

## Notat - behandling af bemærkninger og indsigelser til Tillæg 23 og Lokalplan 478

Der har været gennemført en foroffentlig høring i perioden 8. november 2021 til 22. november 2021 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>			
1	DN Ringkøbing-Skjern	<p>Det er ønskeligt, at grænsen for byudviklingen mod øst afgrænses af en sandklit, jfr. tidligere høringssvar for hele Nyhavn området.</p> <p>Det er ønskeligt, at der stilles krav om lav og begrænset reklamering på den planlagte forretning, jfr. tidligere høringssvar angående Lalandia.</p>	<p>Nærværende planlægning for centerformål gennemføres sideløbende med planlægning for et område til rekreative formål på arealerne øst og syd for nærværende lokalplanområde. DN henviser til et tidligere høringssvar, som er indsendt ved den foroffentlige høring til planlægning for område til rekreativ formål.</p> <p>Afgrænsningen for byudviklingen mod øst vil indgå i planlægningen for område til rekreativ formål.</p> <p>Til det tidligere høringssvar er der bl.a. svaret følgende:</p> <p><i>Ad 2a: Kommunen ønsker at planlægge for p-pladser i området og samtidig ønsker kommunen at skabe en attraktiv ankomst til Søndervig, både når man kommer fra øst og syd. Nyhavn er del af et karakteristisk fladt fjordlandskab, alligevel er det kommunens intention at bearbejde landskabet omkring og mellem p-pladserne for at skabe en attraktiv velkomst til Søndervig. Kommunen ser det dog som en meget u hensigtsmæssigt kontrast til det originale flade landskab at etablere volde eller klitter med en højde på minimum 6 meter. Dertil anser kommunen det ikke nødvendigvis som en ulempe, hvis man kan se funktionerne i Nyhavn fra Søndervig Landevej.</i></p>



Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
			Bestemmelser for bearbejdning af landskabet samt skiltning og reklamering samtænkes i de to lokalplanforslag som udarbejdes for Nyhavnområdet. Det er hensigten, at hele Nyhavn-området skal opleves som en helhed og indrettes under respekt for området placering ved indfaldsvejen til Søndervig.
<b>Borgere</b>			
2	Badevej 20P1	<p>Jeg har ingen kommentarer til centerformål. I stedet har jeg et ønske.</p> <p>Vi bor på Badevej og føler hver gang vi er i vores hus den utrolige store trafik af mennesker på vej til og fra stranden via Badevej. Hvis man lavede en folketælling tror jeg selv kommunen vil blive overrasket over den store vandring. Nu lukker man til næste sommer måske en million flere turister til området på grund af Laladia, og jeg tør slet ikke tænke på hvordan det så vil blive. Tænker kommunen slet ikke på naturen og de mennesker der bor der i forvejen, men kun på ussel mammon?</p> <p>Det undrer mig, at man ikke blandt de mange tiltag der gøres for at forskønne byen for turisterne, ikke overvejer at lave en ny adgang til havet, så den enorme menneskemængde kan fordeles to steder. Dette vil lette trykket på Badevej og fordele slitagen på naturen.</p>	<p>Det er noteret, at der ingen bemærkninger er til planlægningen.</p> <p>Administrationen har svaret på det fremsendte spørgsmål.</p>
3	Lalandia Søndervig A/S	<p>Gennem de seneste år er der gjort mange tanker om udviklingen af Søndervig. Et af målene har været at skabe en by, der lever hele året, og ikke kun i sommersæsonen. Dette vil give en mere spændende by at leve i og opleve som gæst. Og, det vil give basis for mange nye helårsarbejdspladser.</p> <p>Ligeledes har der været - og er der fortsat - fokus på at forskønne byen. Bl.a. er kravene til arkitekturen i nybyggerier steget, veje er blevet forskønnet og bygget om.</p>	<p>Holdningen er noteret og indgår i den samlede politiske vurdering af sagen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen lagt vægt på, at bebyggelsen arkitektonisk indpasses i landskabet og i området på den konkrete placering ved indfaldsvejen til Søndervig.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>I denne proces har der været bidrag fra såvel Realdania, Ringkøbing-Skjern Kommune, erhvervsdrivende og private.</p> <p>Ringkøbing-Skjern Kommune har gjort en stor indsats for at forbedre infrastrukturen. Der er etableret en ny rundkørsel på Søndervig Landevej, og en omfartsvej mod syd, således at trafik til hhv. Hvide Sande og Lalandia kan blive ledt væk fra vejen, inden de rammer Søndervig.