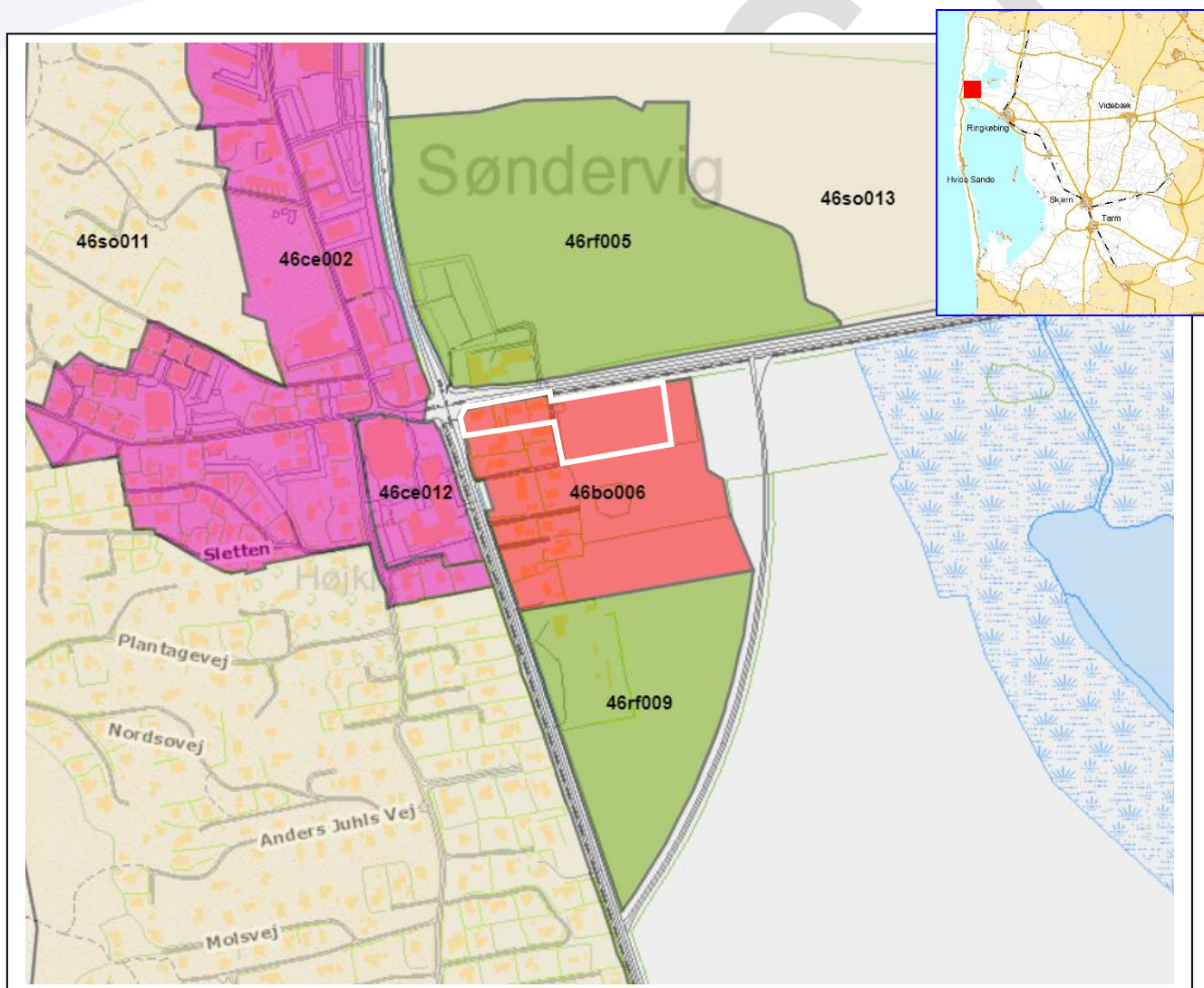


Forslag til

# Tillæg nr. 23

til Kommuneplan 2021-2033,  
for et område til centerformål syd for Søndervig  
Landevej, Søndervig



©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

xx. måned 2022 (vedtagelsesdatoen)

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### Forord

Kommuneplantillægget udvider bymidten i Søndervig med et område syd for Søndervig Landevej og giver mulighed for, at området kan udvikles til centerformål.

### Kommuneplantillægget består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.
- Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

### Redegørelse

#### Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 478. Baggrunden er, at Salling Group har henvendt sig med et ønske om at kunne opføre en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med en beliggenhed over for Lalandia, syd for Søndervig Landevej. Kommuneplantillægget skal ses i sammenhæng med, at der samtidigt er en planlægning i gang for et detailhandelsprojekt på ca. 2.200 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker ved Lodbergsvej samt Ringkøbing-Skjern Kommunes igangværende arbejde med at planlægge hele Nyhavn-området med parkeringspladser og andet, der kan aflaste Søndervig bymidte.

#### Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillæggets område er på ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Den vestlige del af området er i dag bebygget med fire boliger. Området har status af sommerhusområde og er omfattet af kommuneplanramme 46bo006, som fastlægger områdets anvendelse til boliger. Områdets anvendelse til boliger ændres ikke af kommuneplantillægget. Den østlige del, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, er ubebygget og udnyttes til landbrug. Området er også omfattet af kommuneplanramme 46bo006, som fastlægger områdets anvendelse til boliger. Den østlige del blev i 2021 overført til byzone med rammelokalplan nr. 469. Det fremgik af lokalplanen at det efterfølgende skal undersøges nærmere, om det er muligt at planlægge for en butik i området, ligesom andre muligheder kunne undersøges.

#### Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget har til formål at udvide den afgrænsede bymidte i Søndervig og øge den samlede arealramme til detailhandel, så der skabes mulighed for udvikling af handelslivet i Søndervig med en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej. Det er desuden formålet at udlægge et nyt rammeområde, hvis anvendelse ændres fra boligområde til centerformål.

Kommuneplantillægget er koordineret med kommuneplantillæg nr. 21 for udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej, hvor Ringkøbing-Skjern Kommune på baggrund af en konkret henvendelse har besluttet at igangsætte planlægningen for en udvidelse af bymidten for at kunne opføre udvalgswarebutikker. Der er udarbejdet en fælles redegørelse for de to kommuneplantillæg i relation til planlovens krav til redegørelse, når en bymidte ønskes udvidet. På den måde sikres det, at de to kommuneplantillæg ses i sammenhæng og udarbejdes på baggrund af de samme redegørelser med bagvedliggende behovs- og konsekvensberegninger mv. Kommuneplantillæg nr. 23 hæver rammen for det samlede detailhandelsareal i bymidten, så der skabes plads til en ny dagligvarebutik samt en ramme til butiksudvidelser i den øvrige del af bymidten. Kommuneplantillæg nr. 23 vil hæve rammen yderligere, så der skabes plads til udvalgswarebutikker ved Lodbjergsvej.

#### Baggrunden for kommuneplantillægget

Baggrunden for ønsket om udvidelse af Søndervig bymidte er, at Søndervig har udsigt til en større vækst i turismen, når Lalandia åbner og som følge af den generelle vækst i områdets turisme. Der er ikke plads til udvikling af handelslivet inden for den nuværende afgrænsning af Søndervig bymidte. Det er dermed ikke muligt at udmønte væksten i turismen i udvikling af handelslivet med nye jobs og flere og bedre indkøbsmuligheder til turisterne og lokale.

Den nuværende bymidte er fuldt udnyttet med bebyggelse, vejarealer, parkeringspladser mv., og der er ikke tomme lokaler i væsentligt omfang. Bymidten er i højsæsonen hård belastet af trafik, der er mangel på parkeringspladser, og der er udfordringer med kapaciteten i butikker, spisesteder mv. til at betjene de mange mennesker, der opholder sig i bymidten. Der er derfor også behov for at kunne udvide bymidten for at kunne begrænse presset på den nuværende bymidte.

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

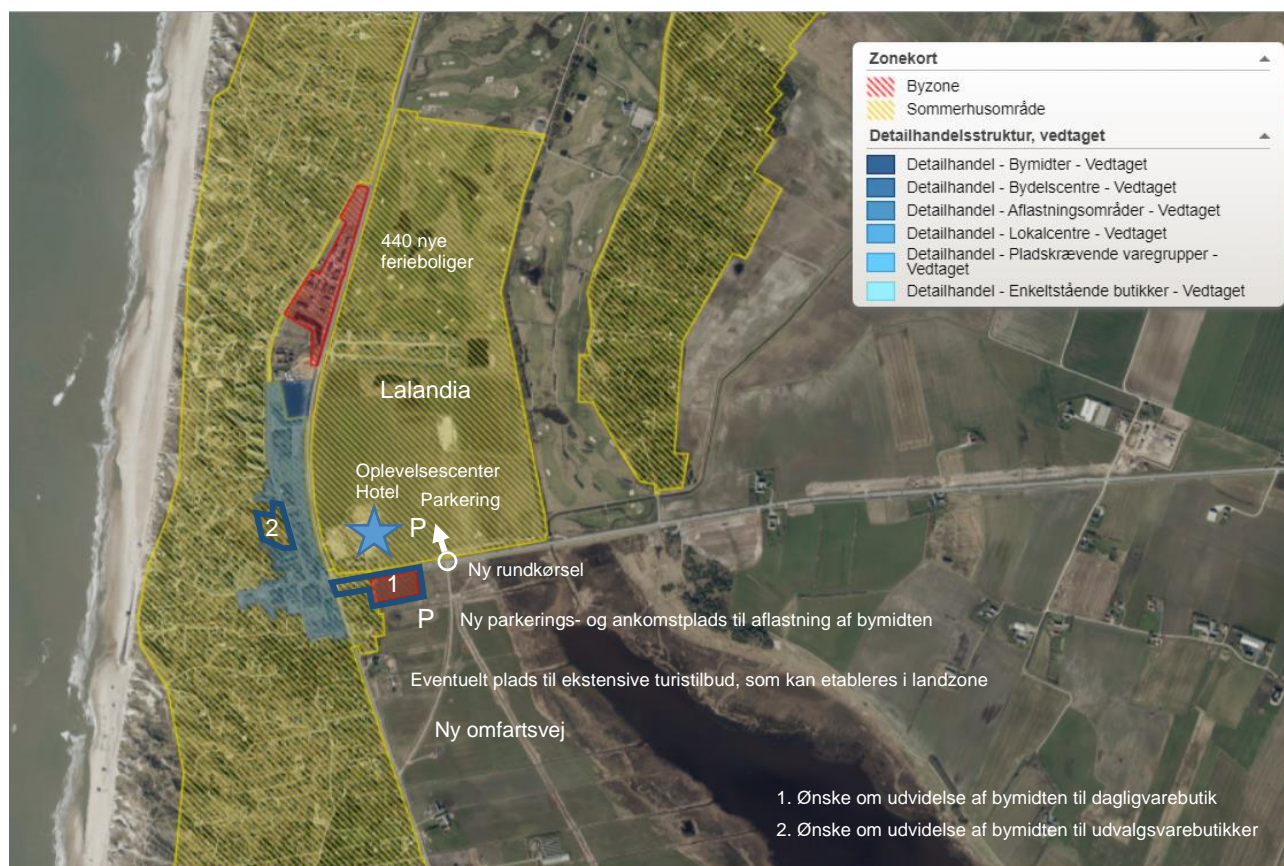
### **Eneste område hvor Ringkøbing-Skjern Kommune selv kan udvikle Søndervig**

