

# Bygherrenotat

Centerområde ved Klitgården i Søndervig



februar 2024

## Indhold

Bygherrenotat .....	1
Indledning .....	2
Området.....	2
Projektet .....	3
Projektidé .....	3
Anvendelse .....	3
Arkitektur .....	4
Ophold og grønne arealer .....	5
Vejadgang og parkering .....	5
Parkering .....	6
Tekniske anlæg.....	6
Klimatilpasning .....	7
Klima og bæredygtighed.....	7



## Indledning

I den kommunale udviklingsplan for Søndervig 'Vestkysten viser vejen - Strategisk-fysisk udviklingsplan for Søndervig' udpeges området omkring Klitgården på Lodbergsvej i Søndervig som et oplagt område til fortætning og udvikling. I planen skal Klitgården danne udgangspunkt for et særligt område, hvor bebyggelsens disponering og arkitektur knytter sig til den historiske gård.

Med åbningen af Lalandia og dermed et øget udbud af ferieboliger, vurderes det, at turismen og interessen for Søndervig vil stige. Det er grundejernes ønske at gribe denne tendens ved at skabe et dynamisk center- og boligområde, der kan forbinde Lalandia med kysten og fuldende udviklingen af Lodbergsvej. Lodbergsvej har gennemgået en udvikling, hvor vejen er blevet ensrettet, og der er lagt ny belægning og andet byinteriør. Dette skal tydeligt markere, at centrum af Søndervig går fra Badevej op til Sandledet. Det er ønsket, at udviklingen af området omkring Klitgården skal spille sammen med dette og skabe en tydelig markering af slutningen på Søndervigs centrum, både funktionelt og fysisk. På baggrund af disse ønsker, er der udarbejdet en disponeringsplan for området, som er vedhæftet som bilag.

## Området

Projektområdet ligger i den nordlige ende af Søndervig på grænsen mellem sommerhusene mod nord og bymidten mod syd. Mod øst løber hovedvejen Houvig Klitvej, og bag den ligger ferieboligområdet, som er tilknyttet det nye Lalandia. Mod vest afgrænses området af Lodbergsvej, og bag den ligger få rækker af sommerhuse ud mod Vesterhavet.

Projektområdet er opdelt af den nye forbindelsesvej Sandledet, som forbinder de nye Lalandia-sommerhuse mod øst til kysten og Søndervig mod vest. I området syd for Sandledet ligger Klitgården, som er en historisk gård, der i dag er slidt og enkelte steder er det gamle tag kollapsede. Dele af taget er blevet skiftet i nyere tid. Gården har en historisk værdi, men grundet dens tilstand, vil det være nødvendigt at nedrive den, inden dele af den kan genopbygges med samme fodaftryk. Arealet sydøst for gården anvendes til den årlige sandskulpturfestival. Syd herfor ligger en stor nyere sø, der afgrænser området mod syd.

Den del af området, som ligger nord for Sandledet står i dag tom. Mod nord afgrænses området af en sø og et mindre sommerhusområde.



*Til venstre ses Klitgården og ovenfor ses søen, der ligger i den sydlige del af området.*

## Projektet

### Projektidé

Disponeringsplanens overordnede ønske er at skabe et attraktivt område, hvor der både er indtænkt gode forhold for centerfunktioner som serviceerhverv og detailhandel, men også er plads og ro til rekreation for områdets beboere. Centerbebyggelsen, som henvender sig til kunder og besøgende vendes ud mod Lodbergsvej og Sandledet, og agerer samtidig som en afskærmning af de mere private opholdsarealer og boliger.

I den sydlige del af området vendes centerbebyggelsen ud mod Lodbergsvej, hvor der gives plads til udendørsservering og butiksudstillinger ud mod gaden og det nye brede fortov. Langs Sandledet fortsætter den bymæssige bebyggelse på begge sider af vejen. Her skal bebyggelsen udformes som rækker af gavlhuse og henvende sig ud mod forbipasserende på gaden både langs sydsiden og nordsiden, hvor vejens fortov er placeret. Bag ved centerbebyggelsen etableres parkeringspladser ud mod Lodbergsvej nord for Sandledet og ud mod Houvig Klitvej syd for Sandledet.

