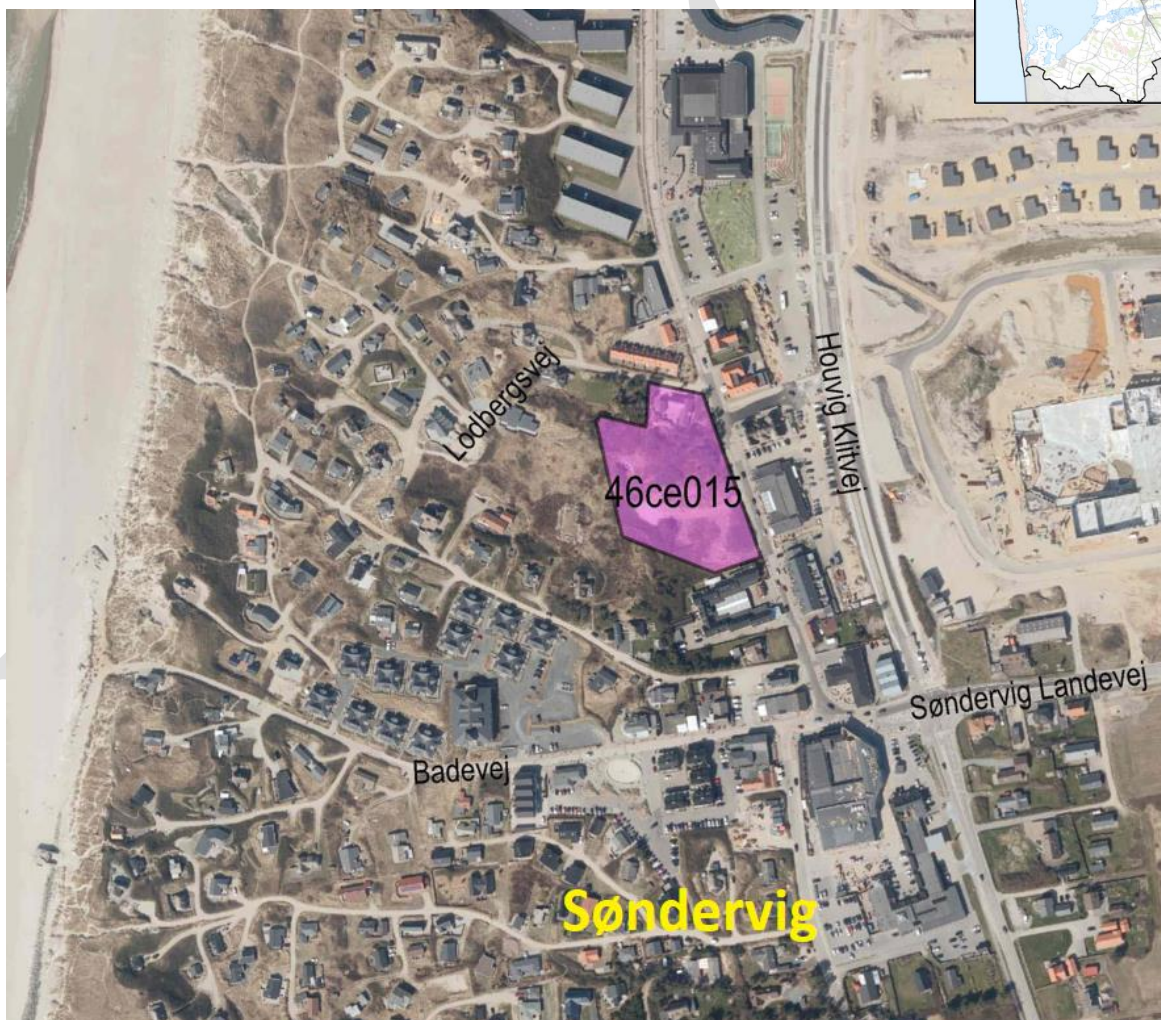


Forslag til

Tillæg nr. 21

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til centerformål ved Lodbergsvej, Søndervig



Ringkøbing-Skjern Kommune

Dag. måned 2022 (vedtagelsesdatoen)

Indhold og forord

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
Bestemmelser	7
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag

Eksisterende afgrænsning af bymidten	Bilag 1
Fremtidige afgrænsning af bymidten	Bilag 2
Eksisterende kommuneplanrammer	Bilag 3
Fremtidige kommuneplanrammer	Bilag 4

Forord

Kommuneplantillægget udvider bymidten i Søndervig med et område til centerformål ved Lodbergsvej i Søndervig.