Søndervig har en speciel planlægningsmæssig status, som gør det vanskeligt at udvikle byen. Søndervig har med få undtagelser status af sommerhusområde. Bl.a. har hele bymidten status af sommerhusområde, selv om den er udnyttet til forretninger og andre bymæssige anvendelser, som naturligt vil ligge i byzone. Grunden til, at byens status af sommerhusområde gør det vanskeligt at udvikle byen, er, at nye arealer til detailhandel skal ligge i byzone for at kunne bebygges med butikker og andre bymæssige anvendelser, men planloven indeholder i § 11 a, stk. 8 en bestemmelse om, at et nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Det er derfor ikke muligt at udvide byen i forlængelse af områder, der har status af sommerhusområde.

Det er målet i kommuneplanen, at Søndervig by skal ændre status fra sommerhusområde til byzone. Hvis Søndervig blev overført til byzone, så ville det give bedre muligheder for at udvikle byen, men det er kompliceret og usikkert om, det er muligt. En overførsel fra sommerhusområde til byzone kan kun ske ved, at kommunen søger ministeren om en tilladelse, der vil blive givet som et landsplandirektiv udstedt af ministeren. Der er et krav, om at trefjerdedele af grundejerne skal være for en overførsel, hvilket kan være vanskeligt at opnå, da en overførsel til byzone bl.a. kan have betydning for ejendomsbeskatningen. Så længe Søndervig by har status af sommerhusområde, er mulighederne for at udvikle byen begrænset til de to områder i byen, der har status af byzone.

Det ene område i byzone er området syd for Søndervig Landevej, hvor bymidten ønskes udvidet. Det andet er et nyere boligområde i den nordlige del af byen mellem Houvig Klitvej og Lodbergsvej, som ikke egner sig til udvidelse af bymidten til en større dagligvarebutik.

Området syd for Søndervig Landevej blev i 2021 overført til byzone med lokalplan nr. 469, som var en rammelokalplan, der udlagde området til boligformål. Baggrunden for at området kunne overføres til byzone var, at kommuneplanen gav mulighed for at overføre området til byzone som boligområde. Det ønskes nu med kommuneplantillægget ændret til centerformål i form af en udvidelse af bymidten.



Figur 1 Kortet viser sommerhusområder og byzonearealer i Søndervig, Lalandia, der vil flytte bygrænsen mod øst med angivelse af, hvor oplevelsescenter, hotel og ferieboliger kommer til at ligge, områderne hvor bymidten ønskes udvidet samt anden planlægning i området, som bymidteudvidelsen syd for Søndervig Landevej vil spille sammen med.

### **Velegnet område til udvidelse af bymidten**

Ud over at det er muligt at byudvikle i området syd for Søndervig Landevej, ligger området ideelt til udvikling af handelslivet. Der er ingen andre egnede arealer til udvidelse omkring Søndervig bymidte, hvor der kan blive plads til en dagligvarebutik med et pladsbehov på godt 5.000 m<sup>2</sup>.

Herudover passer placeringen af bymidteudvidelsen med de ændringer af byen og kundestrømmene, som Lalandia vil medføre, ligesom det passer med kommunens investeringer i den nye omfartsvej, Holmsland Klitvej, som betyder, at rundkørslen mellem omfartsvejen og Søndervig Landevej vil blive hovedankomsten til Søndervig. Placering af en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej vil ikke skabe mere trafik i den hårdt trafikbelastede bymidte samtidigt med, at dagligvarebutikken kommer til at ligge kun 115-120 meter fra den nuværende bymidte og vil fungere som et bindeled mellem Lalandia og bymidten.

Endelig passer udvidelsen af bymidten med planerne om en større ankomstparkeringsplads på arealerne øst og syd for den udvidede bymidte til aflastning af den nuværende bymidte. På længere sigt kan den resterende del af området (Nyhavn) tænkes anvendt til pladskrævende og ekstensive turismeaktiviteter, som det er muligt at anlægge i områder i landzone.

Det samlede billede er, at området syd for Søndervig Landevej er den eneste realistiske sted at udvikle handels- og turismeerhvervet i Søndervig med bymæssige anvendelser, der skal ligge i byzone, og at området er et velegnet sted at udvide bymidten.



---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### **Planlægning for eksisterende boliger i den udvidede bymidte ændres ikke**

Bymidten udvides med kommuneplantillægget, så den kommer til at strække sig fra den nuværende bymidteafgrænsning til og med området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret. Bymidten kommer derfor også til at inkludere de fire boliger mellem den nuværende bymidteafgrænsning og området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

De fire boliger har status af sommerhusområde og er i kommuneplanens rammer udlagt til boliger. De fire boliger kan derfor ikke umiddelbart udnyttes til detailhandel, spisesteder eller andre bymidteerhverv.

