er sket i forbindelse med redegørelse for den visuelle påvirkning af den ændrede anvendelse af området i forhold til kystnærhedszonen.

Arealet, hvor ferieparken er planlagt etableret, er et område, hvor der er begrænsede drikkevandsinteresser. Aktiviteter på området vil således ikke påvirke værdifulde grundvandsinteresser.

Arealet er i Regionplan 2005 udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Der vil i særlige tilfælde kunne meddeles tilladelse til tilplantning, hvis tilplantningen ikke tilslører værdifulde landskabstræk. Plantninger under 1/2 ha, som har karakter af fritliggende vildtremsisser samt hegn eller lignende, kan gennemføres uanset reglerne om skovtilplantning.

Der planlægges ikke i forbindelse med ferieparken at etablere større sammenhængende beplantninger, hvorfor der ikke er uoverensstemmelse med regionplanens retningslinier for skovrejsning.

Da der ikke skal etableres detailhandel i lokalplanområdet, vedrører Regionplanens bestemmelser om detailhandel ikke lokalplanområdet.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune indeholder mål om, at der skal tilbydes attraktive ferie- og fritidsfaciliteter i god overensstemmelse med de fastboendes interesser og under respekt for de naturgivne forudsætninger. Dette kan bl.a. opnåes ved at understøtte initiativer til spredning af turistsæsonen og udvikling af helårsturismen i byområderne

Lokalplanen muliggør etablering af et aktivitets- og oplevelsescenter, hvilket netop henvender sig til såvel de fastboende som til turister uden for højsæsonen. Der er således god overensstemmelse mellem kommuneplanens hovedstruktur og lokalplanen.

Holmsland Kommune har i en årrække arbejdet for at gøre Søndervig til en bæredygtig helårsby med turismen som fundament. Kommunen var således indstillet på at ændre centerområdet i Søndervig fra sommerhusområde til byzone ved den kommende kommuneplanrevision. Ringkøbing-Skjern Kommune vil videreføre disse planer.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Den samlede planlægning af lokalplanområdet og det eksisterende center vil dermed bidrage til at forstærke bykarakteren i Søndervig

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet lokalplanområdet i rammerne er udlagt til "øvrigt landområde", som overvejende skal benyttes til jordbrugsformål.

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

Kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

#### **Lokalplan nr. 72 "Søndervig i fremtiden"**

En lille del i den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 72 "Søndervig i fremtiden", Holmsland Kommune.

Lokalplanen udlægger arealet til bolig- og ferieboligformål, med mulighed for mindre håndværksvirksomhed, som er foreneligt med og ikke til gene for bolig- og ferieboligområdet. Da den del af lokalplanområdet, der er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 72, udlægges til Ferie- og fritidsformål, ophæves den eksisterende lokalplan for de berørte matrikler.

#### **Kollektiv trafik**

Der er regional busbetjening af lokalplanområdet via Søndervig Landevej og Lodbergsvej.

#### **Sektorplaner**

##### *Opvarmning*

Der er ikke tilslutningspligt for lokalplanområdet til offentlige varmforsyningssystemer.

Den mest sandsynlige forsyningsform vil være et fjernvarmeanlæg baseret på biobrændsler (f.eks. træpiller) eller naturgas suppleret med solvarme i sommermånederne.

##### *Vandforsyning*

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Søndervig Vandværk, der er et privat alment vandværk. Vandværket har samarbejde – og decideret sammenkoblet forsyningsledningsnet – med henholdsvis tidligere Holmsland Kommunale Vandforsyning og den ligeledes private almene vandforsyning Kloster Vandværk.

##### *Grundvand*

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

##### *Kloakering/ Spildevandsplan*

Lokalplanområdet skal seperat kloakeres. Spildevand transporteres til Kloster Renseanlæg, der er et mekanisk/ biologisk anlæg med kvælstof- og fosforfjernelse (MBNK). Anlægget har en kapacitet på 2.500 p.e. og er pt. belastet med 1.000 p.e. Renseanlægget er dog belastet 100 % i sommersæsonen, og der er ifølge spildevandsplanen netop foretaget de nødvendige foranstaltninger, så anlægget kan klare spidsbelastningerne om sommeren. Der er dog ikke tilstrækkelig kapacitet til den ekstra belastning, som ferieparken vil medføre. Derfor vil det være nødvendigt at etablere en trykledning til Ringkøbing renseanlæg med en stikledning til Kloster renseanlæg.

Lokalplanområdet er et lavtliggende område, der drænes i dag. Der er derfor ikke mulighed for nedslivning af overfladevandet. Hele området er kunstigt afvandet med afledning til den nord-syd gående pumpekanal, der afgrænser området mod øst.

##### *Renovation/ Affaldsplan*

Ringkøbing-Skjern Kommune har en indsamlingsordning, hvor affaldet indsamles i sække eller mini-containerer uden kildesortering, men med en tilladelse til at hjemmekompostere ved helårsbeboelser.

Der foretages ugentlig indsamling, dog kan sommerhuse tilmeldes fritidshusrenovationsordning, med reduceret indsamling udenfor ferieperioden.

Den indsamlede dagrenovation bliver omlastet i No og derefter transporteret til forbrænding på Måbjergværket. Det er kommunens mål i affaldsplanen,



---

# Redegørelse Lokalplan nr. 200

## Søndervig Feriepark, Søndervig

---

at hjemmekompostering skal øges for at mindske affaldsmængden til forbrænding.

### *Elforsyning*

Lokalplanområdet elforsynes af Ringkøbing Amts Højspænding (RAH).

### **Miljøforhold**

#### *Trafikstøj*

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for trafikstøjbelastningen. Grænseværdien er 55 dB(A) for boligområder. Overholdes denne grænseværdi, vil det normalt være muligt uden særlige tiltag at kunne overholde bygningsreglementets krav om indendørs støjniveauer i boligerne.

Der er foretaget beregninger af trafikstøjen langs Søndervig Landevej og langs Houvig Klitvej ind på lokalplanområdet.

Beregningerne viser, at niveaukurven for 55 dB(A) grænsen ligger ca. 70-95 m ind i lokalplanområdet målt fra midten af Søndervig Landevej. Langs Houvig Klitvej, hvor trafikken er mindre og vejen er i niveau med terræn, ligger niveaukurven for 55 dB(A) grænsen ca. 40-50 m ind i området målt fra vejmidten.

I den detaljerede planlægning af opholdsarealerne skal der derfor tages højde for at skærme opholdsarealerne mod støjen.

Det er muligt at skærme opholdsarealerne mod støjen. Dette sker ved en landskabelig bearbejdning – ved etablering af ”kunstige klitter”

#### *Jordforurening*

Lokalplanområdet er hverken kortlagt som muligt forurenede eller som forurenede. Region Midtjylland har ikke på nuværende tidspunkt oplysninger, som betyder, at regionen overvejer at kortlægge området eller dele heraf.

### *Miljøvurdering af virksomheder*

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

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

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

Ringkøbing-Skjern Kommune har i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) vurderet, at planforslaget er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

I det konkrete projekt, hvor der som en del af kommuneplantillægget udarbejdes en VVM-redegørelse og miljørapport, vurderes denne at tilgodese kravene til miljøvurdering. Dog kan dette ikke erstatte kravet om høring af andre berørte myndigheder, forinden miljøundersøgelsen udarbejdes.

