

Tillæg nr. 3

til Kommuneplan 2017-2029,
for et område til centerformål med blandede byfunktioner ved Langsand, Hvide Sande



©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. februar 2018



Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til *centerformål* med blandede byfunktioner, herunder ferieboliger, feriecenter og servicefaciliteter ved Hvide Sande.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Retsvirkninger og klagevejledning.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 398 efter et ønske om at kunne omdanne et tidligere erhvervsområde til centerformål med blandede byfunktioner, herunder ferieboliger, feriecenter og servicefaciliteter.

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske fra selskabet bag Hvide Sande Havn om at i gang-sætte planarbejde for et ferieboligprojekt i Hvide Sande.

Området er et ca. 4,1 ha. stort havneområde ved Langsand i Hvide Sande og er i dag udlagt til erhvervs-formål. Størstedelen af området har tidligere været bebygget med redskabsbygninger for fiskerierhverv. Disse er nedrevet i slutningen af 2016.

Projektet vil medføre en udvikling og opgradering af et nedslidt og bymidtenært område. Intentionen er at skabe en ny bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med relation til turisme og rekreation. Områdets primære anvendelse vil være ferieboliger og feriecenter, men der gives også mulighed for etablering af én mindre cafe/restaurant og én mindre butik i tilknytning til turismeerhverv og det maritime fjordmiljø.

Det er ønsket, at ferieboligerne skal have en udformning og et udtryk, som spiller sammen med og skaber sammenhæng mellem den eksisterende bebyggelse nord og syd for området. For at understøtte bebyggelsens kvaliteter og den rekreative anvendelse af området udgraves der kanaler imellem den fremtidige bebyggelse.

Projektet vil bidrage til en mere intensiv, herunder rekreativ, udnyttelse og give liv til de omkringliggende havnemiljøer. Der vil desuden ske en forbedring af adgangsmulighederne for offentligheden til strand-engsarealerne langs Ringkøbing Fjord.



Illustration af nyt feriebolig-byggeri ved Langsand

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Planens forhold til kommuneplanen

I Kommuneplan 2017-2019 for Ringkøbing-Skjern Kommune er opstillet en række planlægningsmæssige målsætninger for udvikling af Hvide Sande. Blandt disse er i denne sammenhæng følgende centrale:

Kystlandskabet

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og trafikforsynes via Langsand

Planområdet er udpeget som et område med geologiske bevaringsværdier (nationalt kystlandskab), et topografisk landskab og som en sårbar landskabstype (fjordkystlandskab). Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Planlægning inden for disse områder forudsætter – jf. Planlovens § 16 – redegørelse for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bebyggelse i 1-2 etager i max 8,5 meters højde. Bebyggelsen skal opføres i blank, vandskuret eller pudset murværk eller facadetegl, beton eller træ i sorte eller grå nuancer eller materialernes naturlige farver. Dele af bygningernes ydervægge kan opføres i pladebeklædning, glas, aluminium, zink, kobber o. lign. Tage skal udføres som saddeltag eller forskudt saddeltag.

Den nye bebyggelse vil i farver og materialer svare til den eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet. Endvidere vil den nye bebyggelse ikke få en højde eller et omfang, der adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse syd for området. En stor del af den nye bebyggelse vil desuden ligge skjult bag eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke virke dominerende i fjordkystlandskabet.

Lokalplanområdet har tidligere været bebygget med redskabsbygninger i en højde og med et omfang, der svarer til den planlagte bebyggelse. Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelses påvirkning af fjordkysten volumenmæssigt vil svare til den tidligere bebyggelses påvirkning.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af kanaler mellem bebyggelsen inden for lokalplanområdet. Der planlægges for en gennemgående kanal i nord-sydgående retning fra lystbådehavnen mod nord til fjorden mod syd. Fra den gennemgående kanal fordeler fire kanaler sig i øst-vestlig retning ind mellem bebyggelsen og danner tre halvøer/tanger. Kanalanlægget vurderes ikke at ville påvirke fjordkystlandskabet væsentligt, idet kanalerne hovedsageligt ligger mellem den planlagte bebyggelse og bag eksisterende bebyggelse. Den nord-sydliggående kanal vil være synlig fra syd, men kun i det omfang beskueren står direkte syd for området, idet kanalen vil være skjult af kysten set fra sydvest og sydøst. Kanalerne er dog også med til at understøtte havnemiljøets maritime udtryk.

På baggrund af disse forhold vurderes det, at planens realisering ikke vil påvirke det visuelle indtryk af fjordkysten væsentligt.