### **Sammenhæng med Lalandia og ny parkeringsplads**

Som det fremgår af situationsplanen på næste side, vil udvidelsen af bymidten være en forlængelse af den nuværende bymidte langs sydsiden af Søndervig Landevej. På den modsatte side af Søndervig Landevej er der som del af Lalandia planlagt et hotel og bag hotellet et center med bl.a. en Aquadome, som vil tiltrække mange gæster året rundt. Gæsterne i Lalandia vil hovedsageligt ankomme til en større parkeringsplads øst for hotellet.

Syd for Søndervig Landevej og øst for bymidteudvidelsen planlægger Ringkøbing-Skjern Kommune en større offentlig parkeringsplads, hvor fra der er mulighed for at gå ind til Søndervig og videre til stranden via en sti umiddelbart syd om bymidteudvidelsen eller via Søndervig Landevej. Bymidteudvidelsen vil dermed blive placeret, hvor der må forventes en større kundestrøm fra både Lalandia og den planlagte parkeringsplads.

### **Redegørelse om detailhandel**

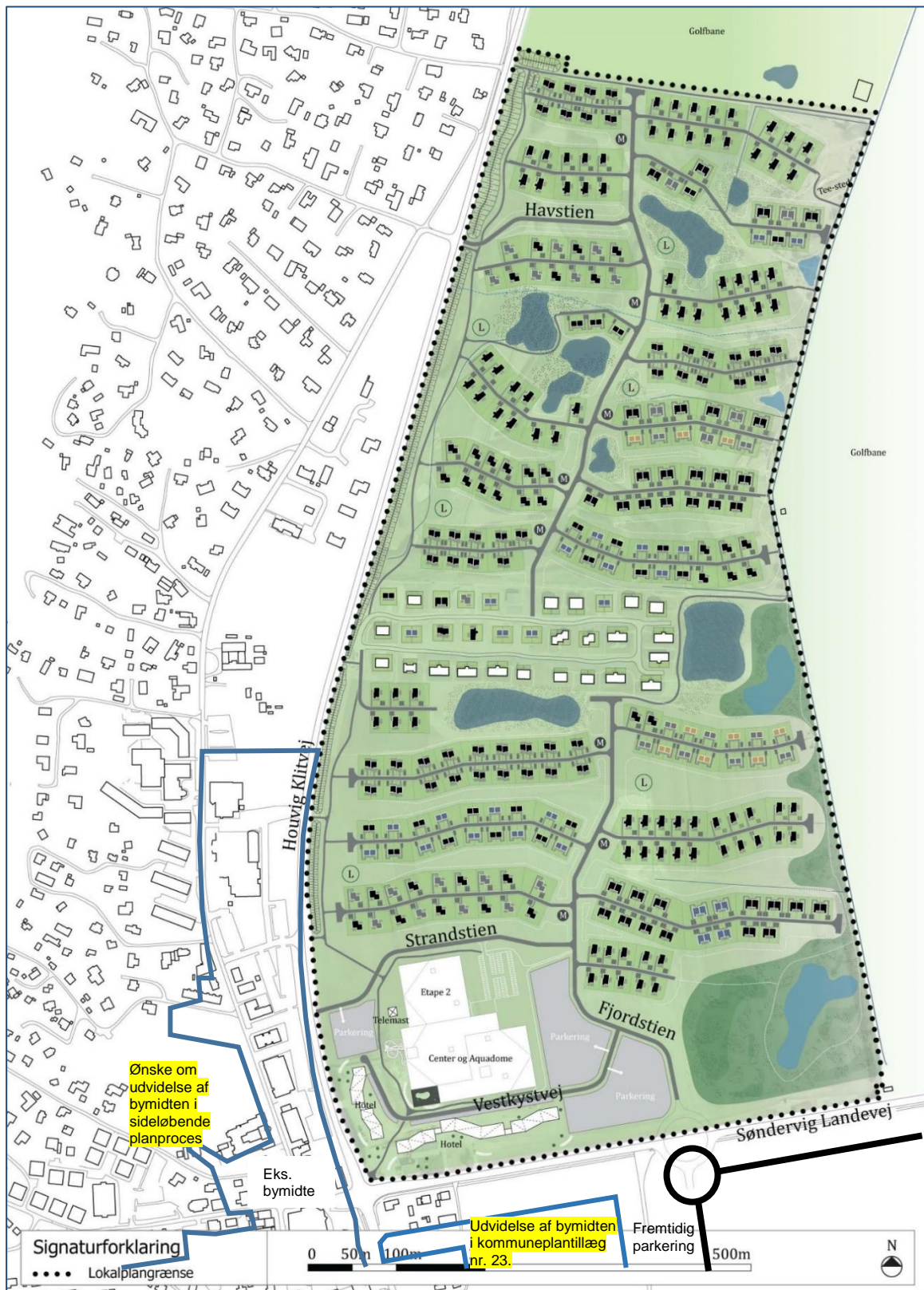
Et kommuneplantillæg, der hæver arealrammen for detailhandel og udvider en bymidte, skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 og 6 indeholde en redegørelse om detailhandel for følgende emner:

1. en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
2. en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten,
3. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
4. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål,
5. en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten,
6. en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Redegørelsen om detailhandel fremgår af et særskilt dokument "Udvidelse af Søndervig bymidte – detailhandelsredegørelse til kommuneplantillæg nr. 23, Ringkøbing-Skjern Kommune". Dokumentet er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033



Figur 2 Illustrationsplan fra lokalplan 451 for Lalandia, der viser hvor hotel, center med Aquadome, vejadgang, parkering mv. planlægges placeret. Planen er suppleret med den nuværende bymidteafgrænsning og ønsket om udvidelse af bymidten, som indgår i kommuneplantillægget, samt ønsket om udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej, som sker gennem en sideløbende planproces.