Der er derfor foretaget en høring blandt relevante myndigheder om hvilke særlige forhold, der bør inddrages i miljøvurderingen. På baggrund heraf er der truffet aftale om VVM-undersøgelsens omfang og detaljeringsniveau med disse myndigheder.

VVM-redegørelse og miljørapport kan ses på Ringkøbing-Skjern Kommunes hjemmeside [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk) eller på Ringkøbing bibliotek.

### **Afværgeforanstaltninger og overvågning**

Et vigtigt formål med en VVM-redegørelse er at belyse projektets væsentligste miljømæssige virkninger. Det handler om at konstatere, hvad projektet kan betyde. Men det handler også om at identificere foranstaltninger, som kan medvirke til at forebygge, nedbringe eller neutralisere uønskede miljømæssige effekter af det undersøgte projekt. I forbindelse med VVM-undersøgelsen er der identificeret sådanne foranstaltninger, som betegnes afværgeforanstaltninger.

### **Afværgeforanstaltninger**

Der bør i tillæg til bebyggelsesplanen for Søndervig Feriepark udarbejdes en plan for beplantning og en miljøvenlig drift og vedligehold heraf.

Det gælder særligt for naturkilen for at sikre, at denne fastholder sit landskabelige præg, og at den fortsat kan fungere som fødegrundlag for rastende

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

fugle. I den forbindelse er det vigtigt at sikre, at beplantningen baseres på arter hjemmehørende i det vestjyske kystlandskab, og at den ikke slører forløbet af Holmsland Sande.

Der bør etableres regnsvandssøer på området, der kan tjene til sedimentation og forsinkelse ved afledningen af overfladevand.

Bebyggelsen bør holdes så lav som mulig – specielt ud mod natur/landskabskilen og bør i sine farvetoner være afstemt med det omgivende landskab.

Risikoen for forstyrrende diffus trafik ind i naturkilen bør minimeres gennem etablering af formelle stier. Ved ruterne kan der gives vejledning om naturen i kilen. Ligeledes bør stierne fra Søndervig Feriepark mod vestkysten være hægtet op på de formelle stier over kystklitterne for at forebygge slid herpå ved den øgede fodgængertrafik.

Ved fastlæggelsen af belysningen i området bør det sikres, at lysforurening begrænses mest mulig – herunder at fuldt oplyste arealer kun bør forekomme vest for centerbygningen.

Der skal udarbejdes driftsplaner for stinettet og de grønne områder, som sikrer, at intentionerne omkring kvalitet og indhold fastholdes i driftsfasen.

Konkret vil det bl.a. være nødvendigt at sikre, at status for kilen som åbent landskab fastholdes, og at man således hindrer området i at springe i krat. Dette skal ske på en miljøvenlig måde, som tager hensyn til fuglelivet.

Tilsvarende bør driftsplanen sikre, at stinettet og vejledningen til trafikanterne langs dette løbende vedligeholdes, og at der i det omfang der opstår uønskede trampede stier udenfor det formelle stinet tages hånd om dette.

#### Overvågning

Det vil være nødvendigt, at myndighederne i anlægs- og driftsfasen foretager en opfølgning i forhold til nogle af de miljøforhold, som VVM-redegørelsen har belyst.

Dette skal sikre, at man lever op til de formelle krav og hensigter, som udgør grundlaget for VVM-tilladelsen til projektet.

#### Landzoneadministration – bonusvirkning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jævnfør planlovens §35, stk.1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Dispensation fra lokalplanens bonusbestemmelser kræver forudgående landzonetilladelse.

#### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

##### Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100). Da projektet indeholder ændringer af vej og stinet, kræver det politiets samtykke.

#### Miljøcenter Århus/ Miljøcenter Ringkøbing:

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en strandbeskyttelseslinie. I henhold til naturbeskyttelseslovens §15 må der ikke uden tilladelse fra Miljøcenter Århus (ophævelse)/Miljøcenter Ringkøbing (dispensation) foretages ændringer i tilstanden af området mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinien.

Vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget kræver en ophævelse af retningslinierne i Regionplanen fra Miljøcenter Århus, idet der planlægges for anlæg i kystnærhedszonen.

#### Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri/ Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

#### **By- og Landskabsstyrelsen**

Afhængig af bebyggelsens konkrete udformning i delområde I, II og III kan udlejning af ferieboligerne kræve en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens §1, stk. 4.

#### **Ringkøbing Museum**

I henhold til Museumslovens §24 skal Ringkøbing Museum underrettes af byrådet senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktioner af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

#### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

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

---

Redegørelse

Lokalplan nr. 200

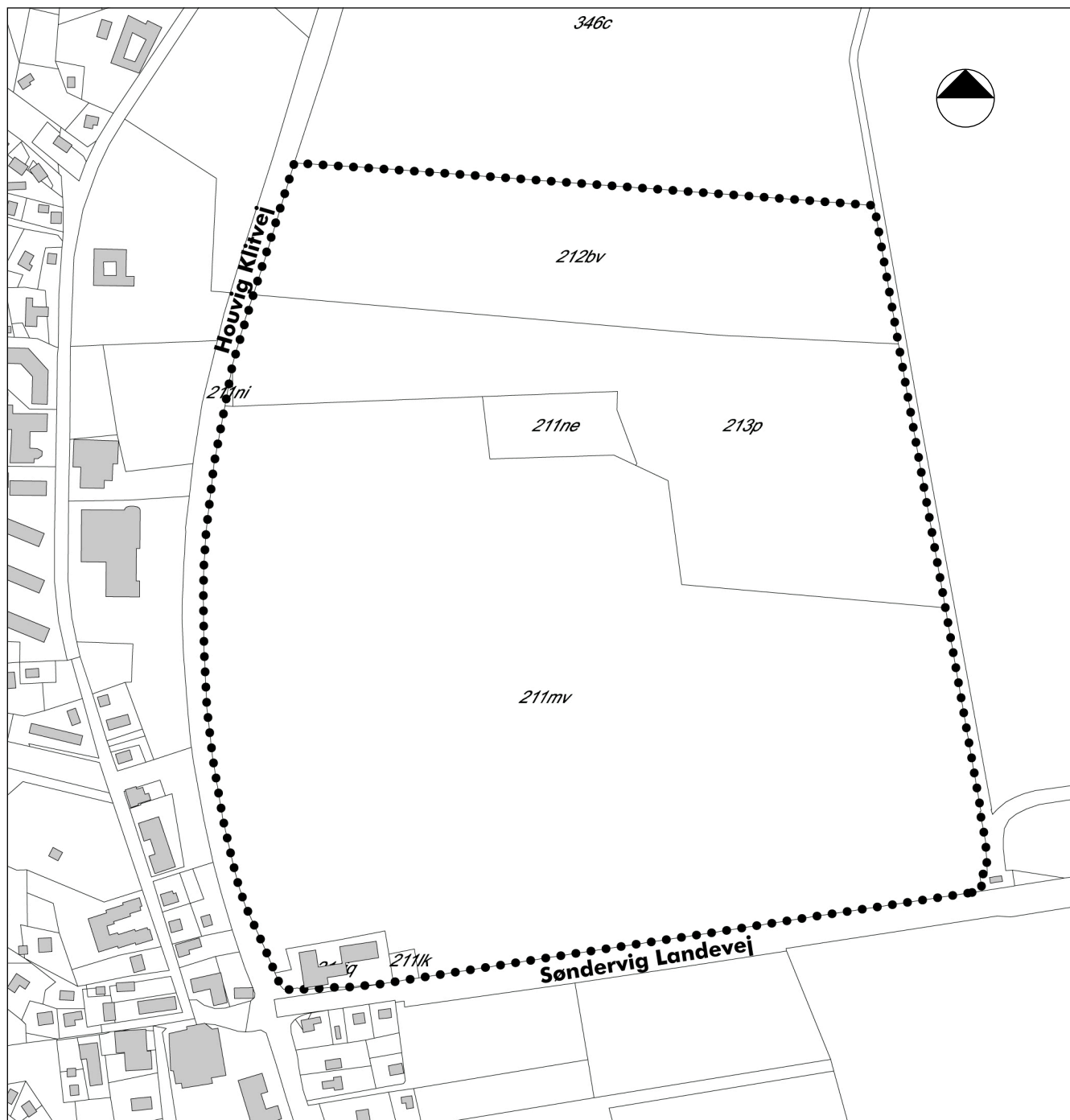
Søndervig Feriepark, Søndervig

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

### Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre spalte.

*I højre spalte med tekst i kursiv er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst og illustrationer i højre spalte er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

#### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at der kan ske en bymæssig udvikling i sammenhæng med det eksisterende Søndervig centerområde.
- at lokalplanområdet forbliver i landzone.
- at området kan anvendes til aktivitets- og oplevelsescenter med tilhørende ferieboliger for en bred målgruppe hele året, hvorom det gælder at feriecentret med de tilhørende ferieboliger skal drives efter reglerne i hotel og restaurationslovgivningen, og derved blive pålagt en udlejningsforpligtigelse.
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende natur med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder og belysning.
- at dele af landskabskilen mellem de 2 fugleområder bevares.

#### 2. Område og zonestatus

##### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

**Søgard Hgd., Nysogn**

211mv, 211iq, 211lk, 211ni, 211ne, 213p, 212bv.

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 20. maj 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

##### 2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på bilag 1 og 2.

### BEMÆRKNINGER

*Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning, navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.*

*Delområde I omfatter ca. 41.000 m<sup>2</sup>, delområde II ca. 74.000 m<sup>2</sup>, delområde III omfatter ca. 22.000 m<sup>2</sup>, delområde IV omfatter ca. 66.000 m<sup>2</sup>, delområde V omfatter ca. 32.000 m<sup>2</sup> og delområde VI omfatter ca. 128.000 m<sup>2</sup>.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

#### **2.3 Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

*Lokalplanen indeholder bonusvirkning med landzonetilladelse. Dispensationer fra lokalplanens bestemmelser kræver en forudgående landzonetilladelse.*

#### **2.4 Landzonetilladelse, bonusvirkning**

Lokalplanen gives bonusvirkning efter Planlovens §15.4 og indeholder den nødvendige landzonetilladelse efter Planlovens §35 til udstykning, bebyggelse indenfor de udlagte byggefelt, ændret anvendelse, skiltning, udformning af ubebyggede arealer, de i §7.3 nævnte legepladser, shelters og redskabsrum, terrænændringer, etablering og udformning af veje, stier og parkering samt etablering af tekniske anlæg på matr. nr. 211mv, 211iq, 211lk, 211ni, 211ne, 213p, 212bv., alle Søgaard Hgd., Nysogn, samt alle matrikler der udstykkes herfra, som beskrevet i denne lokalplans bestemmelser.

### **3. Arealanvendelse**

#### **3.1 Anvendelse, generelt**

I lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes butikker. Herfra dog undtaget mindre kiosker og mindre salgssteder, der knytter sig til centerdelens servicefunktioner, såsom hotel, turistservice og undervisning.

#### **3.2 Anvendelse, delområde I, II og III**

Delområderne I, II og III må kun anvendes til fritidsformål og ferieboliger. Ferieboligerne skal anvendes i tilknytning til centerfaciliteterne i delområde IV og skal stå til rådighed for udlejning, jf. gældende regler i hotel- og restaurationslovgivningen.

#### **3.3 Anvendelse, delområde IV**

Delområde IV må kun anvendes til fritidsformål, undervisning med relation til natur og turisme, turistrelateret service - herunder forretningsservice, hotel, restaurant, café og kiosk samt ferielejligheder og værelser. Ferielejligheder og værelser i centerbebyggelsen skal stå til rådighed for udlejning, jf. gældende regler i hotel- og restaurationslovgivningen.

#### **3.4 Anvendelse, delområde V og VI**

Delområderne V og VI må kun anvendes til rekreative formål, og der må ikke opføres bebyggelse i delområderne.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### 4. Udstykning

#### 4.1 Udstykning i delområde I, II og III

Inden for delområde I, II og III kan der indenfor hvert byggefelt, som vist på bilag 2, ske udstykning af individuelle grunde.

*Udstykningsplanen udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.*

#### 4.2 Udstykning i delområde IV

Inden for delområde IV kan der ske udstykning af de enkelte ferieboliger – herunder forretningsenheder.

#### 4.3 Udstykning i delområde V og VI

Delområderne V og VI må udstykkes i overensstemmelse med delområdernes opdeling. Herudover må der ikke ske udstykning. Eksisterende matr. nr. indenfor delområderne kan sammenlægges.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1 Bebyggelsens placering og omfang, delområde I og II.

Bebyggelse incl. eventuelle gårdhaver skal placeres inden for de viste byggefelter på bilag 2. Bygningerne i begge delområder skal orienteres med længderetningen nord/syd eller øst/vest. I byggefelter mod delområde VI skal bebyggelse orienteres enten vinkelret eller parallelt med Søndervig Landevej.

I delområde I må der maksimalt opføres 6.400 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 17 %.

I delområde II må der maksimalt opføres 11.840 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 18 %.

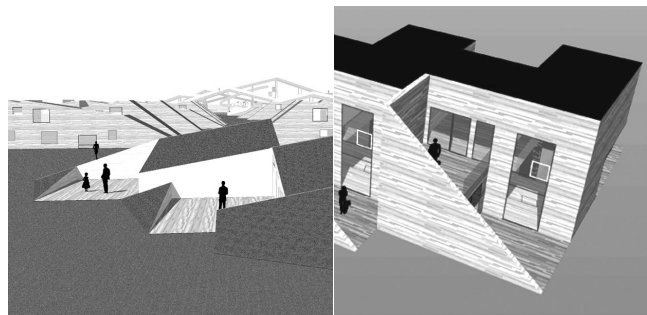
I delområde I og II må der i hvert enkelt byggefelt maksimalt opføres 3 boligenheder og hver boligenhed må maksimalt være 100 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse i hvert enkelt byggefelt skal ligge i en afstand af minimum 5 meter fra byggeri i de øvrige byggefelter.

Den vejledende bebyggelsesplan vist på bilag 3 skal danne udgangspunkt for godkendelse af byggeriet.

