

Notat - behandling af bemærkninger og indsigelser til Tillæg nr. 4 og Lokalplan nr. 470

Der har været gennemført en offentlig høring i perioden 27. februar 2023 til 24. april 2023 af forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021-2033 samt forslag til Lokalplan 470 for et område til rekreative formål i Nyhavn, Søndervig.

Tabellen nedenfor viser, hvem der har indsendt bemærkninger, selve bemærkningerne, samt kommunens svar på bemærkningerne.

Tabel 1

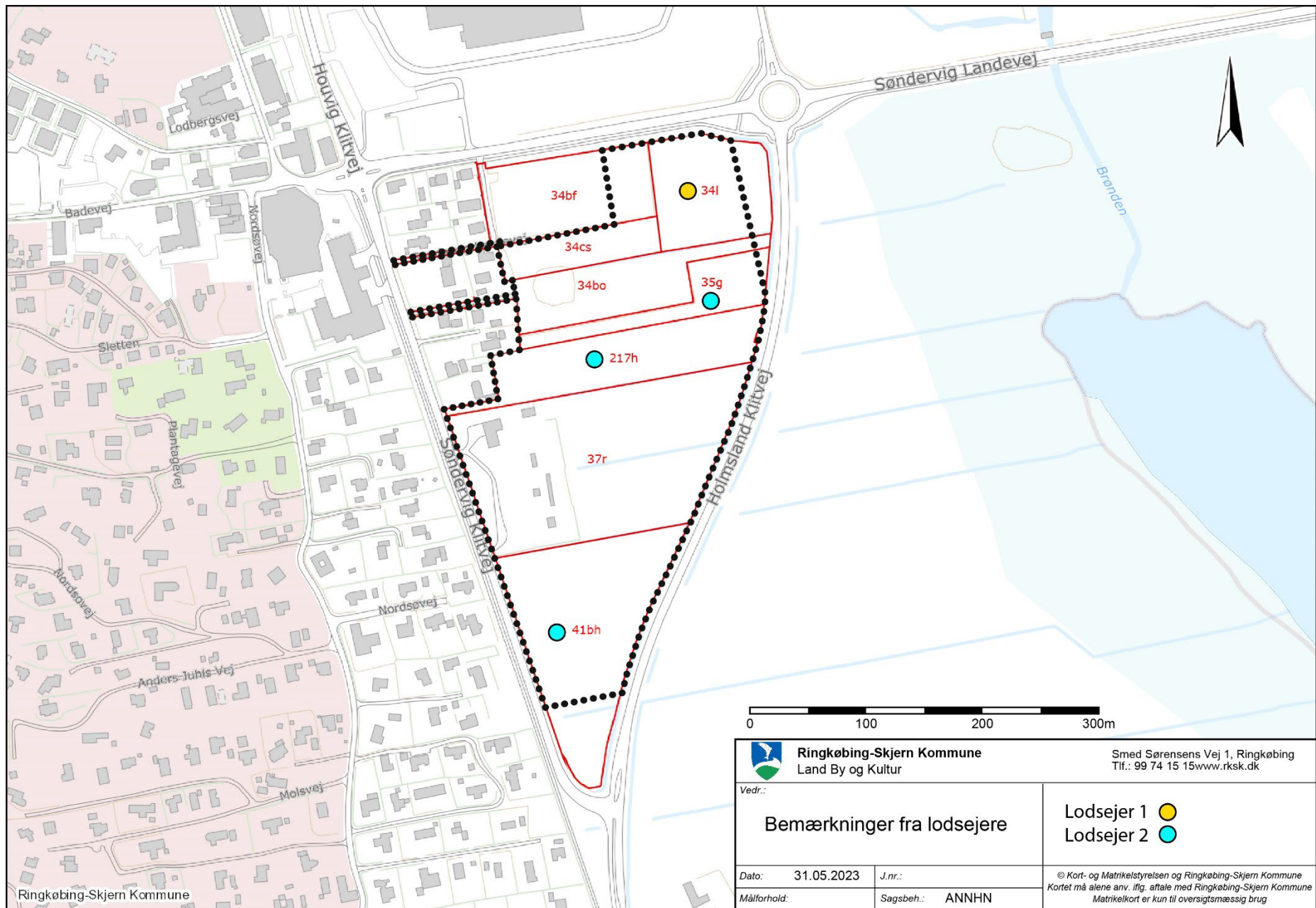
Nr.	Afsender af bemærkning	Bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
Lodsejere			
1.	To lodsejere i lokalplanområdet, herunder matriklerne 34l, 35g, 217h og 41 bh	<p>a. De to lodsejere henviser til Løsningskatalog Søndervig/Trafikale løsningsmuligheder fra 2018, som forudsætter 300 nye, offentlige p-pladser anlagt i tilknytning til Søndervig Feriepark/Lalandia.</p> <p>De to lodsejere er utilfredse med, at de offentlige p-pladser i stedet planlægges på arealerne i Nyhavn og giver udtryk for at lodsejerne ikke har været kontaktet forud for planlægningen og at de afholdte møder mellem kommunen og lodsejerne har været diktering, fra kommunens side, af de fremtidige forhold.</p>	<p>Ad 1a: Løsningskataloget, som blev udarbejdet i løbet af 2017, er et ikke-lovbindende katalog, der beskriver de udfordringer, der var forventet i forbindelse med etableringen af Søndervig Feriepark og den generelle udvikling af Søndervig. Senere blev Søndervig Feriepark til det noget mere pladskrævende Lalandia.</p> <p>Det antal parkeringspladser, der er etableret ved Lalandia knytter sig til bygningernes anvendelse, og antallet er fastlagt i lokalplanen for Lalandia. Dog er ca. 100 pladser etableret som erstatning for de midlertidige p-pladser, der tidligere lå på hjørnet af Houvig Klitvej og Søndervig Landevej.</p> <p>Jf. Bygningsreglementet og kommunens parkeringsvedtægt, skal der altid etableres det nødvendige antal p-pladser til en ny bebyggelse. Såfremt det ikke er muligt at finde plads til de nødvendige antal pladser på egen grund, kan bygherre opfylde parkeringskravet enten ved at leje private p-pladser i nærheden eller henvide til nærliggende offentlige p-pladser, mod indbetaling af et bidrag til Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsfond. Med planlægningen af de mange p-pladser i Nyhavn, bliver kommunens reserve af offentlige pladser også fremtidssikret, til gavn for de bebyggelser i Søndervig, som ikke kan finde plads til de nødvendige antal p-pladser på egen grund.</p> <p>Et af formålene med lokalplanforslaget er at muliggøre etablering af 600-800 p-pladser i den nordligste del af lokalplanområdet. Dette skyldes et stigende behov for parkeringspladser i Søndervig, der i højsæsonen ofte rammes af en massiv parkeringssøgende trafik, på grund af et underskud af parkeringspladser til besøgende. Droneoptagelser fra 2019 viser, at der på en sommerdag holdte 719 biler parkeret på græsmarkerne, hvor Lalandia i dag ligger.