

From: [REDACTED]
Sent: Sun, 5 Mar 2023 18:57:34 +0100
To: Jeanette Jeppesen
Subject: Sagsnummer 23-004994 and the future of DANLAND i Søndervig
Attachments: Søndervig - Så meget mere og hav og strand.pdf
Importance: Normal

VÆR OPMÆRKSOM - DETTE ER EN EKSTERN MAIL !

Hvis denne mail kommer fra en kollega i RKSK, kan den være forfalsket. Vær generelt meget opmærksom på links og vedhæftede filer. Tryk her for at få mere information - <https://intranet.rksk.dk/feedentry/157267>

Så meget mere og hav og strand

A hurtful "déjà vu"

Dear Ms. Jeppesen,

dear Ladies and Gentlemen,

-- people say that lightning never strikes twice. Yet there sometimes appears to be a frapping duplicity of events:

At the start of the pandemic, my [REDACTED] was diagnosed with [REDACTED]. It came as a shock the whole family and we all knew that from the time of that diagnosis, the countdown was on. A perfect family life, a union and all our happiness were at stake and everything I had grown up with, loved and taken for granted, was crumbling. It felt horrible, yet did we all decide to face it all, fight and endure and to never give up hope. The first lockdown came only 3 days after and things got worse and more complicated. Doctors' appointments and medications were hard to get, distances had to be kept and rules sprang out of nowhere, which made things even harder while my mother's health gradually subsided despite all efforts. We had hope to be able to prolong her life, keep her with us, gave our best despite all the rules that told us to reduce contact and despite the fact the world didn't really work in the way we had always known it while the help and treatment were reduced to an absolute and humiliating minimum. Things could have been so much easier, so much better if the doctors whom we had consulted and asked for help during the months before the discovery of the disease had listened to us and granted some help to stop the growth while there was still hope. – But instead, things got even worse. My mother was not able to stay at home since no nursery service was available during early Covid-19-times. So we had to eventually have her move to hospice. There they had even more restrictive rules: one visitor per day out of a number of a maximum of 5 visitors all together of members of the closest family and no immediate contact. So only us children were allowed to see her during that final time – not her friends, not her brother, nor the grandchildren. Just one of us per day with the clock ticking backwards and my mother suffering physically and mentally. They gradually took away the medication and with it, the last hopes leaving the rest to painkillers and time until she eventually passed. It crushed us all. WE had lost the very heart and centre of our large family and the one who always stood for, brought and embodied happiness and carried with her the answer to almost anything. – It was and still is THE ultimate loss.

Now, I feel, I am in a kind of DÉJÀ-VU-situation: DANLAND Søndervig is sick and the clock is counting down time while the ONLY ones who could perform 'first aid' and rescue it, take away the medication and are willing to give it up, letting it suffer – and the ones who love and care for it, too. ...

Let me explain: My husband spent his childhood and adolescent holidays in Søndervig with his family. They just loved this place and watched it grow and change.

He first introduced me to Søndervig in March 1992. We stayed at DANLAND and enjoyed a wonderful time at the hotel with the badeland, the steam bath, sauna and slide, the grill, etc., the 'legerum' for (nightly) entertainment, the beach at our fingertips and the shops just a stone's throw away, breakfast in the restaurant and the peace and quiet this resort had to offer. I was convinced that this certainly the place to go and stay. Ever since then, it has been our holiday destination, which we, of course, also took our 5 children to – and still do. It still is THE place to be, a place that we dearly love and cherish, which is why we always have and still do come here regularly and as often as in any way possible. Memories have been made here and melting-pot-friendships, too, that still last and managed to overcome all kinds of international boundaries.

-- Unfortunately though, things have changed over the years; not for the better though, and we now find "our" DANLAND to be in a dramatic state.

So this letter is a cry for help, to be taken as a wakeup call: DANLAND in Søndervig is a family place and for many people like ourselves part of the family and of a family tradition. It is a gem, a pearl within in North Sea dunes and one of its kind. It deserves to be taken care of, be saved and preserved. Especially with the small town of Søndervig around it being exposed to drastic growth and change for the worst, losing its face and charm with gigantic institutions like *Lalandia* taking over the reign and the uniformity of the numerous houses making it loose its unique and cosy character.

Søndervig's DANLAND is so extremely beautiful because it is set right within the dunes, away from the hustle and noise, away from the centre and yet not too far away. Only an arm's length away from the beach, even small children can make their way their without frustration and without having to cross dangerous streets. They used to find toys, games, a playground and soccer field there besides the trampoline and slide and adventurous hiding places.

A place for playing, being free, finding friends and making memories.

The cosy apartments all used to have a common and reliable standard until they were sold. Back then, one could order fresh bread and rolls, butter, milk and eggs for the next morning. The order was then placed on the apartment's doorknob. That was sheer luxury. – The badeland was open from 9:00 to 18:00, with the first and the last hour of the day's opening time reserved for DANLAND guests only.

The BBQ area was still intact and equipped with two concrete tube grills and picknick-chair-table-sets, open to common use, just like the adjacent pétanque course and the outdoor chessboard. On the playground, there were several attractions which invited children to come out and play and make friends. The football goals' nets were still intact and the various carts also, which were then still thrice as many as they are now.

