

Notat - behandling af bemærkninger og indsigelser til Lokalplan 528

Der har været gennemført en offentlig høring i perioden 4. maj 2026 til 1. juni 2026 af forslag til Lokalplan 528 for et område til rekreative formål ved Nyhavn i Søndervig.

Indkomne bemærkninger

I forbindelse med den foroffentlige høring har Ringkøbing-Skjern Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1 høringssvar fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Styrelsens bemærkninger er vedlagt i deres fulde længde i særskilt bilag.

Resume og svar på indkomne bemærkninger

De indkomne bemærkninger er gennemgået og vurderet i deres helhed. Nedenfor er givet en sammenfatning af bemærkningerne og der er givet svar herpå. Forhold, som ikke nævnes i det følgende er læst og gennemgået og indgår i den samlede vurdering af sagen.

Tema Områdets anvendelse til kontor- og serviceerhverv.

Resume: Ifølge planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, kan der alene planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Kystnærhedszonen er desuden omfattet af de særlige hensyn, som ministeren for byer og landdistrikter varetager, jf. planlovens § 29, stk. 2. Endvidere er det et grundlæggende princip i planloven og en følge af zoneinddelingen, at udlæg af arealer til byformål (erhverv, boliger, centerformål m.v.) i udgangspunktet skal ske i byzone, medmindre der er tale om en virksomhed, der ikke med rimelighed kan placeres i byzone (hestepensioner, maskin-stationer, foderstoffirmaer og lign.). Af lokalplanforslaget fremgår det, at planområdet, som ligger inden for kystnærhedszonen, fastholdes i landzone, og at anvendelsen inden for delområde 1 er "bebyggelse til lager og kontor-faciliteter med tilknyttet parkering". Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering, at det er i strid med hensynet bag zoneinddelingen, og dermed også reglerne for planlægning inden for kystnærhedszonen, at lokalplanforslaget muliggør etablering af bebyggelse til lager og kontorfaciliteter i landzone inden for delområde 1.

Svar: Kommunen har telefonisk og pr. mail den 18. og 27. maj 2026 oplyst, at man vil foretage følgende ændringer:

Anvendelsesbestemmelsen 3.2 for delområde 1 ændres til:

"Bebyggelse til kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål – herunder ferieudlejningskontor, med tilhørende lager og parkering"

Tilsvarende konsekvensrettes redegørelsesteksten og miljøscreeningen, så det fremgår, at kontor- eller kontorfaciliteterne, skal have tilknytning til ferie- og fritidsformål.

Efterfølgende har Plan- og Landdistriktsstyrelsen givet følgende tilbagemelding:

"Plan- og Landdistriktsstyrelsen finder ikke anledning til at indstille til ministeren, at der fremsættes

indsigelse efter planlovens § 29, stk. 2, mod lokalplanforslag 528. Dette er under forudsætning af, at de ovenfor anførte ændringer medtages i den endeligt vedtagne plan.”

Øvrige administrative bemærkninger

For at sikre planområdets anvendelighed - i det tilfælde feriehusudlejningen i delområde 1 skulle ophøre - anbefaler administrationen, at anvendelsesmulighederne i delområde 2 også skal gælde for delområde 1, foruden anvendelsen til kontor- og serviceerhverv i tilknytning til ferie- og fritidsformål. Dermed skal der også være mulighed for at delområde 1 kan anvendes til;

- ikke støjfølsomt rekreativt formål, herunder bebyggelse og anlæg til ferie- og fritidsformål, som ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, sports- og fritidsformål, samt parkering og lave anlæg i tilknytning til ovennævnte forlystelser, seværdigheder og idræts-anlæg.
- ikke-støjfølsomme, rekreative formål, herunder natur- og opholdsarealer til kortvarige ophold.

Samlet oversigt over ændringer til Lokalplan nr. 528

Ændringer af Lokalplan 528 affødt af indkomne bemærkninger:

Side i lokalplan	Eksisterende tekst	Erstattes med følgende tekst
Side 5	Lokalplanens baggrund og formål Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 1. april 2025, at igangsætte udarbejdelse af plangrundlag for et område af Nyhavn, Søndervig til lager og kontor-faciliteter samt sports- og fritidsaktiviteter. Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af bebyggelse til sports- og fritidsaktiviteter, samt kontor- og serviceerhverv med tilhørende lager og parkeringsanlæg. I forlængelse af planlægningen, vil der ske udflytning af et feriehusudlejningsfirmas reception fra Søndervig bymidte til lokalplanområdet i det sydlige Nyhavn. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse og parkeringsanlæg udformes på en måde, der tilpasser sig det karakteristiske, flade fjordlandskab.	Lokalplanens baggrund og formål Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 1. april 2025, at igangsætte udarbejdelse af plangrundlag for et område af Nyhavn, Søndervig til kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål, med tilhørende lager samt sports- og fritidsaktiviteter. Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af bebyggelse til sports- og fritidsaktiviteter, samt kontor- og serviceerhverv tilknyttet ferie- og fritidsformål med tilhørende lager og parkering. I forlængelse af planlægningen, vil der ske udflytning af et feriehusudlejningsfirmas reception fra Søndervig bymidte til lokalplanområdet i det sydlige Nyhavn. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse og parkeringsanlæg udformes på en måde, der tilpasser sig det karakteristiske, flade fjordlandskab.
Side 7	Lokalplanens indhold <i>Disponering og anvendelse</i> Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde 1 til kontorfaciliteter med tilknyttet lager og parkering. Delområde 2 til ferie- og fritidsformål med tilknyttet parkering.	Lokalplanens indhold <i>Disponering og anvendelse</i> Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde 1 til ferie- og fritidsformål, samt kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål, med tilhørende lager og parkering. Delområde 2 til ferie- fritidsformål med tilknyttet parkering.