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>b. De to lodsejere mener, at der anvendes alt for stort et areal til parkering i lokalplanforslaget og henviser til at Centerforeningens p-pladser kun fylder 1/3 af det areal der er sat af i lokalplanforslaget.</p> <p>c. De to lodsejere udtrykker utilfredshed med, at parkeringsanlægget i den nordlige del af lokalplanområdet finansieres af kommunen, mens parkeringsarealer i den sydlige del af lokalplanområdet skal finansieres af lodsejer.</p>	<p>Der findes begrænsede arealer til rådighed til parkering i bymidten og med ønsket om at bruge bymidten til attraktioner, i stedet for parkeringsarealer, var det nødvendigt at se på alternative, langsigtede løsninger i udkanten af Søndervig.</p> <p>I det nordlige Nyhavn er der med planlægningen skabt mulighed for parkering til byens mange besøgende, Dertil giver planlægningen mulighed for at benytte de sydlige dele af Nyhavn til rekreative formål, som ikke kunne realiseres uden planlægningen.</p> <p>Kommunen har mulighed for at vedtage en planlægning, uden at det er et krav at de berørte lodsejere er indforstået med planerne. Kommunen ønsker dog at sikre en ordentlig proces og dialog med alle interessenter og berørte parter.</p> <p>For at sikre en ordentlig proces og dialog, har kommunen holdt møder med de enkelte lodsejere, hvor der har været mulighed for at stille spørgsmål, komme med idéer, ønsker og fremlægge eventuelle bekymringer vedr. planlægningen, forud for den foroffentlige høring og det digitale borgermøde i 2021. Administrationen har også haft en fortløbende dialog med de lodsejere, der har henvendt sig, mens planforslaget var under udarbejdelse. Administrationen har vurderet alle input, som lodsejerne i Nyhavn er kommet med, dog er det ikke alle ønsker eller behov, som det har været muligt at imødekomme med planlægningen.</p> <p>Ad 1b: Planlægningen for op til 800 p-pladser i Nyhavn er en langtidsholdbar løsning som sikrer at der ikke kommer til at mangle parkeringspladser i Søndervig foreløbigt. Det forventes at store dele af p-arealet ikke vil være i brug uden for højsæsonen og derfor lægger lokalplanen op til, at de østligste p-arealer skal begrønnes og kunne afspærres, så det ikke fremstår som en trist grusplads med en enkelt bil eller lignende, på de tidspunkter hvor p-pladserne ikke er i brug. Foruden p-båse skal arealerne også anvendes til ladestandere til elbiler, busholdeplads, beplantning til begrønning af p-arealerne, håndtering af overfladevand, stier mm. P-arealet brydes desuden af et beskyttet vandløb med 8 meter bræmmer, som sætter grænser for en optimal udnyttelse af pladsen. Det er målet at parkeringspladsen skal have en mere åben og grøn karakter end centerforeningens p-arealer.</p> <p>Ad 1c: Arealerne i den sydlige del af lokalplanområdet er privatejede og lokalplanen skaber mulighed for at ejerne kan benytte området til rekreative formål, herunder bebyggelse og anlæg til ferie- og fritidsformål, som ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, idrætsanlæg, natur- og opholdsarealer og lignende. Fremtidige bygninger og anlæg i det sydlige område og deres tilknyttede parkeringspladser er således også privatejede og skal finansieres privat. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og ejerne af arealerne i det sydlige Nyhavn kan derfor fortsat anvende arealerne som de anvendes i dag.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>d. De to lodsejere mener ikke, at bagagerumsmarkedet i Søndervig skal bruges som årsag til at etablere flere p-pladser i Søndervig og mener at så mange p-pladser i Nyhavn vil komme til at stå tomme i store dele af året. Lodsejerne henviser til alternative arealer til p-pladser nordøst for den nye rundkørsel eller ved Feddet.</p> <p>e. De to lodsejere giver udtryk for at Sand-skulpturfestivalen, så vidt de ved, ikke ønsker at flytte.</p> <p>f. De to lodsejere mener, at planlægningen for de sydlige arealer i lokalplanområdet ikke rummer nok muligheder og at lokalplanforslagets anvendelsesmuligheder er for begrænsede.</p> <p>g. De to lodsejere mener, at tanker og visioner bag lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af nogle få personers og Centerforeningens ønsker.</p>	<p>Ad 1d: Det populære bagagerumsmarked i Søndervig trækker mange folk til byen, som kommer i bil. I den sammenhæng er der ikke nok p-pladser i bymidten, særligt ikke når markedet er placeret på et areal med over 100 p-pladser, der ikke kan bruges samtidigt. Se i øvrigt Ad 1b. På solrige dage og weekender i sommerhalvåret, er parkeringsbehovet meget højt. Bagagerumsmarkedet er derfor ikke den eneste baggrund for etablering af de mange p-pladser.</p> <p>Ad 1e: En begivenhed som Sandskulpturfestivalen er en anvendelse, der passer overens med lokalplanens anvendelse af området til rekreativt formål og placeringen i landzone. En flytning af festivalen til Nyhavn vil kunne frigøre arealer i Søndervig bymidte til aktiviteter der i højere grad er afhængig af en central placering i byen. Dertil vil en placering af Sandskulpturfestivalen i Nyhavn sikre begivenheden stor synlighed i tilknytning til de større veje omkring planområdet. Af ovenstående årsager har kommunen udformet planforslaget således, at en placering af Sandskulpturfestivalen i Nyhavn er mulig - det er altså ikke et krav, men en mulighed.</p> <p>Ad 1f Lokalplanområdet er placeret i landzone og kystnærhedszone. Planlægningen lægger op til at arealet skal forblive i landzone, blandt andet fordi ny byzone kun kan udlægges i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Der er i øjeblikket ikke eksisterende byzone, tæt nok på lokalplanområdet, til at dette er muligt. Områdets placering i kystnærhedszonen og i et bevaringsværdigt fjordlandskab betyder, at al bebyggelse og anlæg skal udformes så det påvirker landskabet mindst muligt. Af ovenstående årsager lægger planlægningen op til en placering og tilpasning af bebyggelsen, som tager hensyn til landskabet.