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 lokalplanlægning.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 463 efter et ønske om at kunne opføre ny bebyggelse til blandede byfunktioner ved Lodbergsvej i Søndervig, herunder forretninger til udvalgsvarebutikker, ferieboligbebyggelse og sommerhuse.

Søndervig by forventer øget turisme som følge af etableringen af et feriecenter med blandt andet et stort badeland og ca. 500 feriehuse. Udviklingen af Søndervig har medført en mere intensiv udnyttelse af byområdet med større bebyggelse og befæstede områder.

Kommuneplantillægget skal derudover ses i sammenhæng med, at der samtidigt er en planlægning i gang for en dagligvarebutik på 1.200 m² med en beliggenhed over for Lalandia, syd for Søndervig Landevej.

Planområdet til blandede byfunktioner er beliggende inden for kommuneplanens eksisterende rammeområde 46ce002 - i Kommuneplan 2021-2033. I henhold hertil er området udlagt til centerområde med mulighed for specifik anvendelse til:

- kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner
- bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

Med nærværende kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde til centerformål, der i udstrækning og afgrænsning dækker det areal der er omfattet af lokalplan nr. 463. Det nye rammeområde benævnes 46ce015 og erstatter for området de rammebestemmelser der er udlagt i 46ce002.

Med de nye bestemmelser i rammeområde 46ce015 udvides etageantallet til maksimalt 3 etager, med en bygningshøjde på maksimalt 11,5 meter – mod tidligere maksimalt 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter i henhold til bestemmelserne i 46ce002.

Området ligger i et sommerhusområde og skal forblive heri.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillæggets område er på ca. 7.800 m². Området har tidligere og er i dag bebygget med et enkelt sommerhus i den nordlige del af planområdet.

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 et antal udvalgsvarebutikker langs Lodbergsvej. Det er desuden formålet at udlægge et nyt rammeområde – 46ce015 – der indholdsmæssigt erstatter de rammebestemmelser der er udlagt i 46ce002.

Kommuneplantillægget er koordineret med kommuneplantillæg nr. 23, som er under udarbejdelse, for udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landevej, hvor Ringkøbing-Skjern Kommune på baggrund af en konkret henvendelse har besluttet at igangsætte planlægningen for en dagligvarebutik. 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

Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

butiksudvidelser i den øvrige del af bymidten. Kommuneplantillæg nr. 21 vil hæve rammen yderligere, så der skabes plads til udvalgsvarebutikker 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.

Velegnet område til udvidelse af bymidten

Udover at det er muligt at byudvikle i området langs Lodbjergsvej, ligger området ideelt til udvikling af handelslivet i Søndervig. Idet der i forvejen er butikker og restaurationer på modsatte side af Lodbjergsvej vil udviklingen indenfor planområdet skabe en mere sluttet og sammenhængende butiksgade. Der er desuden ingen andre egnede arealer langs Lodbjergsvej, hvor der kan blive plads til lignende udvidelse af udvalgsvarebutikker.

Placeringen passer fint med de ændringer af byen og kundestrømme, som Lalandia og ny omfartsvej medfører. Herudover passer udvidelse af bymidten med planerne om et større arealudlæg til parkering øst og syd for den udvidede bymidte til aflastning af den nuværende bymidte.

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 butikksformål 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 butikksformål 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 butikksformål,
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. 21 og 23, Ringkøbing-Skjern Kommune". Dokumentet er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.



Figur 1: Eksisterende bymidte og udvidelse heraf

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 øst for lokalplanområdet. Lalandia betyder, at der bliver behov for både boliger til de ansatte og butikker og andre erhvervs relateret aktiviteter til de mange flere besøgende, som Søndervig vil få. Det indgår som en strategi, at større turisme anlæg 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 udvalgsvarebutikker 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.

Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

- 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 erhvervs-mæssig 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.

Udvidelserne af bymidten i Søndervig og detailhandlen i byen skaber muligheder for nye projekter indeholdende boliger. I forbindelse med realiseringen af lokalplan nr. 463 vil der blive etableret en række nye ferieboliger ifm. den vestlige udvidelse af bymidten på Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger i 1. og 2. sal og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye boliger vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidtens handelsliv.