Side i lokalplan	Eksisterende tekst	Erstattes med følgende tekst
Side 11	Nyhavn er allerede rammelagt i kommuneplanen til rekreative formål, jf. ramme 46rf016 - Rekreativt område i Søndervig. Der er således, i planmæssig henseende, tidligere taget stilling til at inddrage området til anden anvendelse end jordbrugsformål. Lokalplanen skal give mulighed for at udbygge aktivitetsmulighederne samt sikre let tilgængelighed til receptionen for firma for feriehusudlejning.	Nyhavn er allerede rammelagt i kommuneplanen til rekreative formål, jf. ramme 46rf016 - Rekreativt område i Søndervig. Der er således, i planmæssig henseende, tidligere taget stilling til at inddrage området til anden anvendelse end jordbrugsformål. Lokalplanen skal give mulighed for at udbygge aktivitetsmulighederne med kontor- og serviceerhverv tilknyttet ferie- og fritidsformål, hvormed der sikres let tilgængelighed til receptionen for firma for feriehusudlejning.
Side 12	Enkelte arealer er endvidere beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, da der forefindes klithede og en større sø. Planlægning på disse centrale placeringer vil derfor konflikte med naturinteresser, og arealerne vil ikke kunne rumme en funktion så arealkrævende som sports- og fritidsaktiviteter samt lager og kontorfaciliteter. Der er derfor ikke fundet alternative placeringsmuligheder hverken inden for eller uden for kystnærhedszonen.	Enkelte arealer er endvidere beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, da der forefindes klithede og en større sø. Planlægning på disse centrale placeringer vil derfor konflikte med naturinteresser, og arealerne vil ikke kunne rumme en funktion så arealkrævende som sports- og fritidsaktiviteter samt kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål, med tilhørende lager. Der er derfor ikke fundet alternative placeringsmuligheder hverken inden for eller uden for kystnærhedszonen.
Side 13	<i>Støj</i> Lokalplanen udlægger området til ikke støjfølsomme rekreative ferie- og fritidsformål, lager og kontorfaciliteter samt dertil knyttet parkering. Disse funktioner må ikke indbefatte støjende aktiviteter. Det vil sige, at aktiviteter i området ikke må overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.	<i>Støj</i> Lokalplanen udlægger området til ikke støjfølsomme rekreative ferie- og fritidsformål, kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål samt tilhørende lager og parkering. Disse funktioner må ikke indbefatte støjende aktiviteter. Det vil sige, at aktiviteter i området ikke må overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
Side 17	1. Formål Lokalplanens formål er at sikre: - at der kan opføres bebyggelse til lager og kontorfaciliteter samt sports- og fritidsaktiviteter med tilknyttet parkering.	1. Formål Lokalplanens formål er at sikre: - at der kan opføres bebyggelse til kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål med tilhørende lager og parkering samt sports- og fritidsaktiviteter med tilknyttet parkering.

Side i lokalplan	Eksisterende tekst	Erstattes med følgende tekst
Side 18	3.2. Delområde 1 Delområde 1 må kun anvendes til: - bebyggelse til lager og kontorfaciliteter med tilknyttet parkering. - Der må ikke anlægges støjende eller støjfølsomme aktiviteter i området. - anlæg til områdets tekniske forsyning.	3.2. Delområde 1 Delområde 1 må kun anvendes til: - ikke støjfølsomt rekreativt formål, herunder bebyggelse og anlæg til ferie- og fritidsformål, som ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, sports- og fritidsformål samt parkering og lave anlæg i tilknytning til ovennævnte forlystelser, seværdigheder og idrætsanlæg. Padel- og tennisbaner og lignende må kun placeres indendørs, af hensyn til støj- og lyspåvirkning. - ikke-støjfølsomme, rekreativt formål, herunder natur- og opholdsarealer til kortvarige ophold. - bebyggelse til kontorfaciliteter tilknyttet ferie- og fritidsformål - herunder feriehusudlejningskontor, med tilhørende lager og parkering. - Der må ikke anlægges støjende eller støjfølsomme aktiviteter i området. - lave anlæg til områdets tekniske forsyning.