*Alle oplysninger på Bilag 2 er knyttet til en digital udgave af bilag 2. Byggefelterne m.v. er i den digitale udgave angivet med en præcision på ±25 cm.*

*Ferieboligerne forventes at blive udført i 3 typer på 60, 80 og 100 m<sup>2</sup>. Illustrationerne nedenfor viser principper fra delområde I og II samt fra delområde III. Ved alle huse, herunder også husene i to etager i byggefelt III, vil bebyggelsen skabe uforstyrrede udeopholdsarealer ved beboelserne, således at området udenfor byggefelterne kan fremstå som samlet grønning uden hegn og hække.*



*Princip delområde I og II.*

*Princip delområde III.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

#### **5.2. Bebyggelsens placering og omfang, delområde III**

Bebyggelse incl. eventuelle gårdhaver skal placeres inden for de viste byggefeltet på bilag 2. Bygningerne i hvert enkelt byggefelt skal orienteres således at længderetningen er enten vinkelret på eller parallelt med Søndervig Landevej.

I delområde III må der maksimalt opføres 5.760 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 27%.

Inden for hvert enkelt byggefelt i delområde III må der maksimalt opføres 8 boligenheder, og hver boligenhed må maksimalt være 60 m<sup>2</sup>.

Den vejledende bebyggelsesplan vist på bilag 3 skal danne udgangspunkt for godkendelse af byggeriet.

*Der henvises til de viste illustrationer og skitser i denne lokalplan*

#### **5.3 Bebyggelsens placering og omfang, delområde IV**

Bebyggelse skal placeres inden for det viste byggefelt på bilag 2. Bebyggelsen skal orienteres således at bygningens længderetning enten er vinkelret på eller parallelt med Søndervig Landevej.

Byggeriets hovedfacade skal være orienteret mod Houvig Klitvej.

I delområde IV må der maksimalt opføres 16.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 30 %.

Den vejledende bebyggelsesplan vist på bilag 3 skal danne udgangspunkt for godkendelse af byggeriet.

#### **5.4 Etager**

Bygninger i hele lokalplanområdet må max. opføres med 2 etager. I en smal bræmme ud mod delområde VI dog kun 1 etage jf. bilag 2.

I delområde IV kan der etableres indskudte etager.

#### **5.5 Bygningshøjde, delområderne I, II og III**

Bygningshøjde max. 6 m. over terræn i delområde I, II og III. Bygningshøjderne skal aftrappes gradvist ud mod delområde VI.

*Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveauplan). Niveauplan fastsættes som middelhøjden af byggefeltets hjørner målt fra terræn efter evt. udført terrænregulering jf. §7.7*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

I en smal bræmme ud mod delområde VI jf. bilag 2 må bygningshøjden max. være 4 m.

#### 5.6 Bygningshøjde, delområde IV

Bygningshøjde på max 12 m over terræn i delområde IV. Dog kan der tillades op til 18 m for en mindre del af den bygning, der rummer et vandland, såfremt der skal etableres vandrutschebaner. Udstrækning af dette areal fremgår af bilag 2.

### 6. Bebyggelsens udseende

#### 6.1 Generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende natur med hensyn til materialer og farver.

Alle malede, vandskurede og pudsede bygningsoverflader skal gives en farve inden for jordfarveskalaen, der matcher den omgivende natur.

#### 6.2 Bebyggelsens udseende, delområderne I, II og III

Bebyggelse inden for delområderne I, II og III skal fremstå som samlede enheder med samme karakter og arkitektonisk særpræg inden for hvert enkelt delområde. Inden for hvert delområde kan bebyggelsen opføres som klyngebebyggelse.

#### 6.3 Bebyggelsens udseende, delområde IV

Den overordnede arkitektoniske udformning af bebyggelsen i delområde IV skal tage udgangspunkt i det nærliggende klitlandskab. Bebyggelsen skal udformes, så det fremstår som et bygningsmæssigt stiliseret klitlandskab, hvor de skrå tagflader er et dominerende træk. Der skal ske en opdeling af bebyggelsen i mindre enheder, så bebyggelsen opleves varieret med mange forskudte tagformer med varierende taghældning.

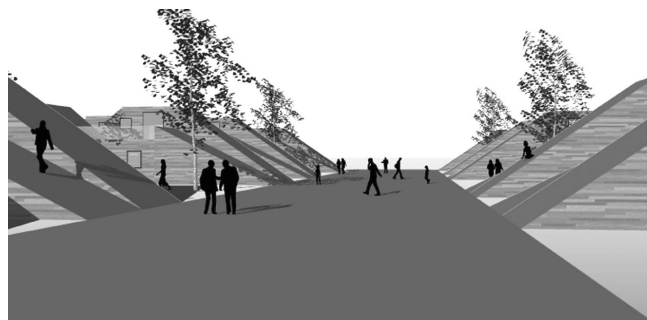
#### 6.4 Facader og tagmaterialer, delområde I, II og III,

Der må kun anvendes materialer som tegl, træ, beton, vandskurede og pudsede overflader eller kombinationer heraf.

Til tagbeklædning må kun anvendes strå, tagpap og/eller tørv med naturgræs.

*Der henvises til tidligere Holmsland Kommunes idekatalog "Bedre sommerhusområder - et idekatalog". Heri findes retningslinier for hvilke farver der kan tillades på bygningsoverflader. Farver der matcher naturen og landskabet ved Vesterhavet er: S8002-Y, S4055-Y80R, S5610-B15G og S6505-G40Y.*

*Illustrationen viser intentionerne med udformning af et centralt gangstrøg gennem centerbebyggelsen, hvor det centrale gangstrøg tænkes omgivet af mange sammenbyggede huse med skrånende græsklædte tagflader, som giver området en særlig karakter og et grønt præg.*



*Mod Houvig Klitvej forventes det, at centerbebyggelsen udformes med en stor glasfacade, som vil medvirke til at understrege sammenhængen med det eksisterende centerområde i Søndervig. For at begrænse lysudfaldet fra centerbebyggelsen skal der inde i centeret arbejdes med lave luxtal og en dæmpet belysning. Dele af belysningen skal slukkes i de dele af centeret, som ikke benyttes.*

*Ved stråtagte skal brandmæssige afstandskrav overholdes.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Dog må der opsættes ovenlysvinduer, solfangere og solceller.

Ovenlysvinduer, solfangere og solceller skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen

#### 6.5 Facader og tagmaterialer, delområde IV

Der må kun anvendes materialer som tegl, træ, glas, beton, vandskurede og pudsede overflader eller kombinationer heraf på facader.

Tage skal være beklædt med naturgræs og/eller tagpap og udformes således, at de er tilgængelige for gående. Dog må der opsættes ovenlysvinduer, solfangere og solceller.

Ovenlysvinduer, solfangere og solceller skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

#### 6.6 Skiltning

Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

Servicevejvisning og naturinformation til turister tillades opsat på lave standere/ galger med en max. højde på 90 cm.

### 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1 Hegn

Der må ikke opsættes hegn eller plantes hække af nogen art. Læmuligheder skal etableres indenfor byggefeltene og som en integreret del af bebyggelsen – eventuelt udformet som gårdhaver.

#### 7.2 Fælles friarealer, indretning og beplantning

De fælles friarealer inden for lokalplanområdet skal indrettes og beplantes efter en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealer.