Planlægningen og udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes at understøtte byrådets mål om, at skabe en koncentreret og levende bymidte, hvor udvalgsvarebutikker og restauranter lokaliseres langs hovedstrøgene.

Lokalplan nr. 463 giver mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker med et samlet areal på 2.200 m². Der fastlægges et max. bruttoetageareal på 2.000 m² for den enkelte udvalgsvarebutik. Et bredt udvalg af udvalgsvarebutikker vil skabe et mere attraktivt shopping-miljø og vil medføre et større forbrug i udvalgsvarebutikkerne. Der er derfor brug for at kunne etablere store butikker, for at tiltrække udvalgsvarebutikker, der ikke er i byen i forvejen. Da området i forvejen er præget af større bebyggelser, vurderes det, at den udvidelse som lokalplanen giver mulighed for, ikke har væsentlig betydning for bymiljøet og eksisterende bebyggelse i området.

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 mod vest langs Lodbergsvej indgår ikke i den gældende bybeskrivelse. Det skal derfor indgå i bybeskrivelsen.

Sammenhæng med anden lovgivning og planlægning

Støjforhold

I forbindelse med lokalplan nr. 463 er der udfærdiget en selvstændig støjredegørelse for lokalplanområdet. Heraf fremgår at de gængse støjkrav i forhold til trafik og virksomhedsstøj ikke overstiger gældende grænser.

Støj fra trafik må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på L_{den} 58 dB(A) i eksisterende støjbelastede byområder. Der kan planlægges for nye ferieboliger og sommerhuse under forudsætning af, at de enkelte ferieboliger og sommerhuse støjisoleres i facaden således det indendørs støjniveau på L_{den} 33 dB(A) kan overholdes, hvilket svarer til den støjdemping, der opnås med sædvanlige, lukkede vinduer med 2-lags glas, når udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af støj, der overstiger L_{den} 58 dB(A). Grænseværdien L_{den} 58 dB(A) gælder også for opholdsarealer etableret på altaner og tagterrasser.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri, skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, det vil sige virksomheder der kan indpasses i et centerområde uden væsentlige gener for omgivelserne.

Beskyttet naturområde

Stort set hele lokalplanområdet ligger inden for et større § 3 udpeget hedeareal mellem Vesterhavet og Søndervig. Hedearealet er beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i naturbeskyttelsesbekendtgørelsen.

I tidligere Regionplan for Ringkjøbing Amt fra 1989 er lokalplanområdet udlagt til sommerhusområde. Lokalplanområdet har således været udpeget til sommerhusformål før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse. Realisering af lokalplan nr. 463 vurderes på denne baggrund ikke at forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Forholdet til kysten

Kommuneplantillæggets område ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km, hvor der gælder særlige bestemmelser for især bebyggelsers påvirkning af kystlandskabet.

Jævnfør planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelser og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Søndervig by er præget af en del ferie- og fritidsprægede bebyggelser og funktioner i forskellige stilarter, som den nye bebyggelse supplerer, omend den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger langs Lodbergsvej – således forøges antallet af etager fra 2 til 3 etager med nærværende kommuneplantillæg. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet en række visualiseringer.

Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

Bebyggelsens maksimale bygningshøjde på 11,0 (incl. tekniske installationer 11,5 meter) er generelt lavere end de højeste klitter Vesterhavet og end de bygninger der når højest op i Søndervig. Bygningerne vil ikke ændre oplevelsen af kysten, der ikke kan ses fra baglandet. Tilsvarende vil bebyggelsen ikke kunne ses fra kysten, da bebyggelsen vil være placeret tæt på eksisterende bebyggelse i Søndervig og bag klitterne.

Bebyggelsen supplerer de forskellige stilarter af de eksisterende ferie- og fritidsprægede bebyggelser langs Lodbergsvej, om end bebyggelsens højde og skala er større end de eksisterende bygninger ved Lodbergsvej.

Hensigten med at øge bygnings skalaen i området er, at understøtte området – både visuelt og funktionelt – som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør af overgangen mellem centrum af Søndervig og sommerhusområdet længere mod vest.