The 'legerum' in the basement was a magnet for the whole family; not to mention the badeland. The big slide was the central attraction for the children, the baby pool a blessing for young parents and their babies and toddlers. The grand pool was mere fun for all generations and the sauna, spa and steam bath simply heaven for the grown-ups. Back in the old days, there was a relaxing area with a "starry sky" in the corner, next to the steam bath and a wooden sundeck on the roof to be accessed via the slide's stairs. The badeland had "Olympics" and challenges during the holidays for the kids during the holiday season and all year round there was the grill/bistro which offered coffee, soft drinks, snacks, ice cream and the legendary fries and burgers also for twake-away. Most of all yet, there was always somebody welcoming you – at the reception, on the grounds and especially in the badeland – at the entrance and at the kiosk. It was always this COMING HOME-feeling.

DANLAND Søndervig was always not the sleeping, but the hidden beauty. You could not see its beauty and value at first sight but you would certainly feel it at that. It welcomed you, took you in and it felt like a family member.

Nowadays, it feels as if someone diagnosed it with AGE and WORTHLESSNESS and it seems that a decision has been made to simply neglect it and let it die, sacrificing it to the new, glamorous giant *Lalandia*, forcing its customers into *Lalandia*'s arms. – Taking the slide down, removing it completely without the ghost of a replacement or successor on the horizon, has robbed the badeland of its attracting and central part, of the love of all the children and families. Closing the badeland for the public has robbed so many more people of a place to go to for enjoying pure family fun (without too much noise and action and astronomically high prices) on a cold and rainy day – young families with small children, families of all sorts, grandparents with their grandchildren, couples, youngsters, singles ... looking for a relaxing and friendly place with so many little things yet great pleasures to offer. The town of Søndervig has been robbed of a yet another central and most elementary sight and hallmark set on the site of the historic Søndervig 'badehotel' (see <https://sondervig.dk/sondervigshistorie/badehoteller/>).

Letting the grill/café/bar and the whole badeland unattended/without service, is like stabbing the whole thing to death. Mrs Karen Inge Karlsen Hansen undoubtedly is and always has been the heart and soul of the whole thing and accounts for the largest number of the returning guests. She is the mother and grandmother as well as the best friend to every single visitor, looks after everything and everyone, keeps the whole place in order, fills it with life and a big smile, serves the best fries in town with an extra portion of love and embodies the famous Danish "hygge" and hospitality. Without her, the badeland will not survive. They need each other. And a place like DANLAND Søndervig needs a unique character and employee like Karen. She makes all the difference and manages to perform magic; she is simply indispensable and irreplaceable. This personal touch makes all the difference.

Raising the prices (rent) for the apartments will not do the trick and it will not bind customers. Guests need to feel wanted and welcome. They need to be treated with kindness and respect in return for the rent they pay. And that extends to staff outside the boundaries of the reception and office. It also extends from intact apartments that live up to the expectations concerning the standard set by the prices and to a subtropical badeland that deserves its name and preserves the character features that have always made it so valuable and unique. This is what they, the guests, love and pay for and also what makes them return and stay with and DANLAND as their holiday provider.

Any investments necessary, which need to be made in the renovation of pipes or heating, the replacement of the slide, minor additions or renovations in, on and around the premises, are certainly worthwhile and will undoubtedly pay off.

However, actions and measurements will have to be taken fast and reliably; as long as there is still life in it.

What the visiting public, guests and friends think about the latest changes is to be seen and read in the **Facebook** comments in and during week 7: pure devastation and disappointment. –

The most cynical move yet was the *Facebook* and *instagram* post by *dancerterdanland* of last week (week 8), advertising fun and entertainment in DANLAND's badeland, using a photo of Søndervig's badeland and its 'deceased' slide. – It left me speechless, thinking that someone must have realised and the moment of posting what an enormous mistake has been made; and that hopefully, someone has already taken the opportunity to turn back the wheels of time and taken an initiative to change the status quo.

Changes inevitably need to be made on various levels, no doubt, but they do not need to cost unbearable amounts of money!

For all that it is worth, DANLAND Søndervig deserves to survive, to become more attractive again and yet to stay a place that people can come home to, feel welcome at, can relax and let their children grow up in (holiday wise), making international friends for life, making memories with the whole family. A place which those children will also want to take their children to and a place families can still afford and resort to. They are the ones who will come, stay, return and guarantee DANLAND Søndervig to have a future. "FIRST AID" is needed NOW and is inevitable. As far as other measures and ideas are concerned, we have come up with a whole list of ideas, which are realistic and should be comparatively inexpensive but effective. We would be happy to share these with you.

DANLAND Søndervig is special, unique, one in a million; not only a gem or pearl but a treasure.
And: any investment made will pay off.

Nordjurs, Vigsø and others have so many great attractions, an intact badeland with slides, are in a better condition -- but Søndervig's DANLAND is situated in a prime spot on the map and in all of Denmark, not to mention the facilities their playgrounds and 'legerums' are equipped with. DANLAND Søndervig deserves to play in the same league again. *Lalandia* will not do it any harm. However, it will aid the town of Søndervig to keep its face and character and to attract and keep faithful customers.

I think we speak in the name of a large number of customers when we beg you to reconsider your actions taken and to take some money into your hands to lead DANLAND Søndervig into the future as it is...



...

When coming to DANLAND i Søndervig, people are neither looking for a hip mallorcean beach resort nor for a New York like place. Those who choose to visit Søndervig do neither come here looking for action nor for a cosmopolitan flair but rather for peace and quiet with entertaining elements as the one or the other highlight. They are much likely to find delight in a few special and specialised local shops, entertainment and leisure facilities like mini golf, bowling and fitness facilities a minor indoor playground and the electric mini cars which the town used to offer until spring 2022. Also the proximity to the beach and an array of family activities account for

Søndervig's very special character. Not to mention *the* ultimate family place offering light and relaxed family fun: DANLAND's badeland, fit yet for people of all ages.