Disponeringen skal tage udgangspunkt i de principper, der kendes fra golfbanen, der grænser op til lokalplanområdet, vedrørende terrænformer, konturer og egnstypisk beplantning

*Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Bestemmelserne gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.*

*Naturbeskyttelseslovens bestemmelse i § 21 stk. 1 om skiltning i det åbne land er gældende.*

*Byrådet vil dog tillade mindre skilte og erhvervsmæssige lysinstallationer, når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:*

*Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang.*

*Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.*

*Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende og skabe unødige reflekser.*

*Der henvises til tidligere Holmsland Kommunes "Vejledning for skiltning i Holmsland Kommune".*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Planen for indretningen skal også indeholde en plan for vedligehold af de ubebyggede arealer.

Regnvandsbassiner skal placeres i delområde V og i den nordlige del af delområde IV jf. bilag 2. Regnvandsbassinerne skal udformes, så de indgår som en naturlig del af de rekreative områder

Beplantning inden for hele lokalplanområdet skal ske med egnskarakteristisk vegetation.

#### **7.3 Ubebygget areal i delområde IV**

I det ubebyggede areal i delområde IV kan der indenfor byggefeltets afgrænsning opføres legeredskaber og redskabsrum, shelters og lignende i en max. højde på 3 m.

#### **7.4 Delområde VI**

Delområde VI skal fremstå som et åbent landskabsbånd og må ikke beplantes. Der skal udarbejdes driftsplaner for området, som sikrer, at området ikke springer i krat.

*Ændringer indenfor strandbeskyttelseslinien skal ske efter gældende regler i Naturbeskyttelsesloven.*

#### **7.5 Reklameflag og -vimpler**

Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

#### **7.6 Terrænregulering mod Houvig Klitvej og Søndervig Landevej**

Mellem bebyggelsen i delområde I og II og Houvig Klitvej samt mellem bebyggelsen i delområde IV og Søndervig Landevej skal der ske en terrænbearbejdning i form af klitformationer, som skal virke som støjskærm og som skal mindske synligheden af parkeringsarealerne.

Terrænregulering af friarealer i delområderne I, II, III og IV i form af klitter tillades med +/- 3 m. i forhold til eksisterende terræn.

#### **7.7 Terrænregulering i øvrigt**

Inden for det enkelte byggefelt tillades terrænreguleringer, som sikrer overholdelse af stuegulvkote i intervallet 1,05 - 1,50 DVR 90 for bebyggelserne. Terrænregulering indenfor strandbeskyttelseslinien er ikke tilladt.

*Kystdirektoratet har overfor den tidligere Holmsland Kommune anbefalet, at al ny bebyggelse i området ikke kommer til at ligge lavere end kote 1,05 DVR 90 af hensyn til højvandssikring.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

#### **7.8 Udformning af parkeringsarealer.**

Fælles parkeringsarealer skal opdeles i mindre enheder ved hjælp af lave klitformationer der afgrænser og opdeler parkeringsområderne.

### **8. Veje, stier og parkering**

#### **8.1 Veje**

Der skal etableres en rundkørsel på Houvig Klitvej i forbindelse med vejadgangen til feriecentret.

Der skal etableres et vejnet til vejbetjening af de enkelte byggefeltet som vist på bilag 2.

Vejen a-b udlægges i en bredde af 12 m. Øvrige stamveje udlægges i en bredde af 8,0 m.

#### **8.2 Stier**

Der skal etableres stiforbindelser mellem lokalplan området og det eksisterende centerområde i Søndervig. Stierne skal føres under Houvig Klitvej i 2 gangtunneller placeret henholdsvis syd og nord for adgangsvejen til området som vist på bilag 2.

Der skal etableres en offentlig sti mellem bebyggelsen i delområde IV og golfbanen gennem delområderne I og II, som vist i princippet på bilag 2.

Langs grænsen mellem delområde II og VI skal der etableres en gangsti.

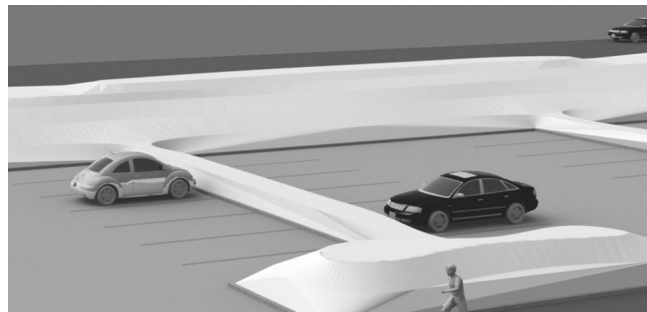
#### **8.3 Parkering**

Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri. P-pladserne skal placeres som vist på bilag 2.

Derudover skal der anlægges 1 p-plads pr. feriebolig i tilknytning til den enkelte bolig.

#### **8.4 Belægninger**

Vej- og parkeringsarealer skal anlægges med fast belægning f.eks. asfalt eller græsarmeringssten. På parkeringsarealer i delområderne I, II og III skal belægningen have en grøn karakter som f.eks. græsarmeringssten.



*Illustrationen viser et eksempel på, hvordan klitformationer kan anvendes til at opdele og sløre parkeringsarealer.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### 8.5 Byggelinier

Langs Houvig Klitvej er tinglyst byggelinier på 17,5 meter fra vejmidte plus højdetillæg på  $2 \times h + 1 \text{ m}$ . Langs Søndervig Landevej er tinglyst byggelinier på 25 meter plus højdetillæg på  $2 \times h + 1 \text{ m}$ , hvor h angiver højdeforskellen mellem vejen og bebyggelsens jordlinie i meter.

Arealet mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1 Ledninger, kabler mv.

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

#### 9.2 Belysning

Belysning af parkeringsarealer på vestsiden af bebyggelsen mod Houvig Klitvej må ske med op til 3 m. høje parkarmaturer.

På øvrige p-arealer og langs færdselsarealer i øvrigt må der kun etableres belysning i form af en max. 90 cm. høj lyskilde med nedadrettet lys, der tjener som orienteringsbelysning.

#### 9.3 Kloakering

Området skal separatkloakeres. Spildevandsledning skal tilsluttes det offentlige kloaknet, og regnvandsledninger skal ledes til afvandingskanalen via de anlagte regnvandsbassiner.

#### 9.4 Varmeforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades opvarmet med et fjernvarmeanlæg baseret på naturgas eller biobrændsler suppleret med solvarme.

#### 9.5 Radio- og TV antenner

Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget skal integreres i centerbebyggelsen i delområde IV. Antenneanlægget bør være forberedt på transmission af signaler fra hybridnettet.

Antenner til mobiltelefoni må kun placeres på skorstene i delområde IV.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TVmodtagelse, må ikke opsættes hvor de er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer.

#### 9.6 Renovation

Affaldsbeholdere og containere skal samles på særligt indrettede områder, som er skærmet ved hjælp af kunstige klitformationer. De skal placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Dertillades ikke renovationsbeholdere ved de enkelte ferieboliger i delområde I, II og III.

### 10. Miljø

#### 10.1 Trafikstøj

Støjniveauet fra trafik må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

#### 10.2 Virksomhedsstøj

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der påvirker de i området værende støjfølsomme funktioner med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt boliger.