</p> <p>Tilsvarende bruger Lalandia mange ressourcer og penge på at bidrage til denne udvikling. Arkitekturen i det nye Lalandia byggeri er tilpasset den omkringliggende natur, taget er klitformet med varierende højder, og på de nedadskrånede tagflader etableres der sedumgræs. Der er således gjort meget for at fremtidige gæster skal ankomme til Søndervig med udsyn til flot arkitektur og med klitterne i baggrunden.</p> <p>Ved planlægningen af Lalandia er der endvidere taget store hensyn til, at Lalandia hvor muligt skal komplementere de aktiviteter og butikker, der i forvejen findes i Søndervig. Derfor er der bevidst ikke etableret en stor dagligvarebutik, et bowlingcenter, et fitness center eller tøjbutikker.</p> <p>Planerne om at etablere en stor dagligvarebutik som det første gæsterne møder når de kommer til Søndervig, strider mod alt det arbejde der er gennemført, og de hensyn der er taget til byens udvikling - jf. ovenfor.</p> <p>Det er ikke i den ånd udviklingen er sket indtil videre. Der har været større ambitioner, og der er taget hensyn til de mange der allerede er erhvervsdrivende i Søndervig.</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Vi opfordrer på det kraftigste til, at planerne genovervejes.</p> <p>Hvis der skal etableres en ny dagligvarebutik i Søndervig, bør de ske indenfor rammerne af den nuværende bymidte, eller på en placering, der er trukket væk fra Søndervig Landevej.</p>	
4	Adresse er ikke oplyst.	<p>Vi forventer jo at Salling Group har en plan for hvordan arealet anvendes.</p> <p>Har hørt at de m2 som ikke skal anvendes til dagligvarebutik med tilhørende p-pladser kan anvendes til yderlig p-areal</p> <p>Men ellers vil vi da foreslå at restareal kunne anvendes til servicefunktioner som aflastning for nuværende Søndervig</p> <p>Vi tænker: nøgleudlevering, bemandede tankanlæg med vaskehal</p> <p>Hvis der tænkes p-areal ud over det som dagligvarebutik er forpligtiget til, ja så skal gående ledes op i byen via eksisterende cykelsti og fortov, og ikke via stiftorbindelse syd om dagligvarebutik.</p>	<p>Indretning af grunden, herunder placering af bebyggelse, vejadgange og stiftorbindelser følger principperne i rammelokalplan 469. Lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik med tilhørende parkering.</p> <p>Der er ikke indenfor nærværende lokalplanområde restarealer. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for andre servicefunktioner.</p>
5	De Samvirkende Købmænd	<p>Ringkøbing-Skjern kommune har den 8. november 2021 udsendt et orienteringsbrev om, at man nu påbegynder udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for et område til centerformål syd for Søndervig Landevej.</p> <p>Det fremgår af orienteringsbrevet, at planerne skal ses i sammenhæng med lokalplan nr. 469, der blev endeligt vedtaget den 22. juni 2021, og at den</p>	<p>De samvirkende Købmænds opfattelse af, at planlægning vil være i strid med planlovens regler er noteret og indgår i den samlede politiske vurdering af sagen.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>nærværende planlægning følger trin 2 jf. Byrådets beslutning den 8. december 2020.</p> <p>De Samvirkende Købmænd (DSK) afgav den 17. maj 2021 indsigelse mod lokalplan 469, da det var vores opfattelse, at Ringkøbing-Skjern kommune ved udarbejdelsen af lokalplan 469 ikke havde til hensigt at udlægge området til boliger, men at det alene var et step på vejen til at udlægge en dagligvarebutik i området.</p> <p>Når Ringkøbing-Skjern nu har indledt næste fase i to-trins-modellen, har kommunen dermed også selv bekræftet, at man aldrig har haft til hensigt at gennemføre boligbyggeri på det udlagte areal, men at hele modellen alene har til formål at omgå planlovens regler – dette til trods for de advarsler, som er kommet fra både kommunens egen forvaltning, kommunens egen advokat samt et eksternt advokatkontor.</p> <p>Som noget nyt ser det ud til, at Ringkøbing-Skjern kommune i det kommende trin to ønsker at inddrage nogle ekstra parceller. Så vidt vi kan vurdere, sker dette alene for at give en – om end stærkt unaturlig – sammenhæng mellem den eksisterende bymidte og det nye areal til centerformål.</p> <p>Ifølge planlovens § 5 m, stk. 2, skal beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.</p> <p>Inddragelse af disse ekstra parceller vil i vores optik ikke udstrække den eksisterende bymidte naturligt, ligesom de ikke vil give den fornødne sammenhæng med den enkeltstående dagligvarebutik, som Ringkøbing-Skjern kommune ønsker at planlægge for.</p> <p>Vi skal derfor endnu en gang opfordre og indstille til Ringkøbing-Skjern kommune, at man indstiller planlægningen af en dagligvarebutik i Nyhavn, da det er vores opfattelse, at en sådan planlægning vil være i strid med planlovens regler.</p>	