Bag bebyggelsen skabes mere private og intime rum, som henvender sig både til områdets praktiske funktioner som parkering og vareindlevering, og til beboerne. Centralt i hvert område placeres afskærmede mere intime opholdsarealer til beboerne, som kan indrettes med legestativer, bænke eller lignende.

### Anvendelse

Området skal anvendes som centerområde med mulighed for erhverv og boliger.

Erhvervsbebyggelsen skal indrettes som forskellige service- og liberale erhverv som fx restaurant, café, ejendomsmægler, wellness, kosmetik, frisør eller lignende. Det ønskes, at der gives mulighed for detailhandel, hvilket kræver udarbejdelse af en detailhandelsredegørelse, da bymidten så skal udvides. Boligerne kan etableres som klassiske helårsboliger eller de kan udlejes på hotellignende vilkår, så de bliver mere som ferieboliger. Her kunne Klitgården for eksempel indgå som receptions- og restaurantareal til hoteludlejningen.

Der ønskes stor fleksibilitet i at tilpasse området til Søndervigs behov og efterspørgsel, og derfor ønskes det ikke at fastlægge præcis hvor, der skal være erhverv, og hvor der skal være boliger. Dog er disponeringsplanen udformet ud fra nogle overordnede idéer, som er vist på skitsen til højre, som skal afhjælpe mulige miljøkonflikter mellem de to, som fx støj og trafikbelastning. Erhverv og butikker er placeret med facade og aktivitet ud mod



Anvendelsesskitse: En skitse over, hvor der som udgangspunkt tænkes, at der kan etableres butikker og erhverv (blå). I de blå er der indtænkt boliger i en eventuel overetage. I de lilla er indtænkt boliger på 1. sal og enten bolig eller erhverv i stuen. Resten er tiltænkt boliger.



Lodbergsvej og Sandledet. Dette skal bidrage til aktivitet og liv langs de centrale veje, og ro og plads i baggårdene. Der ønskes stadig mulighed for at etablere boliger i en eventuel overetage for bebyggelsen udpeget som erhverv og i hele bebyggelsen, hvis der ikke er efterspørgsel på erhverv til alle de blå bygninger.

I dag anvendes en del af området lejlighedsvist til sandskulpturfestival i løbet af sommeren, og denne mulighed ønskes videreført, så en del af området fremadrettet kan anvendes enten til centerområde med serviceerhverv, detailhandel og boliger eller til rekreative og kulturelle formål, som sandskulpturfestivalen. Dette skal give mulighed for at udvikle området i etaper og stadig fastholde den festivalanvendelsen i den proces.

### Arkitektur

Klitgården er en ældre bygning af historisk værdi, som desværre er i dårlig stand. Det er ønsket at nedrive gården og genopbygge dele af den i en nyfortolket version, hvor et mix af nyere materialer og den oprindelige stil skal trække tråde fra fortiden og frem til i dag. Det kunne fx være ved brug af stålprofiler eller træ og større vinduesflader i kombination med Klitgårdens mursten, sprossede vinduer og strå- eller tegltag.



Referencebilleder fra DS-stålprofil, som viser integrationen af nye materialer i en ældre bygning.

Klitgården skal fortsat danne centrum for området, og det er vigtigt, at den nye omkringliggende bebyggelse afspejler gårdens og Søndervigs formsprog, farver og materialer. Den nye omkringliggende bebyggelse skal både rumme boliger og forskellige service- og liberale erhverv, og der indtænkes derfor en variation i bygningsformen, så de forskellige anvendelser kan imødekommes.