Byudvikling i Hvide Sande

Det er byrådets opfattelse, at Hvide Sande uanset den seneste stagnation og tilbagegang i befolkningstallet har brug for byudviklingsmuligheder og nye fremadrettede anvendelser. I denne sammenhæng skal ses på de forventede udviklingsmuligheder, der knytter sig til Søvejsprojektet og til byen som center for vestkystturismen, herunder muligheder for nye typer ferieboliger og helårsbeboelse.

Et særligt aspekt i byens udvikling er byomdannelse af nedlagte erhvervsarealer ved havneområdet til bolig- og ferieboligformål. Et af disse havnearealer er havneområdet ved Langsand. Overvejelserne om byomdannelse og ny anvendelse og bebyggelse på disse arealer er forbundet med mange interesser og hensyn. Først og fremmest hensynet til en bevarelse af det autentiske fiskerhyttmiljø ved Tyskerhavnen, men også til de eksisterende erhvervsvirksomheder ved Langsand, boligerne langs Nørregade og ferieboligerne med mere ved Slusen.

En udbygning af Langsand med ferieboliger/feriecenter vil tage udgangspunkt i den eksisterende ferieboligbebyggelse mod syd og gradvist udbygges mod nord. Et afgørende element i en sådan udbygning er hensynet til de eksisterende virksomheder i området, herunder en trafikal løsning på forholdet mellem erhvervstrafik og ferieboligtrafik.

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Bymidten og detailhandel i Hvide Sande

Bymidten i Hvide Sande er blevet koncentreret til et centerområde syd for slusen. Her er det målsætningen at de fremtidige detailhandelsfunktioner i Hvide Sande skal udvikle sig i form af en kombination af butikker, liberale erhverv og andre centererhverv og servicefunktioner. Intentionen er at der sker en fortætning af udbuddet af butikker og andre bymæssige funktioner centralt i bymidten for bl.a. at øge bymidtens kommercielle og oplevelsesmæssige opkobling til vandet.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres en mindre café / restaurant og én mindre butik på maksimalt 250 m² i tilknytning til de servicefaciliteter der etableres i områder, til udlejning af ferieboliger eller kajaker mv. Den mindre butik skal primært betjene folk, der benytter disse faciliteter og må ikke udvikle sig til en butik til forsyning af nærområdet. Butikken og den mindre café eller restaurant skal således understøtte det rekreative og maritime liv knyttet til områdets faciliteter uden at skabe konkurrence til bymidtens tilbud.

Turisme

Ringkøbing-Skjern Kommune vil prioritere turismeudviklingen der, hvor turisterhvervet er, og hvor destinationens unikke turistmæssige styrker findes. Vesterhavet og særligt Holmsland Klit med Hvide Sande i spidsen er kommunens klare reason-to-go element. Dette element skal forstærkes, og der skal arbejdes med kvalitet i grundproduktet, værtsskab, kompetenceudvikling, nye potentialer og nye samarbejder for at fremtidssikre turismen der, hvor kommunen allerede er stærk.

Etablering af ferieboliger mv. ved Langsand åbner mulighed for at understøtte kommunens intentioner omkring prioritering af turisme dels ved at skabe yderligere overnatningsfaciliteter i Hvide Sande og dels ved at skabe et attraktivt miljø for turisterne med stor nærhed til vandet.

§3-beskyttet natur

Den nordøstlige del af projektområdet er registreret som et beskyttet naturområde i form af strandeng (jf. naturbeskyttelseslovens §3). Projektet indbefatter etablering af en kanal fra lystbådehavnen og projektområdet samt en mindre udvidelse af lystbådehavnen med fire nye badepladser.

Langs med den nordlige side af nye kanal etableres en gangsti, som vil forbinde området på den anden side af lystbådehavnen via en gangbro.

Ringkøbing-Skjern Kommune har meddelt dispensation fra naturbeskyttelsesloven til projektet med den begrundelse, at projektet vurderes ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af strandengarealet, og at der vil ske en forbedring af adgangsmulighederne for offentligheden til strandengsarealerne langs Ringkøbing Fjord.

Klimatilpasning

Ændringerne i klimaet betyder, at vi i fremtiden får et varmere og vådere vejr med flere ekstremhændelser. Oversvømmelse som følge af ændringer i klimaet forårsages ikke kun af vandstandsstigninger i hav og fjord, men også af stigende grundvandsstand grundet den øgede nedbørsmængde.

Ændringerne i klimaet håndteres i henhold til byrådets Natur- og Ressourcepolitik og handlingsplan for klimatilpasning, bl.a. ved at indtænke klimatilpasning i den konkrete planlægning for byudvikling og nyt bolig/feriebolig-byggeri.