*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.*

*Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. 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	55	40
Etageboliger	50	50	40
Åben og lav bebyggelse	45	45	35
Sommerhuse	40	40	35

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### 11. Grundejerforening

#### 11.1

Der skal for hele lokalplanområdet oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boligerne.

*I henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse.*

#### 11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 7,8 og 9 nævnte veje, stier, fællesarealer og øvrige fællesanlæg.

#### 11.3

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

#### 11.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, såsom fælles friarealer, fælles parkeringsarealer, stier, søer og andre udeopholdsarealer.

#### 11.5

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

#### 11.6

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder

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

#### 12.1 Generelle betingelser

Det er en betingelse, at centerfaciliteterne i delområde IV etableres som færdige afrundede helheder i takt med ibrugtagningen af ferieboligerne.

*Kravet er i overensstemmelse med Planlovens § 15, stk 2 nr. 11 og 12. Byrådet kan endvidere i henhold til bekendtgørelse af Byggelov nr. 452 af 24. juni 1998, § 4, stk. 3, gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger er etableret.*

Vej- og stinet, som er nævnt i § 8.1 og § 8.2 skal etableres i takt med byggeriets fremskriden som færdige afrundede helheder, således at bebyggede områder kan serviceres trafikalt via færdiganlagte veje og stier.

*Der skal således være et proportionalitetsprincip mellem etablering af centerfaciliteterne, veje, stier, parkeringspladser og grønne områder og forudsætning for ibrugtagning af ferieboliger. Dette for at sikre, at der er påbegyndt etablering af centerfaciliteter, veje, stier, parkeringspladser og grønne områder samtidig med ibrugtagning af de første boliger.*

De ubebyggede arealer skal anlægges i takt med byggeriets fremskriden i henhold til en godkendt samlet disponeringsplan jf. § 7.2 som færdige afrundede helheder, således at fælles arealer beliggende i

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

### Søndervig Feriepark, Søndervig

---

tilknytning til færdigt udbyggede mindre delområder skal være anlagte ved byggeriets færdiggørelse i de enkelte delområder.

De fælles parkeringsarealer skal anlægges i takt med centerbebyggelsens opførelse i henhold til bestemmelserne i § 8.3 som færdige afrundede helheder og skal således være færdiganlagte senest pr. centerbebyggelsens færdiggørelse.

Støjafskærmning, som er nævnt i § 7.6 skal etableres således at de støjkrav som er nævnt i § 10.1 kan overholdes.

Vejadgangen til Søndervig Feriepark skal være sikret ved etablering af en ny rundkørsel på Houvig Klitvej - herunder med ny vejadgang til Søndervig centerområde jfr. bilag 2 og 3.

Tilsvarende gælder stiforbindelsen mellem Søndervig Feriepark og Søndervig centerområde via gangtunneler under Houvig Klitvej jfr. bilag 2 og 3.

#### **12.2 VVM-tilladelsen krav og hensigter**

Der skal være udarbejdet og godkendt en plan for beplantning og en miljøvenlig drift og vedligehold heraf.

De nødvendige regnvandsbassiner til sedimentation og forsinkelse ved afledningen af overfladevand skal være etablerede.

Der skal være udarbejdet driftsplaner for stinetet og de grønne områder, som skal sikre, at kilen som åbent landskab fastholdes, og at området ikke springer i krat.

Driftsplanerne skal også sikre, at der sker en løbende vedligeholdelse af stinettet og at uønskede trampede stier fjernes.

*Det er nødvendigt, at de relevante myndigheder foretager en opfølgning i forhold til de formelle krav og hensigter, som udgør grundlaget for VVM-tilladelsen til projektet. Derfor er flere af de nævnte betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug VVM-tilladelsens formelle krav og hensigter.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1 Lokalplan nr. 72, "Søndervig i Fremtiden" Holmsland Kommune

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 200 ophæves lokalplan 72, "Søndervig i fremtiden", Holmsland Kommune tinglyst den 15. december 1998, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 200.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige dele af lokalplan nr. 72 " Søndervig i fremtiden" afløst.

### 14. Servitutter

#### 14.1 Ophævelse

Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende afløse servitutterne med en påtegning i tingbogen.*

### 15. Retsvirkninger

#### 15.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt byrådet udsteder et sådant forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig

---

### Vedtagelsespåtegning

*Endelig lokalplan.*

Endelig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i  
henhold til § 27 i Lov om planlægning,  
den 20. maj 2008.

Torben Nørregaard  
*borgmester*

Niels Erik Kjærgaard  
*kommunaldirektør*

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort,  
den 11. juni 2008.

