

## Notat - behandling af idéer og forslag til planlægning - Tillæg 23 og Lokalplan 478

Der har været gennemført en fornyet foroffentlig høring i perioden 28. november 2022 til 12. december 2022 forud for udarbejdelse af Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033 samt Forslag til Lokalplan 478 for et område til Centerformål syd for Søndervig Landevej, Søndervig (Nyhavn).

Tabellen nedenfor viser, hvem der har indsendt bemærkninger, en kopi af bemærkningerne, samt kommunens svar på bemærkningerne.

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
<b>Myndigheder m.v.</b>			
	Ingen		
<b>Borgere</b>			
1	Adresse ikke oplyst	Forslag fra ... Restaurant med alm. god mad ikke for dyrt. Røget fiskeforretning Skiftende udstillinger med galleri. Et kulturhus med Vesterhavet / fjorden som tema fordybelse i vejr / vind / dyreliv / klitter / faunaen Ølstue med Levende musik	Byrådet har besluttet at planlægningen skal give mulighed for en dagligvarebutik. Byrådet ønsker at restauranter, butikker og øvrige såkaldte bymidtefunktioner placeres i den øvrige bymidte ved Badevej og Lodbjergsvej.  Der pågår endvidere en planlægning for rekreative formål på arealerne øst og syd for nærværende lokalplanområde, der vil kunne rumme nogle af de foreslåede funktioner. Der gives blandt andet mulighed for ikke støjfulde rekreative funktioner, såsom bebyggelse og anlæg til ferie- og fritidsformål, samt ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, idrætsanlæg, natur- og opholdsarealer og lignende.