People just want to get away from all the action and [the hustle and bustle of their everyday lives](#). Especially in our current times, people are craving for 'old school fun' and the mere good that lies in the simple things. They would rather actively LIVE their holidays cherishing every moment than have everything thrust upon them, drowning in an ocean of superfluous holiday action offers. BACK TO THE ROOTS, back to the family as such and back to the old days when HOLIDAY meant spending valuable time together, finding all the excitement in the things you do, see, feel and experience together, the time when a holiday was also synonymous with making new friends and living your own little holiday adventure during the most precious time of the year. All that rounded up by a holiday situated in the most beautiful place which embodies all the former; and at a decent price.

Selling out to LALANDIA and Keld Hansen, however, is neither the right thing to do nor should it be an option.

As mentioned before, DANLAND i Søndervig is situated in THE perfect place, right in the centre of Western Midtjylland, accessible from the North, the South and the East, from Norway, Sweden, Germany and the other neighbouring countries in the respective South just as well as from all over Jutland starting with Holstebro, Herning, Esbjerg and Århus. It is, thus, easy to reach from Billund and Fyn and, via the latter, also all the other parts of Denmark. It is still "alive" and it is in the centre of it all, just waiting to be rediscovered.

Luxury apartments with the self-repeating out- and inward appearance are nowadays provided by so many, not to mention the new Søndervig ferie center.

Dare to be different and rely on the ordinary people who are looking for a decent, honest and cosy holiday destination and home. Dare to take a step back to go for and into a new and also reliable future!

DANLAND is part of the Danish heritage and tradition. As such, it is an essential part of people's lives and memories. It stands for the common family-time-out and longer or shorter breaks (miniferie) with the family.

Considering the current tendency to revive old things, to evoke memories and a feeling of love, warmth, safety and security, of good times and being together, DANLAND is a perfect trajectory embodying it all, being a resort as well as a refuge.

In uncertain times like the current, people seek calm, quiet and safety and are looking back at their own history and experience; they compare their lives and hopes with their feelings, experience memories and the pictures of their past.

So why not pick them up just there and grant them what they are looking and craving for? A place that is simple and straight, honest and earnest, a place that leaves room for people's own adventures, offering freedom and leisure, room for all the family and for all different kinds of people. However, DANLAND is like a synonym for variety and diversity. And yet, does it also stand for lots of Danish values and traits (apart from the proverbial fireplace which no accommodation should lack) and things that Denmark and the Danes are renowned for.

LESS IS MORE.

BACK TO THE ROOTS!

Taking in to account the town of Søndervig, lots of facts and queries spring to mind: The town's face and character have changed dramatically during the past 2 years with DANLAND Klitten

and *BeachBowl* having burned down and *Lalandia* having been erected -- all three of which dramatically changing the silhouette of Søndervig. All the well-known hallmarks have been erased and replaced by a new and gigantic construction which visually dominates the landscape without even attempting to fit in. All the new shops and houses that have been built have a tendency to be black and to look very much alike. The (non-existing) "diversity" in this case is like having fast food 7 days a week in contrast to 7 days of home-cooking: DANLAND caters for the latter and for average people's and families' needs, namely those who still account for the vast majority of guests/customers. THAT is just what makes the difference.

The outward appearance of the DANLAND blocks has also been changed to black which is a shame since one of its outstanding traits has thus vanished: blending into the natural dune landscape – shape- and colourwise. This should be emphasised again; the dune green should return and the rooftops could be used to offer room and space for fitting kinds of mosses and lichens and the like. This would also strike an ecological note.

To put this part of Søndervig more into the centre of attention and to add more life to Søndervig's centre's northern end, the Sandsculpture Festival should definitely stay where it is currently situated and the old farm house and its grounds need to be filled with life. Some kind of a bar or restaurant offering typical Danish food and snacks (a also for take-away), with grill and café, a bakery and perhaps a kite and a crafts shop would draw attention and attract more people apart from the ones taking a walk to and from their holiday homes in the Houvig vicinity.

There is so much more to it. And it deserves to be preserved.

A new discount supermarket is certainly also a very desirable addition to the town. Nyhavn may be a good spot but: Another huge building right at the town's entrance and opposite of *Lalandia* would undoubtedly destroy Søndervig face and tourist-welcoming face even more, making it look like another anonymous and big city, not like an inviting and cosy holiday spot. It may be wise to consider erecting it somewhere at the town's northern end, towards Houvig. Coming from Ringkøbing. The silhouette should again be dominated by the good old and famous shape and towers of Klitten once it has been re-built. Nyhavn however, should rather have dunes and a klit-landscaped wrapping around smaller buildings or inviting leisure offers. Having another place like *BeachBowl* in the very same spot is also somewhat inevitable to extend the city centre, make Lodbergsvej more lively and entertaining and to cater for guests desires all year round. Perfect would be a cooperation with *LEGO* or *Lego House*. I could very well imagine a leisure centre with bowling, an indoor gym and fields for indoor padel tennis or the like and extensive indoor playground with soft bricks and also a *LEGO* playing and building area with a *LEGO* design inside working as a teaser or appetiser to the *LEGO House* in Billund – not as a replacement.

Whatever the new additions in terms of buildings, houses and shops are concerned, they should really have to fit into the area and landscape and should emphasise the dune/klit character.