</p> <p>Ad 1g Lokalplanforslaget og tanker og visioner bag planlægningen bygger på undersøgelser af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • byens behov for offentligt tilgængelige parkeringspladser på lang sigt, • hvilke øvrige anvendelser, foruden parkering, det er muligt at placere i landzone og kystnærhedszone, som også kunne være relevante for området. • hvordan området bedst kan indrettes ift. trafiksikkerhed, afvanding, synligheden fra vejen og den visuelle påvirkning af det kystnære landskab. <p>I forbindelse med planprocessen, har kommunen afholdt møder med samtlige lodsejere i lokalplanområdet, foretaget en foroffentlig høring i 2 uger, samt en offentlig høring i</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>h. De to lodsejere henviser til et tegningsforslag udarbejdet af Møller & Grønberg A/S fra december 2019, med forslag til udpegning af boligområder i Nyhavn som potentielt udviklingsområde og de ubebyggede arealer øst for til parkeringspladser. Lodsejerne mener, at illustrationen er udtryk for, at det allerede i 2019 var blevet bestemt, hvad der skulle ske med lokalplanområdet, til Centerforeningens fordel og uden at skele til lodsejernes behov.</p>	<p>8 uger af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg. I tilknytning til disse møder og høringer, har lodsejere, naboer, offentligheden, firmaer, myndigheder osv. haft mulighed for at komme med bemærkninger og input til planlægningen. Kommunen har lyttet til alle input, uanset hvor de er kommet fra. De input der har haft relevans for planlægningens indhold er blevet indarbejdet, i det omfang det kunne forbedre planerne til gavn for de mange, ikke de få.</p> <p>Ad 1h Tegningsmaterialet fra 2019, som lodsejerne henviser til, er udarbejdet i tilknytning til "Søndervig Strategisk-fysisk udviklingsplan for en moderne badeby" der blev færdiggjort i 2020. I planens indledning står der: <i>"Udviklingsplanen udtrykker de værdier, kvaliteter og tiltag, som Ringkøbing-Skjern Kommune, Realdania, Dansk Kyst- og Naturturisme og lokale beboere, turister og erhvervsdrivende ønsker skal ligge til grund for udviklingen. Udviklingsplanen for Søndervig afdækker vækstmulighederne for turismeudvikling i byen. Udviklingen skal ske i overensstemmelse med byens- og landskabets interesser og kapacitet, således at Søndervig forbliver en af vestkystens fortrukne badebyer. Strategier og fysiske indsatser er fremkommet på baggrund af borgerinddragelsesprocesser, målgruppeanalyser, tilfredshedsanalyser, landskabsanalyser, samt kortlægning af Realdania og Ringkøbing-Skjern Kommunes overordnede planer og visioner."</i></p> <p>Ligesom i processen for planlægningen for Nyhavn, har kommunen lyttet til alle input, uanset hvor de er kommet fra. De input der har haft relevans for udviklingsplanens indhold er blevet indarbejdet, i det omfang det kunne forbedre planen til gavn for de mange, ikke de få.</p>

Kort med lodsejere, der er kommet med bemærkninger



 Ringkøbing-Skjern Kommune Land By og Kultur		Smed Sørensens Vej 1, Ringkøbing Tlf.: 99 74 15 15 www.rksk.dk
Vedr.: Bemærkninger fra lodsejere		Lodsejer 1 ● Lodsejer 2 ●
Dato: 31.05.2023	J.nr.:	© Kort- og Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune Kortet må alene anv. iflg. aftale med Ringkøbing-Skjern Kommune Matrikelkort er kun til oversigtsmæssig brug
Målforhold:	Sagsbeh.: ANNHN	