I disponeringen af planområdets bebyggelse er der taget nogle hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab. De største og højeste bygningsmasser placeres tættest på og langs Lodbergsvej. Dette understøtter fysisk og funktionsmæssig kobling til den resterende del af Lodbergsvej.

Kulturmiljø

Lokalplanen ligger inden for et område med værdifulde kulturmiljøer. Udpegningen vedrører klitgårdene langs kysten. De gamle gårde er fortrinsvis placeret i overgangen mellem klithede og ager eller eng og så højt i terrænet, at sikkerhed for stormfloder blev opnået. Det er vurderet, at kulturværdien overvejende knytter sig til klitgårdene, som ikke er omfattet af lokalplanafgrænsningen, og en realisering af planen vurderes derfor ikke at påvirke kulturmiljøerne.

Drikkevand

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

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.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om biler og et mindre antal lastbiler pr. arbejdsdag, som kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da trafikmængden i området er begrænset. I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om en mindre trafikmængde til og fra områdets ferieboliger.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig bl.a. til risiko for støj fra butikkernes vareindlevering, ventilationsanlæg mv. Området fungerer allerede i dag primært som et butiksområde og vil fortsat være pålagt at overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj, bl.a. i forhold til kundetrafik, vareindlevering, ventilation mv. Nærværende lokalplan fastlægger desuden bestemmelser om virksomhedsklasser (max. Miljøklasse 3).

Idet der også udlægges til ferieboliger inden for området, og der er tilstødende sommerhusområder, skal virksomheder inden for lokalplanområdet som udgangspunkt overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj for sommerhusområder. Det vurderes derfor at støjpåvirkningen ikke er væsentlig.

Ny bebyggelse kan indenfor en del af lokalplanområdet opføres i op til tre etager og med en maksimal højde på 11,5 meter. En bebyggelse i 3 etager er større end den øvrige bebyggelse langs Lodbergsvej. Hensigten med at øge bygnings skalaen i området er, at understøtte området – både visuelt og funktionelt

– som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør af overgangen mellem centrum af Søndervig og sommerhusområdet længere mod vest.

Byggeriet fremstår med butikker i stueplan, og ferieboliger i 1. og 2. plan. Bygningerne kommer til at fremstå åbne og transparente. Bebyggelsens ferieboliger på 1. og 2. etage er placeret i randen af bebyggelsen, således at der opstår et slags gårdrum ovenpå butikkerne i stueetagen. Gårdrummet indbyder til ophold og trækker gående op i byrummet mellem ferieboligerne via en trappe.

For at sikre sammenhæng med bebyggelsen i nærområdet, fastlægger lokalplan nr. 463 bestemmelser om farvevalg, materialevalg, størrelse samt udformning af ny bebyggelse. I forbindelse med planarbejdet er udarbejdet en række visualisering til illustration af byggeriets omfang og udstrækning.

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

UDKAST

Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) foretages med Tillæg nr. 21 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 etablering af udvalgswarebutikker langs Lodbergsvej

ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN DETAILHANDEL

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.

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 butikksformål 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 (rammeområde)	Samlet ramme til butikksformål Max bruttoetageareal til butikksformål i området – m ²	Butiksstørrelser Max bruttoetageareal til den enkelte butik – m ²
Eksisterende retningslinjer for detailhandel			
Søndervig - bymidte	46ce002, 46ce010, 46ce012	12.000	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010 og 46ce015 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012 500 for udvalgswarebutikker
Nye retningslinjer for detailhandel			
Søndervig - bymidte	46ce002, 46ce010, 46ce012 og 46ce015	14.300* fordelt på 5.300 til dagligvarebutikker og 9.000* til udvalgswarebutikker	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce012 0 for dagligvarebutikker og 2.000 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce015

Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Søndervig Landevej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Søndervig Landevej, vil den samlede arealramme være på 15.500 m² og rammen for dagligvarearealet på 6.500 m².