The regular bagagerumsmarket must also stay in Søndervig and be open regularly as often as possible. It draws a lot of attention and thus lures many people into the town, which makes these events profitable for all shop owners. Also the concerts at the sandpladsen should take place on a regular basis at the weekends, perhaps alternating with the jazz concerts which used to take place on the *BeachBowl* grounds.

Dear Ms. Jeppesen, dear Ladies and Gentlemen, I would like to thank you for your time and for bearing with me all the way through this document.

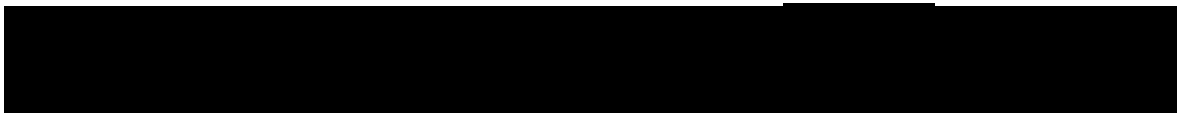
I am very much looking forward to hearing from you and would be very happy to present and share with you some of the ideas ranging from logo and slogan changes to renovations and (re-)construction ideas.

Vi ses!

With kindest regards



Slogan and new logo design (apart from the original DANLAND-font) by



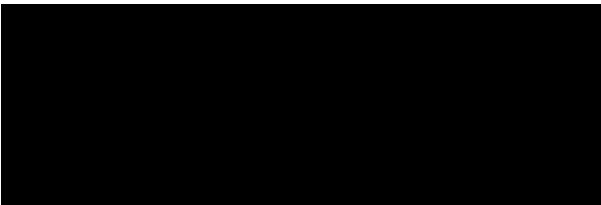
From: [REDACTED]
Sent: Sun, 19 Mar 2023 16:42:11 +0000
To: Jeanette Jeppesen
Subject: SV: Høringsbrev - Forslag til Lokalplan nr. 478 samt Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033

VÆR OPMÆRKSOM - DETTE ER EN EKSTERN MAIL !

Hvis denne mail kommer fra en kollega i RSKK, kan den være forfalsket. Vær generelt meget opmærksom på links og vedhæftede filer. Tryk her for at få mere information - <https://intranet.rskk.dk/feedentry/157267>

Vi har i Søndervig Beboerforening gennemgået planerne for Netto-grunden og Nyhavn syd for dette. Vi er positive over for de planer, der ligger.

Med venlig hilsen



Fra: Jeanette Jeppesen <jeanette.jeppesen@rskk.dk>

Sendt: 27. februar 2023 11:35

Emne: Høringsbrev - Forslag til Lokalplan nr. 478 samt Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033

Byrådet har på sit møde den 21. februar 2023 vedtaget at offentliggøre Forslag til Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033 og Forslag til Lokalplan nr. 478.

Se vedhæftede brev herom

Venlig hilsen

Jeanette Jeppesen
Planlægger - Landinspektør

Land, By og Kultur
Planlægning
Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing
Telefon 99 74 12 56
E-post jeanette.jeppesen@rskk.dk





Ringkøbing-Skjern Kommune
Sendt pr. mail til
Land.by.kultur@rksk.dk

København, den 24. april 2023

Vedr.: Indsigelse vedr. forslag til lokalplan 478 samt tillæg nr. 23 til kommuneplan 2021-2033 for område til centerformål syd for Søndervig Landevej

Ringkøbing-Skjern kommune har den 21. februar 2023 sendt ovennævnte lokalplanforslag samt tillæg til kommuneplan i høring.

Vi har – som også tidligere beskrevet - hos De Samvirkende Købmænd med både interesse og stærk forundring fulgt tilblivelsen af ovenstående lokalplanforslag, hvor Ringkøbing-Skjern kommune i første omgang forsøgte sig med det, der i pressen oprindeligt blev kaldt "Netto-finten", men som Planklagenævnet underkendte, idet nævnet udtalte, at den vedtagne lokalplan alene havde til formål at bane vejen for et senere kommuneplantillæg og en lokalplan, der skulle ændre anvendelsen i området til centerformål, og således ikke reelt havde til formål at gennemføre det i planen anførte (boligformål).

Herefter har Salling Group og Ringkøbing-Skjern kommune på ny forsøgt med endnu et lokalplanforslag og et tillæg til kommuneplan, som dog ifølge vores opfattelse også er i strid med planlovens bestemmelser.

Med det aktuelle planforslag og forslag til tillæg til kommuneplanen ønsker Ringkøbing-Skjern kommune at udvide bymidteafgrænsningen i Søndervig med et areal på godt 7.500 m², der ikke ligger i umiddelbar tilknytning hverken til selve bymidten eller til arealer, der er placeret direkte i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, således som det kræves i henhold til planlovens § 11, stk. 8.

Det fremgår herudover af planlovens § 5 m, stk. 1 og 2, at arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by, og at beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og

koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Det fremgår endvidere af Erhvervsministeriets Vejledning om detailhandelsplanlægning, at: "Kommunerne har metodefrihed i forhold til, hvordan bymidter og bydelscentre afgrænses, men skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at bymidterne udvikles indefra og ud som en sammenhængende bymidte."

Af tegningsmaterialet i tillæg nr. 23 til kommuneplantillæg fremgår det umiddelbart, at der ikke med det foreliggende forslag hverken vil være tale om tilstedeværelse og koncentration af en række bymidtefunktioner, ligesom det må anses for tvivlsomt, hvorvidt der er tale om den krævede udvikling "indefra og ud".