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
2	Ejer af sommerhus Søndervig Klitvej 5	<p>I forhold til det orienteringsbrev som vi har modtaget vedr. idéer og forslag til planlægning for området "Nyhavn" i Søndervig,</p> <p>a. har vi en bekymring som vi gerne vil høre om I, i planlægningen har taget højde for. Vi har et sommerhus, beliggende Søndervig Klitvej no 5, og langs huset sydside går der i dag en lille vej ned til det pågældende område. Det har tidligere været på tale, at denne lille vej som i dag ikke er så befærdet, men er en stille vej med meget lidt trafik, skal indgå som en direkte "hoved" færdselsåre for den trafik der vil komme fra dem der ønsker at komme fra "Nyhavn" og op til Søndervig centerområde. Det vil for os betyde at vi vil få en langt større trafikstøj forbi vores have og terrasse som lægger op til denne vej.</p> <p>Jeg vil derfor gerne have svar på om Ringkøbing-Skjern Kommune har tænkt sig at gøre noget i forhold til støjen langs vejen, i form af støjvægge/hegn eller andet støjdæmpende foranstaltninger, som kunne være medvirkende til at nedbringe støjen for os som naboer til vejen?</p> <p>b. Jeg vil også meget gerne bifalde, at der kommer en Nettobutik i området. Vi trænger til noget som kan være med til at nedbryde det monopol man kan føle og oplever er i Søndervig i dag. Flere forskellige tilbud til Søndervig meget velkomne, og jeg kunne foreslå at området blev anvendt til et foodstreet-område. Kunst og håndværk, cafeer i mindre huse, så der kom et mere stemningsfyldt område til byen, hvor det vil summe af sol og sommer, så kunne de påtænkte Ppladser komme så langt syd på mod Hvide Sande som muligt. SÅ VELKOMMEN TIL NETTO 😊 Hvis du ønsker at få uddybet ovennævnte, så er du velkommen til at kontakte mig. Jeg ser frem til dit svar på vores støjbekymring.</p>	<p>Ad a:</p> <p>Der udarbejdes 2 lokalplaner for Nyhavnområdet. Vejen, der ligger op til adressen, kommer til at ligge indenfor lokalplanafgrænsningen for Forslag til Lokalplan XX for et område til rekreative formål, herunder parkering syd for Søndervig Landevej (Nyhavn). Det er korrekt, at de 2 lokalplaner for Nyhavnområdet ligger op til, at vejen kommer til at fungere som stiadgang fra Nyhavn til bymidten ved Badevej. Derved må der forventes øget gående trafik langs vejen.</p> <p>Der er ikke planlagt eller afsat midler til støjdæmpende tiltag.</p> <p>Adgangsvejen er en privat fællesvej og kan derfor frit benyttes af offentligheden. Men forud for ibrugtagning af vejen til offentlig sti fra lokalplanområdet, skal der indhentes de nødvendige tilladelser, jf. Vejloven. I forbindelse hermed vil Ringkøbing-Skjern Kommune indgå i dialog med ejeren af den private fællesvej og naboer.</p> <p>Ad b: Holdningen er noteret.</p> <p>Se svar til 1.</p>
3	På vegne af 2 borgere  Adresser er ikke oplyst.	<p>Vi forventer jo at Salling Group har en plan for hvordan arealet anvendes, men måske der er et restareal der kan bruges til offentlige P-pladser ??</p> <p>Eller vil der være fornuft i på sigt at tænke servicefunktioner hvis der bliver restareal, specielt de funktioner hvor der bare kort skal afhentes noget i den gamle bydel, det har til tider givet en del trafikchaos</p>	<p>Der er ikke indenfor nærværende lokalplanområde restarealer. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for andre funktioner end dagligvarebutik.</p> <p>Se i øvrigt svar til 1.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Når nu Ringkøbing-Skjern kommune gerne vil være en turistkommune, burde der vel i fremtiden gives mere plads til udvalgsbutikker/cafeer osv. i den "eksisterende bymidte", det er vel det der trækker turister til Søndervig</p> <p>Søndervig er jo en by hvor udvikling er lig med fremtid</p>	
4	Søndervig Centerforening	<p>Med henvisning til Ringkøbing-Skjern Kommunes orienteringsbrev af 28. november 2022 (sagsnr. 22-026167) skal vi på vegne af Søndervig Centerforening fremsætte vores bemærkninger og forslag til brug for den fornyede planlægning for et område syd for Søndervig Landevej, Søndervig (Nyhavn).</p> <p>Orienteringsbrevet indeholder et oplæg til fornyet planlægning for området, idet det oplyses, at <i>"Byrådet ønsker fortsat at udvikle Søndervig med bl.a. dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej, som det har været målet at skabe mulighed for med den hidtidige planlægning"</i>. Den fornyede planlægning skal herved - ifølge orienteringsbrevet - ses i sammenhæng med Planklagenævnets afgørelse af 8. juni 2022 om ophævelse af lokalplan nr. 469.</p> <p>Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg til den fornyede planlægning indbefatter bl.a. en udvidelse af bymidteafgrænsningen, der - udover butiksejendommen - vil omfatte fire matrikler, der på nuværende tidspunkt anvendes til parcelhusbebyggelse og tekniske anlæg.</p> <p>Det er vores vurdering, at denne udvidelse af bymidteafgrænsningen vil udstrække bymidten længere ud, end til hvad der efter en almindelig vurdering kan betragtes som områder med tilstedeværelse og koncentration af bymidtefunktioner, jf. hertil planlovens § 5 m, stk. 1-2.</p> <p>Det er således fastslået i praksis, at planlovens detailhandelsregler sætter grænser for, i hvilket omfang områder uden tilstedeværelse og koncentration af bymidtefunktioner kan inddrages i bymidteafgrænsningen, jf. hertil MAD 2005.437, der er sammenfattet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 349. I afgørelsen anførte Naturklagenævnet om den dagældende planlovs § 5d, der systematisk svarer til den gældende planlovs § 5 m, stk. 1:</p> <p><i>"Selvom en kommune må have et vist råderum til at afgrænse sin bymidteafgrænsning i kommuneplanen med henblik på at udlægge arealer til butiksførmål efter planlovens § 5d, stk. 1, kan kommunen ikke som i dette tilfælde udstrække bymidten længere ud, end til hvad der efter en almindelig vurdering kan betragtes som dele af det centrale byområde. (...).</i></p> <p><i>Efter Naturklagenævnet opfattelse har kommunen således ikke haft hjemmel i planlovens § 5d, stk. 1, til at udstrække bymidten så langt ud mod byens nordlige udkant, som det er sket i dette tilfælde med kommuneplantillæg nr. 35."</i></p>	Søndervig Centerforenings holdning til, at en planlægning med det pågældende indhold være ulovlig er noteret og indgår i den samlede politiske vurdering af sagen.