I forhold til nærværende projekt vil der af klimamæssige hensyn blive stillet krav til sokkelkote for at sikre at nyt byggeri kan modstå de vandstandsstigninger der må forventes i de kommende år.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Størstedelen af planområdet ved Langsand er omfattet af kommuneplanens rammeområde 23er044, der udlægger området til erhvervsformål i form af fiskeopdræt og dambrug samt redskabsbygninger for fiskerierhverv o. lign. Mindre dele af området er omfattet af kommuneplanramme 23ce048 – bycenter, 23ta045 – rensningsanlæg og 23rf036 – rekreativt område.

Formålet med nærværende kommuneplantillægget er således at omdanne planområdet fra erhverv til centreområde med blandede byfunktioner, herunder ferieboliger, feriecenter og servicefaciliteter.

Planrådets afgrænsning fremgår af nedenstående kort.

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029



Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

Generelt knytter de mulige *negative* konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsageligt til:

- Mulig konflikt med V1-kortlagt jordforurening uden for planområdet
- Mulige lugtgener fra eksisterende anlæg beliggende øst for planområdet
- Mulige støjgener fra eksisterende erhvervsvirksomheder og erhvervshavn nær planområdet
- Forøgelse af trafikmængden
- Forøgelse af trafikstøj
- Forsyning med varme og spildevand
- Naturbeskyttelse i henhold til §3-registrering (strandeng)
- Mulig påvirkning af det visuelle indtryk af fjordkysten

De mulige *positive* konsekvenser af planens realisering knytter sig til by- og boligmiljø, idet der skabes en ny bebyggelse med relation til turisme og rekreation af høj arkitektonisk kvalitet. Tidligere bebyggelse af varierende kvalitet er nedrevet, og der udgraves kanaler imellem den fremtidige bebyggelse. Der er således tale om en udvikling og opgradering af et nedslidt og bymidtenært område. Projektet vil bidrage til en mere intensiv, herunder rekreativ, udnyttelse og give liv til bymidten og de omkringliggende havnemiljøer. Der vil desuden ske en forbedring af adgangsmulighederne for offentligheden til strandengsarealerne langs Ringkøbing Fjord.

Samlet vurdering af screeningen

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen vurderes *ikke* at medføre væsentlig indvirkninger på miljøet (der henvises til screeningsdokumentet af den 8. september 2017).