Der er ganske vist en udpeget en "tange" mellem den eksisterende bymidte og det areal, hvor Netto foreslås placeret, men fra bymidten over mod det ønskede areal til en dagligvarebutik skal der ske passage af en hovedvej, og herudover er der inddraget fire boliger, som ifølge kommuneplantillægget "har status af sommerhusområde og udlagt til boliger. De fire boliger kan derfor ikke umiddelbart udnyttes til detailhandel, spisesteder eller andre bymidteerhverv".

Netop dette forhold har Ringkøbing-Skjern kommunes egen advokat også tidligere anført, at det ville kunne "udgøre et problem, såfremt det medfører, at der i strid med planlovens § 5 m, stk. 2, skabes en todelt eller usammenhængende bymidte".

Det er på denne baggrund De Samvirkende Købmænds vurdering, at såvel lokalplan 478 samt tillæg nr. 23 til kommuneplan 2021-2033 vil være i strid med planlovens regler om udlægning af arealer til butiksformål, og vi skal dermed opfordre Ringkøbing-Skjern kommune til at afstå fra at vedtage ovennævnte to forslag.

Dette bestyrkes yderligere af, at den detailhandelsredegørelse, som COWI har udført på bestilling af Salling Group, også peger på, at der vil være mulighed for at etablere en dagligvarebutik på andre arealer i Søndervig – evt. ved en udvidelse af bymidten mod nord.

Netop muligheden for en udvidelse af bymidten mod nord er en mulighed, som også er foreslået af flere af byens handlende, og vi skal på den baggrund opfordre Ringkøbing-Skjern til at afstå fra at vedtage de to foreliggende forslag og i stedet reelt at undersøge muligheden for placering af en dagligvarebutik i dette område. En sådan placering vil også sikre en bedre dagligvareforsyning i såvel den sydlige som den nordlige del af Søndervig, ligesom en meget stor del af boligerne i Lalandia vil have lettere tilgang til en ny dagligvarebutik, hvis denne er placeret i den nordlige del af Søndervig.

Hvis der i forbindelse med ovenstående måtte opstå eventuelle spørgsmål, er I naturligvis meget velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Jytte Tandrup
Underdirektør

SØNDERVIG EJENDOMSSKAB APS.

Badevej 1, Søndervig

6950 Ringkøbing

Tlf. 97 33 96 00 Fax 97 33 89 22

ApS.nr. 179195 CVR-nr. 12 90 76 05

e-mail kh@sondervig.dk

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Smed Sørensens Vej 1

6950 Ringkøbing

land.by.kultur@rksk.dk

Søndervig, den 20. April 2023

Ændringsforslag til lokalplan nr. 478 samt tillæg nr. 23 til kommuneplan 2021-2033 for et område syd for Søndervig Landevej, Søndervig – "Nyhavn"

For at skabe en sammenhængende bymidte bør udvidelsen af bymidten foregå mod nord ad Lodbergsvej.

Det anbefales, at kommunen lokalplanlægger matr.nr. 211b og matr.nr. 213q, så det tillægges byområdet, som i øjeblikket slutter ved de 22 lejligheder, betegnet som "Sandormen", matr.nr. 211mn

Det kan oplyses, at de nye ejere af de 2 matrikler, hvorpå den faldefærdige gård ligger, er enige i, at Søndervigs udvikling bør foregå mod nord.

Den nye vej, Sandledet, der går fra Houvig Klitvej i øst til Lodbergsvej i vest, vil gøre tilkørselsforholdene ideelle.

En evt. placering af en dagligvarebutik på dette areal vil kunne trække mange til fra Fjand, Husby, Vedersø og selvfølgelig fra den nordlige ende af Søndervig, Houvig og Lodberg Hede. Ligeledes er placeringen perfekt i forhold til Lalandia øst for Houvig Klitvej, idet der er etableret to fodgængerovergange – den ene lige ud for Sandledet.

I detailhandelsredegørelsen udarbejdet af Cowi for Salling Group nævnes den nordlige del af Søndervig ligeledes som en mulighed for placering af en dagligvarebutik.

Den store bonus for hele Søndervig er, at den faldefærdige gård bliver fjernet.

Søndervig Centerforening, som er byens handelsstandsforening, med 52 medlemmer ud af 53 mulige er 100% enige i, at en evt. udvidelse af bymidten skal foregå mod nord.

Der foregår i øjeblikket forhandlinger om Beach Bowl grunden, som er over 16.000 m². Her påtænkes der at etablere udvalgsvarerbutikker, restaurant og formentlig lejligheder og hvad, der eller er muligt indenfor den gældende lokalplan for Søndervigs bymidte. Hermed opnås et godt flow igennem Søndervig ad Lodbergsvej, så alle caféer, restauranter, forlystelser og butikker får noget ud af det.

Der er ca. 65 meter fra matr.nr. 213q til Beach Bowl grunden.

Med venlig hilsen

Søndervig Ejendomsselskab ApS.

Høringssvar vedr. :

Forslag til Lokalplan nr. 478 samt Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033 for område til centerformål syd for Søndervig Landevej, Søndervig (Nyhavn) samt afgørelse om ikke pligt til miljøvurdering

Kopieret fra Tillæg nr. 23 side 5.