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### **Sammenhæng med kommunens øvrige planlægning**

#### ***Sammenhæng med turistpolitikken***

Ønsket om at udvide bymidten og skabe plads til udvidelse af Søndervigs forretningsliv harmonerer med Ringkøbing-Skjern Kommunes turistpolitiske overvejelser om, at Søndervig er et prioriteret udviklingsområde for turismen.

Behovene for at udvikle Søndervig er blevet forstærket med etableringen af Lalandia umiddelbart nord for lokalplanområdet. Lalandia betyder, at der bliver behov for både boliger til de ansatte og butikker og andre erhverv relateret til de mange flere besøgende, som Søndervig vil få. Det indgår som en strategi, at større turismeanlæg som f.eks. Lalandia skal placeres i tilknytning til eksisterende byer og spille sammen med udvikling af handelsliv, friluftsanlæg og infrastruktur.

#### ***Sammenhæng med mål for "Byer, landsbyer og landdistrikter" i kommuneplanen***

Udvidelse af Søndervig bymidte og mulighederne for at etablere en dagligvarebutik stemmer overens med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer for "Byer, landsbyer og landdistrikter", herunder

- At fremme udviklingen af velfungerende og attraktive hovedcenterbyer, lokalcenterbyer, landsbyer og landdistrikter med forskellige roller, og at det sker ud fra de enkelte områders særlige forudsætninger, potentialer og styrker.
- At kommunen udvikler sig som en helhed, hvor kommunens mange forskellige bysamfund indgår i et sammenhængende bymønster med forskellige roller.
- At byerne i bymønsteret supplerer hinanden med henblik på at sikre befolkningen de bedste og mest varierede muligheder for og adgang til bosætning, arbejdspladser, uddannelse og offentlig og privat service og udbud af fritids- og kulturfaciliteter.
- At bymønsteret indgår i et samspil med den overordnede udvikling i regionen.
- At der i lokalcenterbyer, herunder Søndervig, kan ske en udvikling til såvel boligformål som erhvervsformål og til offentlige formål i mindre omfang.
- At lokalcenterbyerne er beliggende i eller skal overføres til byzone.
- At Søndervig har særlige kompetencer på henholdsvis erhvervs- og turismeområdet, der indebærer, at byen skal gives særlige udbygningsmuligheder.
- At bymønsteret, stolthederne og fyrtårnene skal indgå som grundlag for placering og udvikling af nye projekter samt understøtte eksisterende og nye samarbejder.
- At byvækst og byudvikling i særlige tilfælde skal muliggøres i konfliktfyldte områder gennem god planlægning, når dette er nødvendiggjort af en hensigtsmæssig byudvikling, og andre muligheder er uhensigtsmæssige.
- At vægte erhvervsmæssig vækst og bosætning særlig højt, når der planlægges for byvækst og byudvikling.

#### ***Sammenhæng med detailhandelsplanlægningen***

Ønsket om udvidelse af Søndervig bymidte har baggrund i, at der er vækst i turismen, hvilket stemmer overens med kommuneplanens overordnede mål om,

- at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme,
- at nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og
- at den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.

#### ***Sammenhæng med bybeskrivelsen for Søndervig***

Kommuneplantillægget stemmer overordnet set overens med bybeskrivelsen for Søndervig om, at Søndervig by skal søges overført til byzone, og at det er hensigten at forstærke Søndervig bys rolle som servicebrohoved mellem baglandet og sommerhusområderne langs vestkysten.

Kommuneplantillægget stemmer på enkelte punkter ikke overens med bybeskrivelsen, som derfor skal ændres med kommuneplantillægget. Muligheden for udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landevej indgår ikke i den gældende bybeskrivelse. Det skal derfor indgå i bybeskrivelsen. Herudover betyder ændringen af området, hvor der ønskes opført en dagligvarebutik, overgår fra boligområde til centerområdet. Derfor bliver de udlagte restarealer til boligformål i Søndervig reduceret.

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### **Sammenhæng med planlægning for det åbne land**

Området, hvor bymidten ønskes udvidet, er beliggende i dels byzone og dels sommerhusområde og er i gældende kommuneplan udlagt til boligbyggeri. Afvejningen af hensyn til planlægningen i det åbne land er derfor sket gennem tidligere kommuneplanlægning. Kommuneplantillæg nr. 23 ændrer områdets anvendelse fra boligformål til centerformål, men den maksimale bygningshøjder på 8,5 meter fastholdes og bebyggelsesprocenten reduceres til 25, så den overordnede landskabspåvirkning ikke ændres. For yderligere at sikre landskabshensynet og kvaliteten i Søndervigs afslutning mod det åbne land fastlægges i det nye rammeområde 46ce014 en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med omkringliggende bebyggelse, parkeringsanlæg mv. skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet. Hensynet til kystnærheden og landskabet er yderligere beskrevet i afsnittet "Kystnærhed og landskab".