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Der henvises endvidere til de synspunkter, som et mindretal fremsatte i Planklagenævnets afgørelse af 22. maj 2019 (sagsnr. 18/06138):</p> <p><i>"En udvidelse af bymidten skal være med til at styrke den eksisterende bymidte, og det skal undgås at skabe todelte eller usammenhængende bymidter. Dette gælder uanset, at kommunerne nu har metodefrihed til at afgrænse bymidter. Et mindretal på 3 medlemmer (Helle Søbørg, Philip Hahn-Petersen og Peter Thyssen) finder, at udvidelsen af bymidten i Pandrup vil skabe en usammenhængende og todelte bymidte.</i></p> <p><i>Mindretallet har herved lagt vægt på, at arealet, som bymidten udvides med, er et areal, som – på trods af, at arealet grænser op til den tidligere bymidteafgrænsning – ligger afsides i forhold til den tidligere bymidte. Den øvrige del af bymidten er koncentreret om [vejnavn2], mens arealet, der udvides med, ligger ud af [vejnavn1]. Der er således ca. 50 m til nærmeste udvalgsvarebutik, og den samlede bymidte vil fremover være ca. 550 m og vil gennemskære en meget stor del af byen.</i></p> <p><i>Mindretallet finder på den baggrund, at udvidelsen af bymidten i Pandrup er sket i strid med planlovens § 5 m, stk. 2."</i></p> <p>Denne praksis bekræftes af lovforarbejderne til planlovens § 5 m, stk. 2 om beliggenheden og afgrænsningen af bymidter, jf. LFF 2017 nr. 121, der bl.a. anfører, at <i>"afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, som er karakteristiske for bymidter"</i>, og at <i>"[e]n udvidelse [af bymidten] skal være med til at styrke den eksisterende bymidte/bydelscenter, og det skal derfor undgås at skabe todelte eller usammenhængende bymidter"</i>.</p> <p>Det er - som nævnt - vores vurdering, at Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg til udvidelse af bymidteafgrænsningen vil udstrække bymidten for langt. Dette beror bl.a. på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) at det område, som bymidteafgrænsningen udvides med, alene vil rumme én bymidtefunktion i form af en dagligvarebutik, dvs. området ikke umiddelbart vil rumme andre bymidtefunktioner,</li> <li>ii) at områdets umiddelbart eneste bymidtefunktion (dagligvarebutikken) vil komme til at ligge ca. 140 meter fra den eksisterende bymidteafgrænsning og øvrige bymidtefunktioner,</li> <li>iii) at området vil være afskåret fra den eksisterende bymidte af Søndervig Klitvej samt vil ligge ud til Søndervig Landevej, der begge er større hovedveje, og</li> </ul>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>iv) at området i øvrigt vil fremstå og opleves som usammenhængende med den eksisterende bymidte.</p> <p>Hertil kommer, at udvidelsen af bymidten med de fire matrikler beliggende mellem den eksisterende bymidteafgrænsning og butiksejendommen ikke synes at tjene andet formål end at opfylde kravet i planlovens § 5 m om, at bymidten skal udvikles indefra og ud.</p> <p>Det er tillige i dette lys - og set i sammenhæng med ovennævnte praksis og lovforarbejder - at følgende udsagn i Codex Advokaters notat af 13. oktober 2022 ("Afgrensning af bymidten i Søndervig") efter vores opfattelse må læses:</p> <p><i>"Boligerne i nærværende sag vil dog kunne udgøre et problem såfremt de medfører, at der i strid med planlovens § 5 m, stk. 2, skabes en todelte eller usammenhængende bymidte. Det er vores umiddelbare vurdering, at dette ikke er tilfældet. Vi har herved lagt vægt, at der er tale om et begrænset antal boliger, og at dette medfører, at afstanden fra den ønskede dagligvarebutik til øvrige udvalgsvarebutikker m.v. trods boliger kun er ca. 140-150 meter (vores opmåling).</i></p> <p><i>Vi må dog bemærke, at der er tale om en udpræget skønsmæssig vurdering, hvilket understreges af dissensen i afgørelsen omtalt under afsnit 2.2., hvor mindretallet i modsætning til flertallet fandt at udvidelsen af bymidten i sagen ville skabe en usammenhængende og todelt bymidte."</i></p> <p>Den fornyede planlægning, herunder udvidelsen af bymidteafgrænsningen, er i øvrigt hverken bekræftet eller tiltrådt af Planklagenævnet eller af Bolig- og Planstyrelsen. Planklagenævnet har i e-mail af 9. september 2022 bekræftet, at "<i>Planklagenævnet forholdt sig i afgørelsen ikke til planlovens detailhandelsbestemmelser, og sekretariatets svar på kommunens spørgsmål til forståelsen af nævnets afgørelse kan således ikke fortolkes bredere end, at det var et svar på kommunens spørgsmål til Planklagenavnets fortolkning af planlovens § 11 a, stk. 8 [om byvækst]</i>". Tilsvarende har Bolig- og Planstyrelsen i e-mail af 4. oktober 2022 oplyst, at "<i>[d]et er Planklagenævnet, som træffer afgørelse om reglernes anvendelse i en konkret sag. Bolig- og Planstyrelsen henholder sig til Planklagenavnets afgørelse og fortolkning af planlovens bestemmelser</i>".</p> <p>Af disse grunde vil planlægning med det pågældende indhold være ulovlig, og derfor henstiller vi til, at Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg forkastes.</p>	