Bymidten udvides med kommuneplantillægget, så den kommer til at strække sig fra den nuværende bymidteafgrænsning til og med området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret. Bymidten kommer derfor også til at inkludere de fire boliger mellem den nuværende bymidteafgrænsning og området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

Obs. det bliver nævnt flere steder i Tillæg nr. 23

Kommentar.

Matrikel **Søgård Hgd., Nysogn 34dY** Søndervig Landevej 33B, er jo ikke en bolig men derimod et teknisk anlæg med: Virksomhedsnavn: TDC NET A-S



De venligste hilsner



Ringkøbing-Skjern Kommune
land.by.kultur@rksk.dk

Hvide Sande, den 23.04.2023

HØRING LOKALPLAN 478 og KOMMUNEPLANTILLÆG 23 – SØNDERVIG – NYHAVN - NETTO

Jeg skal hermed på vegne Holmsland Klit Turistforening udtrykke bekymring for ovennævnte planlægning.

Det er åbenlyst, at man ved at lægge en større dagligvareforretning udenfor bykernen og uden andre butikker eller faciliteter omkring kommer til at skabe et yderligere og ikke-sammenhængende byrum.

Mellem den eksisterende Søndervig bykerne og den planlagte nye ligger et stærkt trafikeret vejkryds og en række parcelhuse / sommerhuse og man må forvente at trafik til den nye reelt vil foregå i bil.

Vi er bekendt med at erhvervsdrivende i Søndervig over en bred kam indenfor detailhandel og serviceerhverv hellere så en sammenhængende bykerne, og peger på at man har udvidelsesmuligheder mod Nord langs Lodbergsvej, således at gæster kan spadserer i en sammenhængende bykerne med butikker, restauranter mm langs hele spadsereturen og uden at skulle krydse



større, trafikerede veje og et boligkvarter.

Vi vil også gøre opmærksom på, at man i planlægningen og udførelsen af Lalandia Søndervig har gjort en del ud af, at der mod syd – dvs over mod Nyhavn - er biler og trafik, og at man netop har planlagt og udført gode muligheder for at kunne spadsere mod Lodbergsvej mod vest.

Med venlig hilsen


Formand

Erhvervsamvirke Vest og
Holmsland Klit Turistforening
Nørregade 2 B
DK 6960 Hvide Sande

Tlf. +45 96 593 593
Fax. +45 97 31 28 80
E-mail post@hkt.dk



En bedre
oplevelse

PER E-MAIL

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

INDSIGELSE MOD FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 478 SAMT TILLÆG NR. 23 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033 FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL SYD FOR SØN- DERVIG LANDEVEJ, SØNDERVIG (NYHAVN)

På vegne af Søndervig Centerforening skal vi gøre indsigelse mod Ringkøbing-Skjern Kom-
munes forslag til lokalplan nr. 478 samt tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2021-2033 (herefter
samlet "planforslagene") for et område til centerformål syd for Søndervig Landevej, Sønder-
vig (Nyhavn).

Vores indsigelse er hovedsageligt begrundet i, at planforslagene - efter vores vurdering - vil
være i modstrid med planlovens detailhandelsregler, herunder navnlig reglerne om udvidelse
og afgrænsning af bymidter. Dette beror på følgende hovedsynspunkter:

- Planforslagene vil skabe en usammenhængende og todelt bymidte, jf. afsnit 1.1,
- Planforslagenes udvidelse af bymidteafgrænsningen vil udstrække bymidten læn-
gere ud, end til hvad der efter en almindelig vurdering kan betragtes som dele af
det centrale byområde, jf. afsnit 1.2, og
- Planforslagenes udvidede bymidteafgrænsning tager ikke udgangspunkt i tilstede-
værelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner, jf. afsnit 1.3.

Disse hovedsynspunkter vil blive uddybet i det følgende:

1. INDSIGELSER MOD PLANFORSLAGENE

1.1 Planforslagene vil skabe en usammenhængende og todelt bymidte

Det er fastslået i lovforarbejderne til planlovens § 5 m, stk. 2 (LFF 2017 nr. 121),
at "*[e]n udvidelse [af bymidten] skal være med til at styrke den eksisterende by-
midte/bydelscenter, og det skal derfor undgås at skabe todelte eller usammen-
hængende bymidter*".

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

PARTNER

KIM TRENSKOW

AARHUS

DIR. +45 38 77 43 99

MOB. +45 20 19 74 26

KT@KROMANNREUMERT.COM

KIM TRENSKOW

24. APRIL 2023

SAGSNR. 1057602 KT/KT

DOK. NR. 62844908-4.0

Dette synes tillige tiltrådt i Planklagenævnets praksis, jf. Planklagenævnets afgørelse af 22. maj 2019 (sagsnr. 18/06138), hvori et mindretal udtalte:

"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 Søeberg, Philip Hahn-Petersen og Peter Thyssen) finder, at udvidelsen af bymidten i Pandrup vil skabe en usammenhængende og todelt bymidte.

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 udvalgs varebutik, og den samlede bymidte vil fremover være ca. 550 m og vil gennemskære en meget stor del af byen.

Mindretallet finder på den baggrund, at udvidelsen af bymidten i Pandrup er sket i strid med planlovens § 5 m, stk. 2."

Det er vores vurdering, at planforslagene vil indebære, at der skabes en todelt/usammenhængende bymidte i Søndervig.

Dette skyldes navnlig, at det nye bymidteområde vil komme til at ligge ca. 115-140 meter fra den nuværende bymidteafgrænsning, og at det nye bymidteområde vil være afskåret fra den eksisterende bymidte af Søndervig Klitvej, der er en større hovedvej, samt vil ligge ud til Søndervig Landevej, der i lokalplanforslaget (side 6) beskrives som en "kommunevej og hovedindfaldsvejen til Søndervig fra øst".