### **Sammenhæng med anden lovgivning og planlægning**

#### **Natur**

Kommuneplantillæggets område ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er beliggende godt 3 km fra kommuneplantillæggets område.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til landbrug og vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier.

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at ej heller dyrearterne vil blive påvirket negativt eller at planerne vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplantillæggets område er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper i Naturbeskyttelsesloven, fredninger o.lign. Der er i grænsen af kommuneplantillæggets område mod syd et beskyttet vandløb.

#### **Kystnærhed og landskab**

Kommuneplantillæggets område ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra både vestkysten og Ringkøbing Fjord. Området, hvor der gives muligheder for butikker, er med rammelokalplan nr. 469 overført til byzone.

Ændringen fra anvendelse til boliger til centerformål er planlægningsmæssigt begrundet af behovet for at kunne udvide bymidten for at skabe plads til at udvikle detailhandlen som følge af væksten i turismen i og omkring Søndervig. Behovet for udvikling af detailhandlen i Søndervig fremgår af bilag om "Redegørelse for detailhandel".

Kommuneplantillægget ændrer ikke på de maksimale bygningshøjder på 8,5 meter. De hidtil gældende maksimale bebyggelsesprocenter på 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse reduceres til 25 med kommuneplantillægget. Der er herudover kommuneplanrammerne fastlagt bestemmelser, der har til hensigt at sikre, at ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med Lalandia og planerne for et større ankomst og parkeringsareal skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet.

Hensynet til kystnærhedszonen skal desuden ses i sammenhæng med, at Søndervigs bygrænse nord for kommuneplantillæggets område rykkes mod øst med etableringen af Lalandia, hvor der kan bygges i op til 24 meter i oplevelsescentret og op til mellem 12 og 15 meter i et hotel, der kan placeres langs Søndervig Landevej.

Med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter vil kommuneplantillæggets området ikke skille sig væsentligt ud fra bebyggelsen i Søndervig by set fra det flade landskab omkring fjorden. Det vil blive væsentligt lavere end den tilgrænsende bebyggelse i Lalandia, og det vil flytte bygrænsen mod øst i lighed med Lalandia og vil ligge inden for den nye omfartsvej, Holmsland Klitvej, der danner en naturlig afgrænsning af Søndervig by mod det åbne kystlandskab mod Ringkøbing Fjord.



---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### **Kulturmiljøer**

Kommuneplantillæggets område er omfattet af et større værdifuldt kulturmiljø: Klitgårdene langs kysten. Det værdifulde kulturmiljø strækker sig langs hele vestkysten fra Vedersø Klit i nord til Bjerregård i syd, da de gamle klitgårde ligger spredt langs hele kysten. Den nærmeste klitgård ligger midt i et sommerhusområde vest for Holmsland Klitvej, ca. 500 m fra lokalplanområdet. Udvidelse af bymidten og ændringen af anvendelsen fra boliger til centerformål vurderes ikke, at påvirke oplevelsen af kulturmiljøet.

### **Drikkevand**

Kommuneplantillæggets område ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD), særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblende (FI) og indsatsområder (IO).

### **Miljøvurdering**

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

#### *Screening af planforslaget*

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1. Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 5 i Forslag til Lokalplan nr. 478.

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 8, stk. 2.

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

### Bestemmelser

Med Tillæg nr. 23 foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune:

- Geografisk udvidelse og forøgelse af arealrammen for bymidten i Søndervig.
- Tilføjelse til redegørelsen i kommuneplanens detailhandelsafsnit.
- Ændring i bybeskrivelsen for Søndervig.
- Ny kommuneplanramme med mulighed for dagligvarebutik.

Ændringerne foretages i henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer)

### Ændringer i hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2021-2033

I det følgende beskrives ændringerne, der foretages i afsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2021-2033:

#### Ændringer af retningslinje 1.1

Retningslinje 1.1 ændres, idet afgrænsningen af Søndervig bymidte ændres i kortet.

- Den eksisterende afgrænsning af bymidten fremgår af kortbilag 1.
- Den fremtidige afgrænsning af bymidten fremgår af kortbilag 2.



Kortbilag 1 Eksisterende afgrænsning af bymidte

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 2 Fremtidig afgrænsning af bymidte

### Ændringer af retningslinje 2.1

Arealrammen for detailhandel i hvert centerområde i Ringkøbing-Skjern Kommune fremgår af tabel 1 i kommuneplanens afsnit om detailhandel. Arealrammen er udtryk for det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for et afgrænset centerområde.

Retningslinje 2.1 ændres, idet arealrammen for Søndervig bymidte ændres.

- Eksisterende Tabel 1 for Søndervig bymidte fremgår af nedenstående uddrag af Tabel 1.
- Fremtidig tabel 1 for Søndervig bymidte fremgår af nedenstående uddrag af fremtidig Tabel 1.

Detailhandelskategori	Afgrænsning (Rammeområder)	Samlet ramme til butiksformål Max. bruttoetageareal til butiksformål i området (m <sup>2</sup> )	Butiksstørrelser Max. bruttoetageareal til den enkelte butik (m <sup>2</sup> )
<b>Bymidter</b>			
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012	12.000	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012. 500 for udvalgsvarebutikker.

Uddrag af "Tabel 1" i Kommuneplan 2021-2033 før kommuneplantillæg nr. 23.