---

Tinglysning

Lokalplan nr. 200

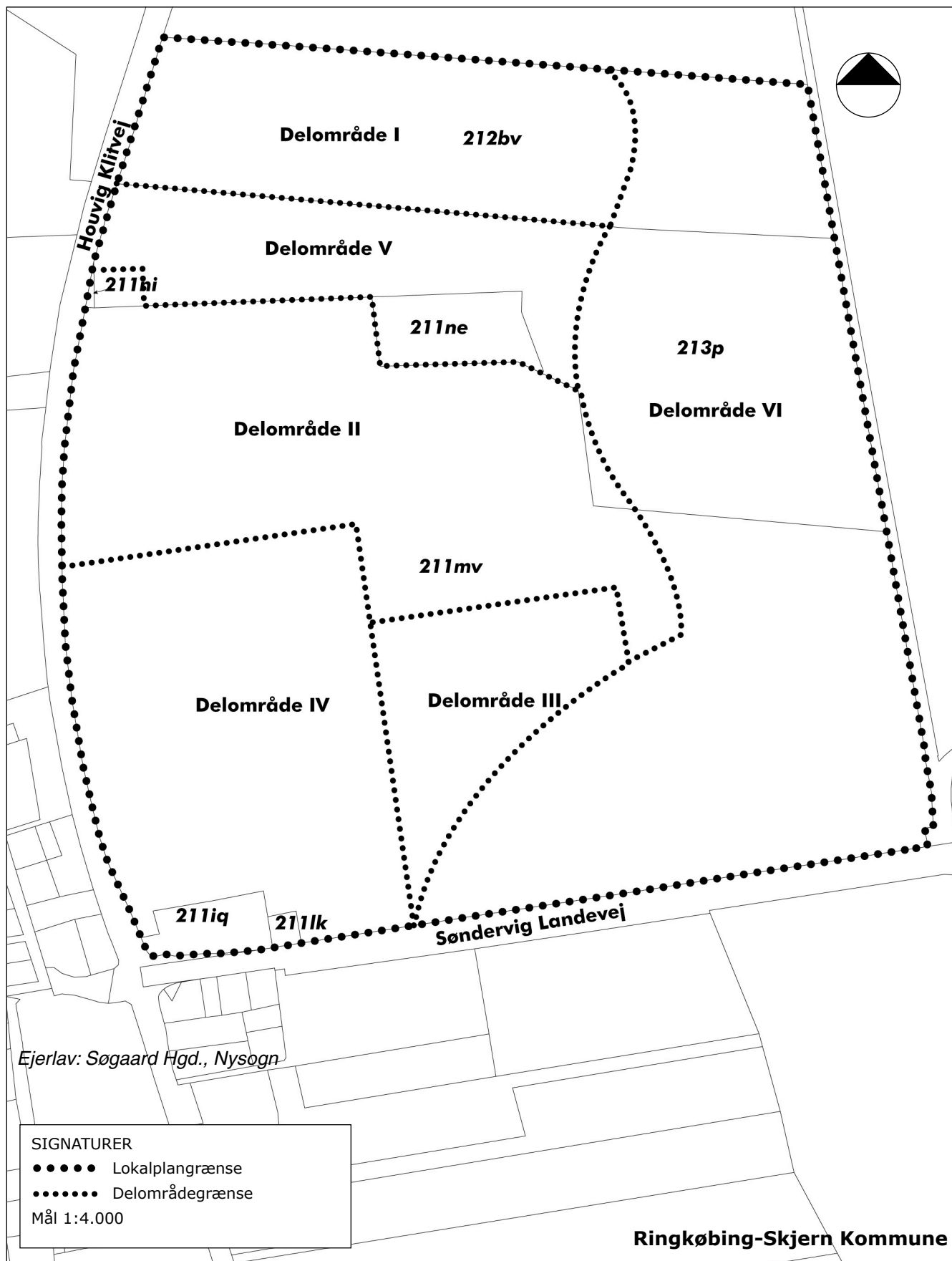
Søndervig Feriepark, Søndervig

---

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan nr. 200

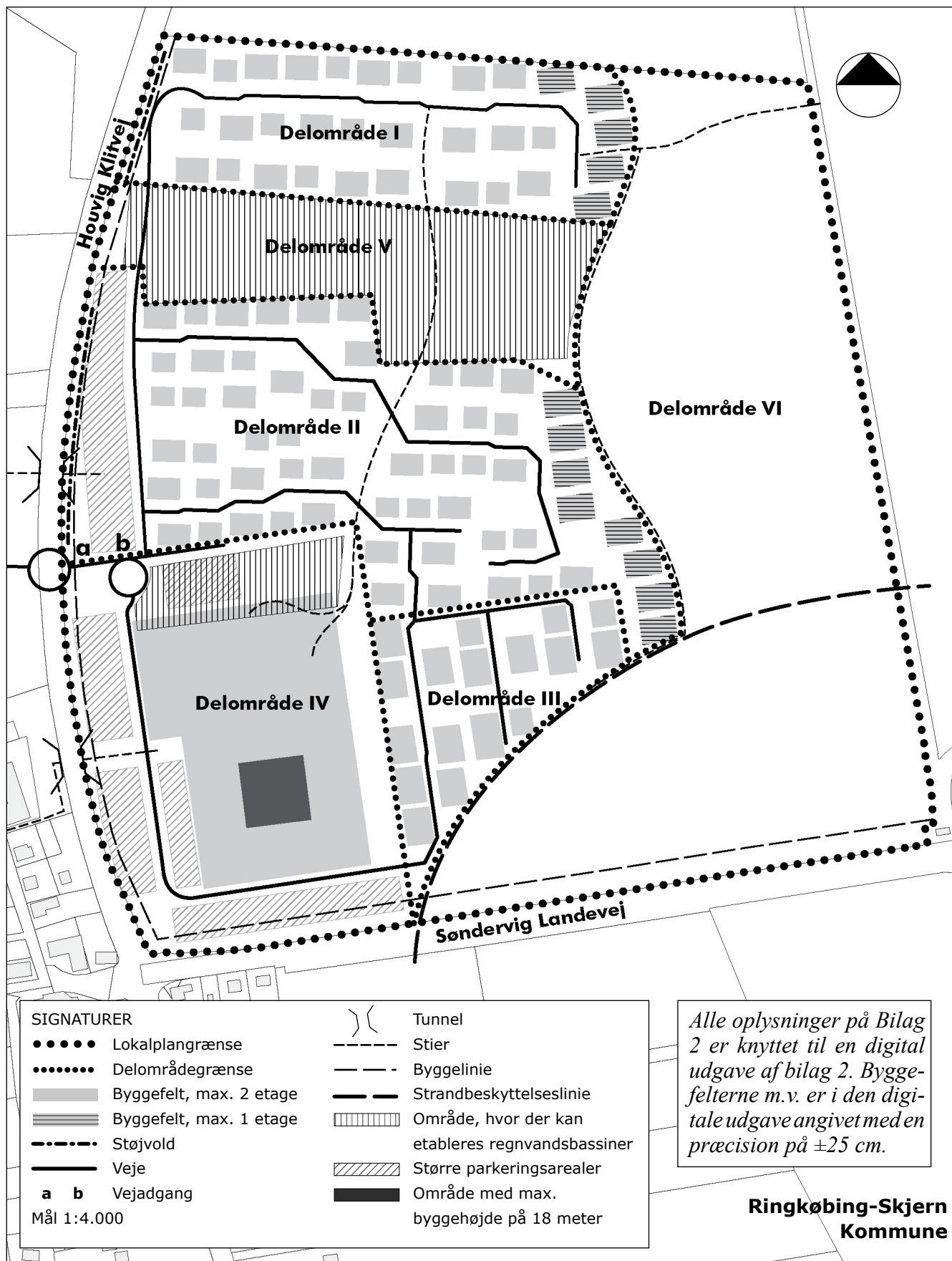
Søndervig Feriepark, Søndervig



# Arealanvendelse: Bilag 2

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig



Lokalplan- og delområdegænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

# Illustrationsskitse: Bilag 3

## Lokalplan nr. 200

Søndervig Feriepark, Søndervig





# Sammenfattende redegørelse

I tilknytning til VVM redegørelse og miljørapport, Lokalplan nr 200  
samt tillæg nr 13 til Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland  
Kommune



Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planlægning

juni 2008



Sammenfattende redegørelse i tilknytning til VVM redegørelse og miljørapport,  
Lokalplan nr 200 samt tillæg nr 13 til Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune

Nærmere oplysninger:

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planstaben  
Ved Fjorden 6  
6950 Ringkøbing  
Tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser projektområdet set fra Søndervig Landevej mod Søndervig.

---

# Sammenfattende redegørelse

- efter reglerne i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

---

## Sammenfattende redegørelse

Lokalplaner og tillæg til kommuneplaner er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. I følge loven skal myndigheder ved den endelige vedtagelse af et planforslag der er omfattet af loven, udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Denne redegørelse er vedtaget sammen med:

- Lokalplan nr 200
- Tillæg nr 13 til Kommuneplan for tidligere Holmsland Kommune

Den sammenfattende redegørelse omhandler følgende emner:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentligheden er taget i betragtning.
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse

Disse forhold er beskrevet i det følgende.

## Integrering af miljøhensyn i planen

Omdannelsen af projektområdet fra landbrugsareal til feriepark vil medføre en påvirkning af det omgivende miljø som følge af bebyggelsen, trafikken osv.

For at imødegå den øgede uheldsrisiko, som etableringen af centeret kunne medføre er der indbygget flere tiltag i projektet. Krydsningen af Houvig Klitvej for gående mellem den nye bebyggelse og Søndervig / Vesterhavet sikres med en tunnel under Houvig Klitvej. Indkørsel til området vil ske via en ny rundkørsel, som samtidig vil medvirke til at dæmpe bilisternes hastighed inden de når signalkrydset ved Søndervig Landevej.