Uddrag af "tabel 1" i Kommuneplanen 2021-2033 - med eksisterende retningslinjer og nye retningslinjer jf. kommuneplantillæg nr. 21.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 21 udvides afgrænsningen af bymidten i Søndervig, så den også omfatter et område vest for Lodbergsvej - som vist på kort 2. Den samlede arealramme for detailhandel i bymidten øges fra 12.000 m² til 14.300 m² fordelt på en arealramme på 5.300 m² til dagligvarebutikker og 9.000 m² til udvalgswarebutikker, sådan at en udbygning med udvalgsvarer på 2.200 m² inden for rammeområde 46ce015 muliggøres. Desuden udarbejder Ringkøbing-Skjern Kommune kommuneplantillæg nr. 23 for udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landvej. Såfremt både Kommuneplantillæg nr. 23 og kommuneplantillæg nr. 21 vedtages vil den samlede arealramme blive på 15.500 m² og rammen for dagligvarer på 6.500 m².

For kommuneplanramme 46ce002 og 46ce010 fastholdes en maksimumsstørrelse på 1.500 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgswarebutik.

For kommuneplanramme 46ce012 fastholdes en maksimumsstørrelse på 5.000 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgswarebutik.

For den nye kommuneplanramme 46ce015 fastsættes en maksimumsstørrelse på 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Ændringer i afsnittet baggrund

Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 21 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 21 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 udvalgswarebutikker vest for Lodbergsvej. 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 butikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og

For yderligere information om effekterne af ændringerne og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægningen henvises til detailhandelsredegørelsen i Tillæg 21 til Kommuneplan 2021-2033.

Desuden ændres Tabel 2 i Baggrundsafsnittet

Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategorier	Afgrensning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m ²)	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nr. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål.	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)
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. 21.

Detailhandelskategorier	Afgrensning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m ²)	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nr. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål.	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce012, 46ce015	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* fordelt på 3.500 til dagligvarebutikker og 4.970 til udvalgsvarebutikker.	14.300** fordelt på 5.300 til dagligvarebutikker og 9.000** til udvalgsvarebutikker.	5.835** fordelt på 1.800 til dagligvarebutikker og 4.035 til udvalgsvarebutikker.	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce012 0 for dagligvarebutikker og 2.000 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce015

* Der er i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 21 og 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.

** Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Søndervig Landevej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Søndervig Landevej vedtages, vil den samlede arealramme være på 15.500 m² og rammen for dagligvarearealet på 6.5000 m². Restrummeligheden vil være på 7.034 m².

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 21.

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

- Afgrænsningen af bymidten udvides med rammeområde 46ce015 samt del af rammeområde 46bo002.
- Det samlede bruttoetageareal for den eksisterende detailhandel i bymidten ændres fra 9.470 m² til 8.465 m².
- Den samlede arealramme for bymidten øges fra 12.000 m² til 14.300 m² fordelt på 5.300 m² til dagligvarebutikker og 9.000 m² til udvalgsvarebutikker.
- Restrummeligheden opdateres fra 2.530 m² til 5.835 m².

Ændringer i bybeskrivelsen for Søndervig i Kommuneplan 2021-2033

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

Indledningen

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 langs den vestlige side af Lodbergsvej til udvalgsvarebutikker. Derudover skal der generelt ske en revitalisering af Søndervig bymidte og trafik- og parkeringsforholdene skal generelt forbedres i Søndervig.

Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE

Eksisterende rammebestemmelser for 46ce002 (se kortbilag 3)

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der må i øvrigt etableres en kiosk samt offentlige toiletter på del af matr. 211mø og del af 211fs, Søgård Hgd., Nysogn.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).
- Bebyggelsehøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m².

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra nord ad Houvig Klitvej, fra syd ad Holmsland Klitvej og fra øst ad Søndervig Landevej.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

Nye rammebestemmelser for 46ce015

Der oprettes et nyt rammeområde 46ce015 med afgrænsning som vist på kortbilag 4. Det nye rammeområde har følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse
Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etage(r).
- Bebyggeshøjden må ikke overstige 11,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m².

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Lodbjergvej.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser 46ce002

Afgrænsningen af Rammeområde 45ce002 ændres jf. kortbilag 4.

Områdets anvendelse
Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der må i øvrigt etableres en kiosk samt offentlige toiletter på del af matr. 211mø og del af 211fs, Søgård Hgd., Nysogn.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).
- Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m².

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra nord ad Houvig Klitvej, fra syd ad Holmsland Klitvej og fra øst ad Søndervig Landevej.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 21

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. 21 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 463 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 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.

Kortbilag 1 – Eksisterende afgrænsning af bymidten

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 2 fremtidige afgrænsning af bymidten

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 3 – Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