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategori	Afgrænsning (Rammeområder)	Samlet ramme til butiksformål Max. bruttoetageareal til butiksformål i området (m <sup>2</sup> )	Butiksstørrelser Max. bruttoetageareal til den enkelte butik (m <sup>2</sup> )
<b>Bymidter</b>			
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012, 46ce014.	13.300* fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 6.800* til udvalgswarebutikker.	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce012. 1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgswarebutikker i 46ce014.
* Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej vedtages, vil den samlede arealramme være på 15.500 m <sup>2</sup> og rammen for udvalgswarearealet på 9.000 m <sup>2</sup> .			

Uddrag af "Tabel 1" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 23.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 23 udvides afgrænsningen af bymidten i Søndervig, så den også omfatter området syd for Søndervig Landevej vist på kort 2. Den samlede arealramme for detailhandel i bymidten øges fra 12.000 m<sup>2</sup> til 13.300 m<sup>2</sup> fordelt på en arealramme på 6.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 6.800 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker, sådan at en udbygning med en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> inden for rammeområde 46ce014 muliggøres, ligesom der skabes rummelighed til udbygning af detailhandlen i resten af den eksisterende bymidte. Desuden udarbejder Ringkøbing-Skjern Kommune kommuneplantillæg nr. 21 for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Såfremt både Kommuneplantillæg nr. 23 og kommuneplantillæg nr. 21 vedtages vil den samlede arealramme blive på 15.500 m<sup>2</sup> og rammen for udvalgswarearealet på 9.000 m<sup>2</sup>.

For kommuneplanramme 46ce002 og 46ce010 fastholdes en maksimumsstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik.

For kommuneplanramme 46ce012 fastholdes en maksimumsstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. udvalgswarebutik.

For den nye kommuneplanramme 46ce015 fastsættes en maksimumsstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik. Der må ikke etableres udvalgswarebutikker i rammeområdet.

### Ændring i afsnittet Baggrund

Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033)

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af bymidten i Søndervig udvides. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for bymidten i Søndervig ændres.

### Vurdering af ændringer i mål og retningslinjer

Vurdering af ændringer i mål (ved Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033)

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af bymidten i Søndervig udvides. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for bymidten i Søndervig ændres.

Effekterne af ændringerne er, at der skabes plads til en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej.

Ændringen er i overensstemmelse med målene for detailhandelsplanlægningen om

- at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme,
- at nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og
- at den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.



# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

For yderligere information om effekterne af ændringerne og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægningen henvises til detailhandelsredegørelsen i Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033.

Desuden ændres Tabel 2 i Baggrundsafsnittet

Detailhandel skategori	Afgrænsning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m <sup>2</sup> )	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nv. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål. Max bruttoetageareal til butiksmål (m <sup>2</sup> )	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce012.	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012. 500 for udvalgsvarebutikker.	9.470	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012. 500 for udvalgsvarebutikker.

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 for kommuneplantillæg nr. 23.

Detailhandel skategori	Afgrænsning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m <sup>2</sup> )	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nv. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål. Max bruttoetageareal til butiksmål (m <sup>2</sup> )	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce012.	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012. 500 for udvalgsvarebutikker.	8.465*	13.300** fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 6.800** til udvalgsvarebutikker.	4.835**	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce012. 1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgsvarebutikker i 46ce014.

\* Der er i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 23 lavet en ny opgørelse af detailhandelsarealet i Søndervig bymidte, som viser at det eksisterende bruttoetageareal, som følge af udviklingen siden sidste opgørelse, er blevet mindre.

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

\*\* Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej vedtages, vil den samlede arealramme være på 15.500 m<sup>2</sup> og rammen for udvalgsvarearealet på 9.000 m<sup>2</sup>. Restrummeligheden vil være på 7.034 m<sup>2</sup>.

*Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 23.*

Der sker med nærværende kommuneplantillæg følgende ændringer af Tabel 2, som omfatter bymidten i Søndervig:

- Afgrænsningen af bymidten udvides med rammeområde 46ce014 samt del af rammeområde 46bo006.
- Det samlede bruttoetageareal for den eksisterende detailhandel i bymidten ændres fra 9.470 m<sup>2</sup> til 8.465 m<sup>2</sup>.
- Den samlede arealramme for bymidten øges fra 12.000 m<sup>2</sup> til 13.300 m<sup>2</sup> fordelt på 6.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 6.800 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.
- Restrummeligheden opdateres fra 2.530 m<sup>2</sup> til 4.835 m<sup>2</sup>.

### **Ændringer i bybeskrivelsen for Søndervig i Kommuneplan 2021-2033**

I det følgende beskrives ændringerne, der foretages i bybeskrivelsen for Søndervig i Kommuneplan 2021-2033:

#### *Indledning*

Den nuværende tekst:

*En del af denne udvikling skal desuden ses i forlængelse af en gennemførelse af lokalplanen for et stort oplevelses- og aktivitetscenter umiddelbart øst for byen. Detailhandel bør udvikles i begrænset i dette center, detailhandelsudviklingen primært bør ske i og omkring Badevej.*

*Der skal ses på trafikforholdene i Søndervig, for at forbedre trafikafviklingen. Der bør også arbejdes med at forbedring og synliggørelse af de eksisterende parkeringsmuligheder.*

Ændres til følgende tekst:

*Som en del af denne udvikling er der givet mulighed for et stort oplevelses- og aktivitetscenter umiddelbart øst for Houvig Klitvej. Bymidten kan udvides med et område syd for Søndervig Landevej til en dagligvarebutik, der ikke uden videre kan placeres i den eksisterende bymidte. Derudover skal der generelt ske en revitalisering af Søndervig bymidte og trafik- og parkeringsforholdene skal generelt forbedres i Søndervig.*

#### *Udlæg af arealer*

Det eksisterende restareal til boligformål i kommuneplanens rammedel reduceres fra 3,1 ha til 2,4 ha. som følge af at en del af rammeområde 46bo006 med kommuneplantillæg nr. 23 overgår fra boligområde til centerområde.