6	Søndervig Centerforening	<p>Med henvisning til Ringkøbing-Skjern Kommunes orienteringsbrev af 8. november 2021 (sagsnr. 21-019879) skal vi på vegne af Søndervig Centerforening fremsætte vores bemærkninger og forslag til brug for den videre planlægning for et område syd for Søndervig Landevej, Søndervig (Nyhavn).</p> <p>Orienteringsbrevet indeholder et oplæg til den videre planlægning for området, idet det oplyses, at planlægningen vil have til formål at skabe mulighed for en dagligvarebutik (centerformål) i planområdet. Planlægningen skal herved - ifølge orienteringsbrevet - ses i sammenhæng med Lokalplan nr. 469 og vil følge trin 2, jf. Byrådets beslutning af 8. december 2020.</p>	Søndervig Centerforenings holdning til, at en lokalplan 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>Vi har tidligere i forløbet påpeget overfor Ringkøbing-Skjern Kommune, at denne planretlige fremgangsmåde ("to-trins-model") efter vores vurdering udgør en omgåelse af planlovens regler om byvækst og dermed er i strid med planloven, jf. vores notat af 7. august 2020 og vores indsigelse af 17. maj 2021 mod forslaget til Lokalplan nr. 469. Vi har af denne grund også påklaget Lokalplan nr. 469 til Planklagenævnet, jf. vores klage af 31. juli 2021.</p> <p>Med Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg til den videre planlægning for området er det efter vores opfattelse blevet endeligt bekræftet, at det bærende og gennemgående hensyn i den planretlige fremgangsmåde ("to-trins-model") har været at muliggøre etablering af en dagligvarebutik i Nyhavn-området. De sammenhænge mellem plangrundlagene i trin 1 og trin 2, som vi tidligere har påpeget og forudsat, er derved til fulde blevet bekræftet.</p> <p>Vi skal derfor fastholde og gentage vores synspunkter om, at denne planretlige fremgangsmåde - og dermed også Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg i orienteringsbrevet - vil udgøre en omgåelse af planlovens regler om byvækst og dermed være i strid med planloven.</p> <p>Orienteringsbrevet indeholder endvidere et oplæg til udvidelse af bymidteafgrænsningen, idet det oplyses, at dette er nødvendigt for at planlægge for en dagligvarebutik i Nyhavn-området.</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Udvidelsen vil - udover butiksejendommen - 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 gældende planlovs § 5 d, der systematisk svarer til den gældende planlovs § 5 m, stk. 1: "Selvom en kommune må have et vist råderum til at afgrænse sin bymidteafgrænsning i kommuneplanen med henblik på at udlægge arealer til butiksformål 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. (...).</p> <p>Efter Naturklagenævnet opfattelse har kommunen således ikke haft hjemmel i planlovens § 5d, stk. 1, til at udstrække bymidten så langt ud mod byens</p>	



Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>nordlige udkant, som det er sket i dette tilfælde med kommuneplantillæg nr. 35."</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 "afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, som er karakteristiske for bymidter", og at "[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".</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> <p>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,</p> <p>ii) at områdets umiddelbart eneste bymidtefunktion (dagligvarebutikken) vil komme til at ligge ca. 130 meter fra den eksisterende bymidteafgrænsning (målt fra kanten af den eksisterende bymidteafgrænsning til nærmeste kant af det foreslåede byggefelt),</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>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</p> <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>Af disse grunde vil en lokalplan med det pågældende indhold være ulovlig, og derfor henstiller vi, at Ringkøbing-Skjern Kommunes oplæg - både i forhold til den planretlige fremgangsmåde og i forhold til udvidelsen af bymidteafgrænsningen - forkastes.</p>	