På hjørnet af Lodbergsvej og Sandledet opføres en vinkelbygning, der afspejler Klitgårdens form, mens den resterende bebyggelse opføres som mindre gavlhuse, der afspejler Søndervigs historiske maritime fiskermiljø og spiller sammen med Lalandia-husene på den modsatte side af Houvig Klitvej. Formsproget fra Klitgården med saddeltage videreføres i den nye bebyggelse, og det tiltænkes, at bebyggelsen både kan opføres i 1 eller 2 etager, så der fx kan etableres butik i underetagen og bolig ovenpå.



Referencebilleder fra Slusehusene i Hvide Sande, der viser et eksempel på gavlhuse med saddeltag i 1 og 2 etager.



Referencebilleder fra Teglrækkerne i Hedehusene og Tankefuld II i Svendborg, som viser eksempler på farver og materialer.

Det ønskes, at der med farve- og materialevalg skabes et samlet udtryk i bebyggelsen, så området fremstår som en helhed. Materialerne fra nyopførelsen af Klitgården videreføres i den nye bebyggelse, med mulighed for stål, træ og mursten på facaderne. Tagene tænkes i stål, træ, strå eller tagpap. Farverne holdes afdæmpede og neutrale, og med mulighed for at materialerne kan fremstå i deres naturlige udtryk.

### Ophold og grønne arealer

Sydligst i området ligger en stor sø, der fylder en stor del af projektområdets areal. Søen har en stor rekreativ værdi, og den sydligste boligrække vender også med udsigt og terrasse og altan mod søen. Der kan etableres små trampestier rundt om søen, som kan benyttes af beboerne til gå- og løbeture. Søen er et beskyttet §3-område, og der må derfor som udgangspunkt ikke ske ændring i tilstanden for søen. Med dispensation fra beskyttelsen vil der eventuelt kunne etableres en mindre bro ud på søen, som fx kan bruges til ophold og udlejning af modelskibe, robåde eller lignende.

Centralt i hvert område etableres fælles opholdsarealer for områdets beboere, som med beplantning og bebyggelse afskærmes fra de mere offentlige arealer langs Lodbergsvej og Sandledet og den hårde vestenvind. De to centrale fælles opholdsarealer får forskellig karakter, så der er forskellige tilbud for beboerne i området.

Det sydlige centrale opholdsareal etableres i forlængelse af søen og skal fremstå med græs og indrettes og afskærmes med egnstypisk beplantning, som kan trives i området. Det kunne fx være klitrose, havtorn og forskellige græsser, der kan skabe et levende rum til ophold, aktivitet og fordybelse. Her kan der fx etableres bålplads og opstilles bordbænkesæt og legeredskaber. Det nordlige centrale opholdsareal er mere aflukket og har en mere intim karakter. Området kan begrønnes med enkeltstående beplantning og der kan opstilles forskellige opholdsmøbler.

Til hver bolig indtænkes en terrasse eller altan som privat udendørsopholdsareal.

### Vejadgang og parkering

Der er vejadgang til området ad en eksisterende adgang fra Sandledet og to nye fra Lodbergsvej. Vejadgangene leder hen til parkerings- og vareindleveringsarealer, hvor besøgene og beboere kan stille bilen og fortsætte til fods rundt i området og ind mod Søndervig. Vejene er dimensioneret med en kørebanebredde på 6 meter, så de kan bruges til renovation, redningsveje og vareindlevering. Det vurderes, at de fleste af de tiltænkte erhverv vil have et begrænset behov for vareindlevering, som eventuelt vil kunne klares gennem fordøren og uden ramper mv.

Erhverv tilgås fra fortove og lignende langs Lodbergsvej, Sandledet eller parkeringspladserne. Det tænkes, at kunder og gæster primært bevæger sig her. Boligerne har indtænkt adgang fra interne brede stier, som fører beboerne fra parkeringspladserne og ind til deres boliger. Stierne og gårdrummene skal skabe nogle intime rum uden støj og trafik, hvor beboerne føler sig trygge. Her kan beboerne møde hinanden, når de bevæger sig rundt i området, så der skabes et levende og socialt miljø. Stierne indrettes og dimensioneres, så de i også kan anvendes til fx brand- og redningsveje.