Det eksisterende kort over restarealer til boligformål fremgår af kortbilag 3.

Det fremtidige kort over restarealer til boligformål fremgår af kortbilag 4.

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---



*Kortbilag 3 Eksisterende kort over restarealer til boligformål*

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---



*Kortbilag 4 Fremtidig kort over restarealer til boligformål*



# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

### Ændringer i rammebestemmelser

#### Eksisterende forhold 46bo006 (Se kortbilag 5)

*Områdets anvendelse*  
Boligområde

*Bebyggelsens art og anvendelse*  
Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

*Særlige bestemmelser*  
Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

#### *Bebyggelsesforhold*

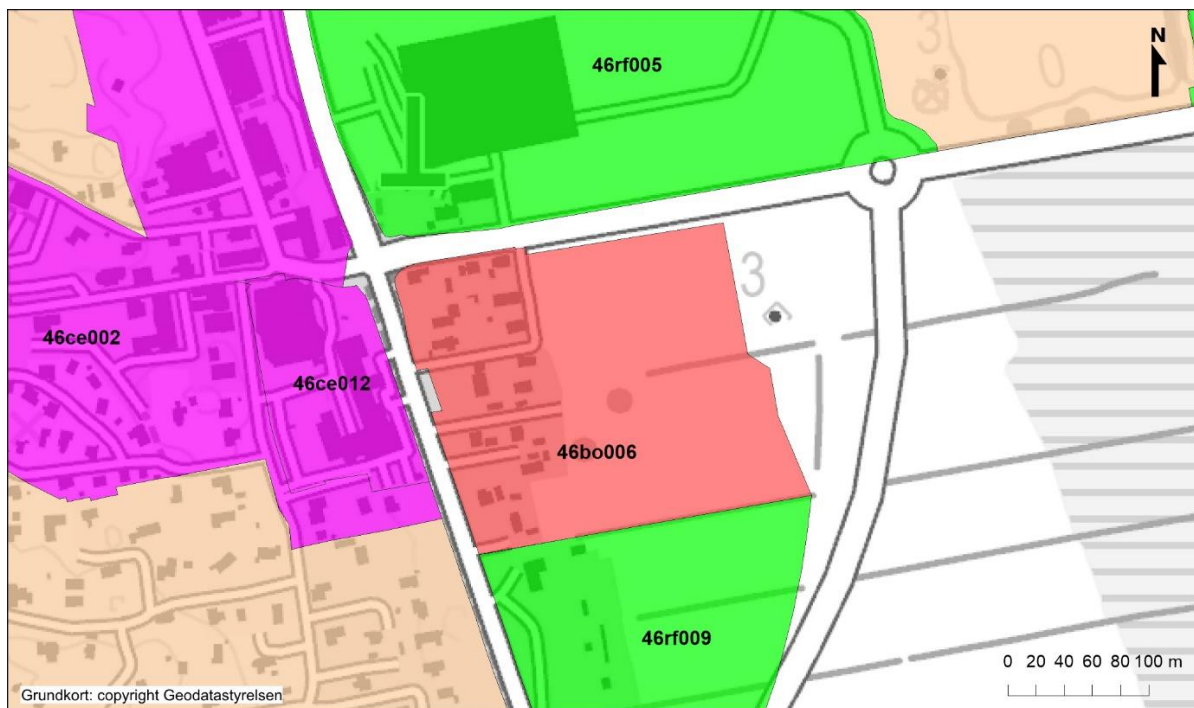
For hele rammeområdet gælder:  
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).  
Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:  
Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % af den enkelte ejendom.  
Mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>.

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:  
Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte ejendom.  
Mindste grundstørrelse er 300 m<sup>2</sup>.

*Opholds- og parkeringsarealer*  
Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

*Zonestatus*  
Fremtidig zonestatus er byzone.



Kortbilag 5 (Eksisterende rammer)

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### **Nye rammebestemmelser for 46ce014** (Se kortbilag 6)

Der oprettes et nyt rammeområde 46ce014 med afgrænsning som vist på kortbilag 2. Det nye rammeområde har følgende rammebestemmelser:

#### *Områdets anvendelse*

Centerområde og butikker

#### *Bebyggelsens art og anvendelse*

Bymidte, i form af dagligvarebutikker.

#### *Særlige bestemmelser*

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

#### *Bebyggelsesforhold*

Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 % af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med omkringliggende bebyggelse, parkeringsanlæg mv. skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet.

#### *Infrastruktur*

Vejadgang til området skal ske fra Søndervig Landevej via en overkørsel, der skal være fælles med naboområdet mod øst, der planlægges til parkering mv.

#### *Miljø*

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

#### *Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er byzone.

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 6 (Nyt rammeområde)

---

# Tillæg nr. 23

## Kommuneplan 2021-2033

---

### 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 §12, 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 §12, stk. 3 kan Byrådet inden 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. 23 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 478i 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 2022.

Hans Østergaard  
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 2022.

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 2022.  
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.