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

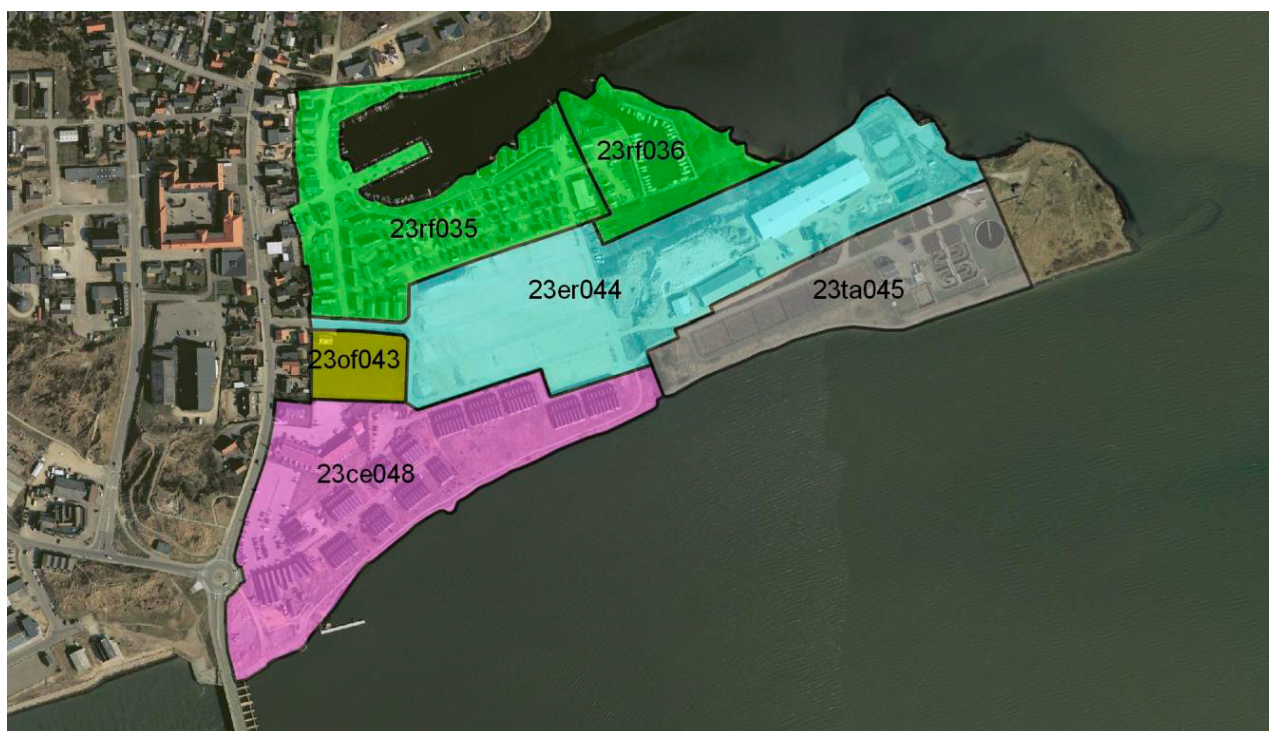
Bestemmelser

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2017-2029:

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan nr. 2017-2029 for Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejdes med henblik på:

- Delvis omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til centerformål med blandede byfunktioner udlægges som nyt rammeområde 23ce0xx. Området der delvis omdannes udgøres af rammeområde 23ef044 og en mindre del af rammeområderne 23rf036 og 23ta045.
- Ændring af rammeområdernes afgrænsning.

Eksisterende rammebestemmelser (se kort 1)



Kort 1 – Eksisterende rammer

Rammeområde 23rf035

Områdets anvendelse: Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse: Rekreativt område til lystbådehavn for fjordfiskeri inkl. redskabshuse og servicebygninger.

Bebyggelsesforhold: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 7 m.

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Rammeområde 23rf036

Områdets anvendelse: Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse: Lystbådehavn. Der må opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for områdets drift.

Bebyggelsesforhold: Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 for området under ét. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 meter

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Landzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Rammeområde 23er044

Områdets anvendelse: Erhvervsområde

Bebyggelsens art og anvendelse: Havneerhverv som fiskeopdræt og dambrug samt redskabsbygninger for havneerhverv.

Bebyggelsesforhold: Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 af den enkelte ejendom. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 meter. Min. Grundstørrelse: 1.500 m².

Opholds- og parkeringsarealer: Opholdsareal og p-pladser se generelle rammer.

Miljøforhold: Mindst tilladte miljøklasse: 4. Maksimalt tilladte miljøklasse: 5.

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Rammeområde 23ta045

Områdets anvendelse: Teknisk anlæg

Bebyggelsens art og anvendelse: Renseanlæg, områdets friholdes for yderligere bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger.

Opholdsarealer: Opholdsareal og p-pladser se generelle rammer.

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Rammeområde 23ce048

Områdets anvendelse: Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse: Bycenter uden mulighed for butikker. Området må anvendes til ikke generende fremstillingsvirksomheder, hotel, restaurant, liberale erhverv (kontor, pengeinstitut, klinki, forsikringsselskab o.l.) boliger, ferieboliger, kulturelle og off. formål.

Bebyggelsesforhold: Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m. Max. bebyggelsesprocent: 30 for boliger og 50 for erhverv. Min. grundstørrelse 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer: Opholdsareal og p-pladser se generelle rammer.

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Nye rammebestemmelser (Se kort 2)



Kort 2 – Nye rammer

Rammeområde 23ce090

Der udlægges nyt rammeområde jf. kort 2.

Områdets anvendelse: Centerområde (med blandede byfunktioner)

Bebyggelsens art og anvendelse: centerformål med blandede byfunktioner, herunder ferieboliger, feriecenter og servicefaciliteter med en tilhørende mindre butik på maksimalt 250 m² og en mindre café eller restaurant.

Bebyggelsesforhold: Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 meter.

Opholdsarealer og parkering: Opholdsareal og p-pladser se generelle rammer.

Zonestatus: Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone.

Rammeområde 23rf035

Områdets afgrænsning ændres jf. kort 2

Rammeområde 23rf036

Områdets afgrænsning ændres jf. kort 2

Rammeområde 23er044

Områdets afgrænsning ændres jf. kort 2

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Rammeområde 23ta045

Områdets afgrænsning ændres jf. kort 2

Rammeområde 23ce048

Områdets afgrænsning ændres jf. kort 2

Tillæg nr. 3

Kommuneplan 2017-2029

Planloven

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

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

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

Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 398 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

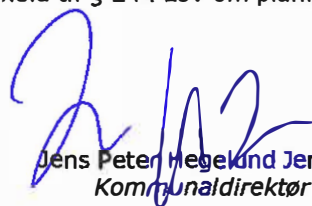
Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 10. oktober 2017.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 20. februar 2018.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23. februar 2018. Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.