Det nye bymidteområde vil dermed fremstå og opleves som usammenhængende med den eksisterende bymidte.

At det nye bymidteområde vil fremstå og opleves som usammenhængende med den eksisterende bymidte bestyrkes tillige ved, at de fire matrikler beliggende mellem den nuværende bymidteafgrænsning og butiksejendommen ikke er udlagt til bymidtefunktioner (selvom matriklerne omfattes af det nye bymidteområde). Tværtimod fastholdes de mellemliggende matrikler til boligformål ifølge kommuneplantillæggsforslaget (side 5):

"Planlægning for eksisterende boliger i den udvidede bymidte ændres ikke

Bymidten udvides med kommuneplantillægget, så den kommer til at strække sig fra den nuværende bymidteafgrænsning til og med området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret. Bymidten kommer derfor også til at inkludere de fire boliger mellem den nuværende bymidteafgrænsning og området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

De fire boliger har status af sommerhusområde og er i kommuneplanens rammer udlagt til boliger. De fire boliger kan derfor ikke umiddelbart udnyttes til detailhandel, spisesteder eller andre bymidteerhverv."

Udvidelsen af bymidten med de fire mellemliggende matrikler synes dermed ikke at tjene andet formål end at opfylde kravet i planlovens § 5 m om, at bymidten skal udvikles indefra og ud.

Det er i dette lys - og set i sammenhæng med ovennævnte praksis og lovforarbejder - at følgende udsagn i Codex Advokaters notat af 13. oktober 2022 ("Afgrænsning af bymidten i Søndervig") efter vores opfattelse må læses:

"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).

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."

Det er på denne baggrund vores vurdering, at det nye bymidteområde, hvis eneste bymidtefunktion vil være en dagligvarebutik, vil fremstå som isoleret/afskåret fra og usammenhængende i forhold til den nuværende bymidteafgrænsning.

Planforslagene vil dermed - efter vores vurdering - være i strid med planlovens § 5 m, stk. 2.

1.2 Planforslagene vil udstrække bymidten for langt ud

Naturklagenævnet har i sin afgørelse i MAD 2005.437 (sammenfattet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 349) fastslået om den dagældende 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. (...).

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."

Det er vores vurdering, at planforslagenes bymidteafgrænsning vil udstrække bymidten længere ud, end til hvad der efter en almindelig vurdering kan betragtes som dele af det centrale byområde.

Dette beror på, at Søndervig bys bymidte - i overensstemmelse med den nuværende bymidteafgrænsning - er orienteret i nord-/sydgående retning og med detailhandelslivet koncentreret langs Lodbergsvej og omkring Badevej. Dette synes bekræftet i detailhandelsredegørelsen ("Udvidelse af Søndervig bymidte - Detailhandelsredegørelse til kommuneplantillæg nr. 21 og 23"), der anfører, at "tyngdepunktet i bymidten [ligger] omkring krydset mellem Badevej og Lodbergsvej" (side 8), og at "[p]å Lodbergsvej ligger den centrale bymidte, som indeholder funktioner inden for detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner" (side 23).

I overensstemmelse hermed var det fastsat i Ringkøbing-Skjern Kommunes Kommuneplan 2021-2033 (side 1206-1207), at "*detailhandelsudviklingen primært bør ske i og omkring Badevej*".

Det er på denne baggrund vores vurdering, at det nye bymidteområde ikke vil kunne betragtes som dele af det centrale byområde, da Søndervig bys centrale byområder må anses for koncentreret omkring Badevej og Lodbergsvej.

Planforslagene vil dermed - efter vores vurdering - være i strid med planlovens § 5 m, stk. 1.

1.3 Planforslagenes udvidede bymidteafgrænsning tager ikke udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner

Det følger af planlovens § 5 m, stk. 2, 1. pkt., at "*afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service*". Det anføres herom i lovforarbejderne til bestemmelsen (LFF 2017 nr. 121):

"Med nyaffattelsen af stk. 2, er det tilsikret, at beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, som er karakteristiske for bymidter og bydelscentre. Der skal således tages udgangspunkt i, at der i områderne er stor mangfoldighed i de kunde- og publikumsorienterede funktioner, og at funktionerne er placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter. (...)

(...). Hensigten er ikke at ændre de hensyn, der ligger bag de nuværende regler om at sikre levende bymidter og bydelscentre med et koncentreret og varieret udbud af bymidtefunktioner."

Betydningen af planlovens § 5 m, stk. 2, 1. pkt. i forhold til afgrænsningen af bymidter/bydelscentre er senest cementeret ved Planklagenævnets afgørelse af 22. marts 2023 (sagsnr. 22/11256 og 22/11987), hvori det bl.a. anføres:

"Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal som nævnt i afsnit 2.3.2 tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service, jf. planlovens § 5 m, stk. 2, 1. pkt.

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at afgrænsningen af bydelscentret er i strid med planlovens § 5 m, stk. 2. Nævnet lægger herved vægt på, at området, hvor bydelscentret udlægges, er et erhvervsområde, som alene indeholder en udvalgsvarebutik, og at det nye bydelscenter primært er omgivet af bolig- og erhvervsområder."

Det er vores vurdering, at planforslagenes bymidteafgrænsning ikke tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner.