Arealerne mellem erhvervsbebyggelsen og vejene indrettes med en ensartet belægning, der matcher den nye belægning på Lodbergsvej. Dette skal skabe en samlet helhed ud mod Lodbergsvej og Sandledet, hvor man kan gå fra butik til butik, og der kan indrettes udeservering og skilte til serviceerhverv og lignende.

Endeligt kan der etableres trampestier gennem de grønne områder som uformelle forbindelser på tværs af området og rundt om den sydlige sø.

### Parkering

Parkeringspladserne i området placeres i det nordlige hjørne ud mod Lodbergsvej og i området ud mod Houvig Klitvej. Parkeringspladserne i området vil primært være forbeholdt helårsboligerne, men kan også anvendes af besøgende til centerfunktionerne. Der vil være plads til ca. 89 parkeringspladser.

For at skabe et tilstrækkeligt antal parkeringspladser er der udpeget et område nord for lokalplanområdet, som vil kunne bruges til supplerende parkering. Området er vist på oversigtskortet og ligger i landzone. Området inddrages i lokalplanen og omdannes til parkeringsplads med ca. 109 parkeringspladser. Der vil derfor i alt være 198 parkeringspladser. Parkeringsområdet fastholdes i landzone.

Nedenfor er vist en parkeringsopgørelse, som viser parkeringsbehovet ved en mulig udnyttelse af området. Dette afhænger dog af, hvordan anvendelsen fordeles i de forskellige bygninger, og hvor mange bygninger, der bliver i 1 eller 2 etager. Opgørelsen er lavet ud fra at gavlhuse er i 2 etager og Klitgården er i 1 etage. De tre gavlhuse, der ligger ud mod Lodbergsvej i områdets sydvestlige hjørne tænkes opført i 1 etage, da dette vurderes at give et godt samspil med Klitgårdens højde. I opgørelsen er det vist, at parkeringspladserne i selve lokalplanområdet kan opfylde boligernes parkeringskrav, hvorimod erhverv henvises til det nordlige areal, hvor der vil være en rigtig høj kapacitet ift. de gældende parkeringsnormer.

Anvendelse		Parkeringsnorm	P-pladser
Detailhandel og erhverv	2507 kvm		
Café og restaurant	500 kvm	1 pr. 25 kvm	20 stk.
Kontor, lager, service eller liberale erhverv	2007 kvm	1 pr. 50 kvm	40 stk.
Helårsboliger	59 stk.	1,5 pr. bolig	89 stk.
Total			149 stk.

### Tekniske anlæg

Der er indtænkt miljøstationer til central affaldssortering, som ligger i forbindelse med områdets parkeringspladser. Disse skal tilpasses kommunens affaldsregulativer og størrelser. Affaldssorteringen kunne fx etableres som molokker og afskærmes af beplantning. Miljøstationerne er placeret, så de er tilgængelige med renovationsbil.

**Klimatilpasning**

Området er udpeget som et område med højtstående grundvand. Der kan derfor være behov for tiltag, der sikrer området mod oversvømmelse og lignende. Dette skal undersøges nærmere, herunder hvilke løsningsmuligheder, som kan være relevante. Det kan være en minimumssokkelkote, opstuvning af regnvand i den sydlige sø eller løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger), som fx grøfter, render eller regnvandsbede.

**Klima og bæredygtighed**

Der er indtænkt plads til miljøstationer til affaldssortering, som sikrer gode muligheder for bæredygtig affaldshåndtering.





Parkeringsområde

Projektområde

Oversigtskort  
Centerområde ved Lodbergsvej, Søndervig

Mål: 1:3000  
02-02-2024

afg

0 60 120 180 240 300 m





39 p

50 p

Udeserering