Opvarmningen i den nye bebyggelse i Søndervig Feriepark baseres primært på CO<sub>2</sub> neutrale biobrændsler samt jordvarme og solvarme. Miljøprofilen skal være et af ferieparkens kendetegn.

Områdets beliggenhed i kystlandskabet og i korridoren mellem Natura2000 områderne ved Stadil/ Vest Stadil Fjord og Ringkøbing Fjord gør, at naturhensyn løbende har været drøftet og bearbejdet i planarbejdet.

Planen vil medføre en fremrykning af bebyggelsesfronten ved Søndervig, og en af opgaverne i planarbejdet har været at muliggøre dette men samtidig fastholde nogle af landskabets træk.

Dette har blandt andet ført til friholdelse af en landskabskile i den østlige del af området og ændringer af bebyggelsesstrukturen således at bebyggelseshøjden aftager ud mod denne kile. Samtidig tilrettelægges belysningen, således den både signalerer sammenhængen til Søndervig og begrænser lysforureningen i det åbne land.



---

# Sammenfattende redegørelse

- efter reglerne i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

---

Kilen betyder, at det fortsat vil være muligt for fugle at raste og søge føde i området.

For at begrænse forstyrrelsen af fødesøgende fugle og naturen som helhed indgår der i planen gangstier og etablering af / forbedring af stivejvisning i området.

## Betydningen af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen og fremlæggelsen af planforslaget.

### *Bemærkninger til miljørapporten*

Der er ikke indkommet konkrete bemærkninger til miljørapporten. Alle væsentlige miljøproblemer synes således at være afdækket på en tilfredsstillende måde.

### *Bemærkninger til planforslaget*

Der er indkommet i alt 12 indsigelser til lokalplanforslaget, samt 7 bemærkninger i forbindelse med den supplerende høring. Indsigelserne/bemærkningerne omhandler i hovedtræk følgende:

- ophævelsen af strandbeskyttelseslinien
- zonestatus og anvendelsesbestemmelser for bebyggelsen
- omfang og disponering af bebyggelsen
- begrundelse for bygningshøjder over 8,5 meter
- indretning af udearealer ved bebyggelsen
- lysforurening fra centerbygningen
- omfanget af trafikken - kørende og gående
- vej- og stiforbindelser fra området
- sliddet på naturen i området
- støjgener langs Houvig Klitvej
- eventuelt krav om udlejningstilladelse efter sommerhusloven

### *Bemærkningerne har medført:*

- at lokalplanforslaget er blevet tilrettet således at strandbeskyttelseslinien respekteres ved en ændret afgrænsning af delområde III
- at bebyggelsens beliggenhed og udstykningsmulighederne er præciseret i lokalplanen
- at lokalplanområdet forbliver i landzone og lokalplanen gives bonusvirkning
- at bestemmelserne om feriebebyggelsens anvendelser er præciseret således det fremgår, at Søndervig Feriepark drives efter reglerne i Hotel- og Restaurationslovgivningen
- at der i lokalplanen er indarbejdet kommentar om begrænsning af lysudfald fra centerbebyggelsen
- at byrådet i forhold til bygherren har forbeholdt sig ret til at stille krav om yderligere udlæg af parkering, såfremt dette skulle blive nødvendigt
- at stiforbindelsen mod Holmsland Klit Golf's område er justeret

### *Bemærkningerne fra den supplerende høring har medført:*

- at der er sket en præcisering af vej- og stiforhold
- at der med hensyn til centerbebyggelsen er indarbejdet en begrundelse for bygningshøjder over 8,5 meter såvel med baggrund i den arkitektoniske ide som de funktionelle krav
- at der er indføjet en oplysning om at udlejning af ferieboliger i delområde I, II og III kan kræve udlejningstilladelse efter sommerhuslovens §1, stk. 4

Bemærkningerne vedrørende naturværdier har bekræftet, at de hensyn og tiltag, der er taget i lokalplan og miljørapport for at sikre og løbende vurdere naturgrundlaget, er væsentlige.

Bemærkningerne vedrørende støjbelastning vil indgå i forbindelse med kortlægning og fastlæggelse af handlingsplaner for trafikstøjen, som kommunen er forpligtiget til at gennemføre.

Den nærmere sammenhæng med det eksisterende vej- og stisystem i Søndervig centrum vil blive

# Sammenfattende redegørelse

- efter reglerne i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af den kommende kommuneplanrevision og lokalplan for Søndervig centerområde.

## Valg af alternativ

Gennemførelsen af Søndervig Feriepark er i overensstemmelse med de turistpolitiske målsætninger - herunder ønsket om at styrke helårsturismen.

Den gennemførte VVM-undersøgelse viser, at Søndervig Feriepark vil resultere i påvirkninger af landskabet. Virkningerne på landskabet kan ikke afværges og medfører en permanent ændring af området.

Den aktuelle projektlokalitet er pga. hensynet til Ringkøbing Fjord og kystklitterne reelt den eneste lokalitet, hvor en projektudvikling af denne karakter kan finde sted. Det er byrådets vurdering, at fastholdelsen af en åben landskabskile og aftrapningen af bebyggelsens højde ud mod denne bevirker, at den landskabelige påvirkning kan accepteres.

De øvrige miljømæssige virkninger kan forebygges eller afværges ved passende tiltag, således at der ikke bliver tale om nogen væsentlig påvirkning af miljøet – herunder regnet de arter og områder som nyder særlig beskyttelse.

På denne baggrund har byrådet valgt at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for projektets realisering med de præciseringer og justeringer som bemærkningerne fra offentligheden har afstedkommet.

## Overvågning

Det vil være nødvendigt, at myndighederne i anlægs- og driftsfasen foretager en opfølgning i forhold til nogle af de miljøforhold, som VVM-redegørelsen har belyst.

Dette skal sikre, at man lever op til de formelle krav og hensigter, som udgør grundlaget for VVM tilladelsen til projektet. Samtidig skal dette bidrage til erfaringsopsamling i forhold til fremtidige projekter, som berører naturområder.

Den planlagte overvågning fremgår af nedenstående tabel.

Miljøparameter	Indhold af overvågning	Hvornår og hvordan gennemføres overvågningen	Ansvarlig myndighed
Grundvand	Opfølgning på grundvandssænkning i forhold til okkerforurening	Grundvandsstand monitoreres i pejleboringer ved lokale grundvandssænkninger under anlæg og der udtages vandprøver for måling af jernindhold	Ringkøbing-Skjern Kommune
Overfladevand	Vurdering af om forsinkelsesbassiner har den ønskede effekt for udledning	Årlig kontrol og evt. oprensning af bassiner	Ringkøbing-Skjern Kommune
Natur	Opfølgning i forhold til diffus trafik i naturområderne	Kontrol af slid i klitområdet og opfølgning i forhold til vejvisning mv.	Klosterheden Statsskovdistrikt
Landskab	Fastholdelse af åben kile langs kanalen	Løbende overvågning af status i forhold til driftsplanen for området	Ringkøbing-Skjern Kommune (Søndervig Feriepark)