Der er ikke - på nuværende tidspunkt - placeret andre bymidtefunktioner i umiddelbar nærhed til det nye bymidteområde, ligesom det ikke er givet, at de sydlige dele af Nyhavn-området vil komme til at rumme sådanne funktioner, jf. hertil det foreliggende forslag til lokalplan nr. 470, hvorefter det sydlige Nyhavn-område vil kunne

anvendes til parkeringspladser og til "*ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, idrætsanlæg, natur- og opholdsarealer og lignende*".

På nuværende tidspunkt vil det nye bymidteområde således alene komme til at rumme én bymidtefunktion i form af en dagligvarebutik, dvs. området ikke umiddelbart vil rumme andre bymidtefunktioner.

Det bemærkes i den forbindelse, at selvom Lalandia vil bidrage særdeles positivt til turismen i Søndervig, har Lalandia mere karakter af at være et turismeanlæg med ferieboliger end en egentlig bymidtefunktion, der - i sig selv - kan danne grundlag for afgrænsningen af bymidten. Dette beror bl.a. på, at "*kun en lille del af de 100.000 udefrakommende gæster [som ikke overnatter i Lalandias eller omkringliggende ferieboliger] vil købe ind i dagligvarebutikkerne i Søndervig, og at deres dagligvareindkøb vil have begrænset størrelse*", jf. detailhandelsredegørelsen (side 28), dvs. Lalandia-gæster synes at komme udelukkende for at besøge Lalandia, medmindre de overnatter i Lalandias eller omkringliggende ferieboliger (og dermed i medfør heraf vil benytte detailhandelsmulighederne i Søndervig).

Det er på denne baggrund vores vurdering, at planforslagenes bymidteafgrænsning ikke tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af bymidtefunktioner, da der ikke - på nuværende tidspunkt - er andre bymidtefunktioner i nærheden af det udvidede bymidteområde, og da Lalandia ikke - i sig selv - kan danne grundlag for afgrænsningen af det nye bymidteområde.

Planforslagene vil dermed - efter vores vurdering - være i strid med planlovens § 5 m, stk. 2, 1. pkt.

- o0o -

På dette grundlag er det vores vurdering, at planforslagene vil være i modstrid med planlovens detailhandelsregler og dermed ikke lovligt vil kunne vedtages.

Af disse grunde henstiller vi til, at planforslagene forkastes eller ændres, således at planlovens detailhandelsregler iagttages. Vores klienters retsstilling forbeholdes i enhver henseende.

Med venlig hilsen
Kromann Reumert

Kim Trenskow
Partner

From: [REDACTED]
Sent: Mon, 24 Apr 2023 19:10:52 +0200
To: Land By og Kultur-Fællespostkasse
Subject: Bemærkninger til lokalplan 478 og tillæg 23, att. Jeanette Jeppesen

VÆR OPMÆRKSOM - DETTE ER EN EKSTERN MAIL !

Hvis denne mail kommer fra en kollega i RSKS, kan den være forfalsket. Vær generelt meget opmærksom på links og vedhæftede filer. Tryk her for at få mere information - <https://intranet.rksk.dk/feedentry/157267>

Som ejere af [REDACTED], ønsker vi at belyse følgende problemstillinger i forhold til kommende Netto byggeri.

Ud fra plantegninger, ses det projekteret med placering af gangsti bagom Nettobygning. Denne sti, som vi ser det, vil gå fra den offentlige parkeringsplads længere sydpå i Nyhavn. Vi foreslår en betonmur af 1 til 1,5 meter, med beplantning af marehalm/hjelm ud til vestsiden. Således der ikke indbydes til at bruge den private vej, der går rundt fra Søndervig landevej til Søndervig klitvej. Det er vores vurdering, der i højsommeren vil forekomme en del gående trafik fra den offentlige parkeringsplads område.

På plantegning over Nettobyggeri, ses afskærmning af lagerplads mod syd, men ingen afskærmning mod nederste del af Netto grunden, mod vest, hvilket vi har forventning om bliver lavet.

Der er ingen oplysninger om hvordan bioaffald vil blive håndteret fra Netto, hvilket på varme sommerdage kan være til stor gene.

Der mangler ligeledes en bedre udfærdigelse af støjgener, mht. til trafik af tunge lastbiler til Netto.

I forhold til planer om sti forbindelse fra Nyhavnsområdet til Søndervig klitvej, som vil involvere den private vej, må vi her komme med kraftig indsigelse mod denne plan. Den vil komme til at ligge klos op af vores matrikel, hvilket vil medføre gener i forhold til privatliv. Ønskes dette på trods, må der kompenseres med åstedsforretning i forhold til matriklen, Søndervig landevej 31.

Vi foreslår sti forbindelsen fra Nyhavn, flyttes til anden privat vej 100 meter sydligere. Her vil en placering, være mere naturlig, idet vejen er bredere og formentlig samtidig kan bære kørende trafik til de to/ tre ejendomme der ligger der.

Vi har en klar forventning om der IKKE på nogen måde, gives adgang/mulighed for at benytte kørselsvejen fra Søndervig landevej til Sønder Klitvej, udover de tilhørende matrikler. Dette kan være i form af pullerter, kørselsadgangs forbud, ect.

Er der brug for uddybelse i forhold til dette skriv, samarbejder vi gerne.

Der medsendes ide forslag til hvordan vi tænker afskærmning mod sti forløb bag Nettobygning vil kunne udformes.

Henne _strand_ projektforslag - 30.03 2017

[REDACTED]