

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 528 for et område til rekreative formål ved Nyhavn i Søndervig

Plan- og Trafikudvalget har på sit møde den 22. september 2026 vedtaget følgende planer endeligt

- Lokalplan nr. 528.



Fornytt offentlig høring gennemført

Forslag til lokalplan nr. 528 har været i fornyet offentlig høring i 8 uger, som følge af ændringer i planområdets anvendelse. Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser i forbindelse hermed.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til rekreative formål, samt kontor og serviceerhverv. Dertil er det lokalplanens formål er at sikre, at bebyggelse og parkeringsanlæg tilpasses områdets karakter og bidrager til en præsentabel ankomst til Søndervig. I forbindelse med den endelige vedtagelse er der foretaget mindre ændringer i planen bl.a. vedrørende flagning med nationalflag.

Planerne kan ses på [Ringkøbing-Skjern Kommunes hjemmeside](#) fra mandag den 28. september 2026.

Retsvirkninger

Lokalplanen er indberettet til Plandata.dk.

Lokalplanen er herefter gældende for de berørte ejendomme og er bindende for den enkelte borger. Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 40.

Lovgrundlag

Lokalplanen er vedtaget efter Lov om planlægning¹.

Klagevejledning

Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](#) eller [virk.dk](#). Du logger på klageportalen med Mit ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ringkøbing-Skjern Kommune via klageportalen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Ringkøbing-Skjern Kommune. Hvis Ringkøbing-Skjern Kommune fastholder afgørelsen, sender Ringkøbing-Skjern Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen. Efterfølgende kommunikation om klagesagen sker ved anvendelse af digital selvbetjening.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget, jf. § 11a i lov om Planklagenævnet².

Klageberettigede

Klageberettiget er ministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af,

- 1) at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- 2) at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger fra afgørelsens offentliggørelse på Ringkøbing-Skjern Kommunes hjemmeside. Klagen skal således senest indsendes den 26. oktober 2026. Det bemærkes, at Planklagenævnets praksis med hensyn til klagefrister er restriktiv. En klage, der er indgivet efter udløbet af klagefristen, vil normalt blive afvist, også selv om der er tale om en meget kort overskridelse efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes klagefristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning?

Klagen er som udgangspunkt ikke forbundet med opsættende virkning, men Planklagenævnet kan træffe afgørelse herom, jf. § 60a, stk. 2 i Lov om Planlægning³.

Søgsmål ved domstolene

Søgsmål til prøvelse af denne afgørelse skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort, jf. § 62, stk. 1 i Lov om Planlægning.

¹ Planlovens § 27 LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer

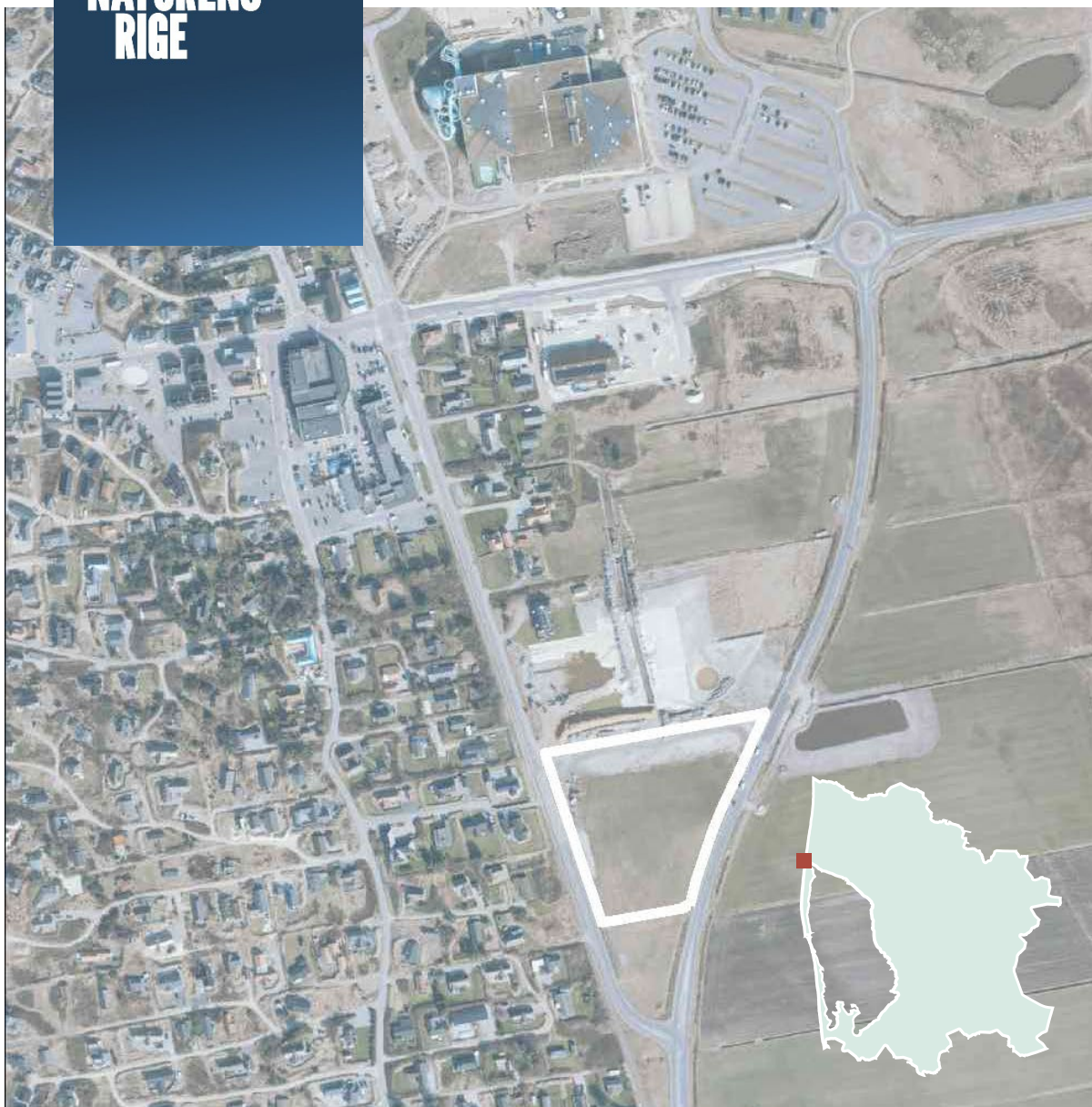
² Lov om Planklagenævnet, LOV nr. 1658 af 20. december 2016 med senere ændringer

³ Lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer

Lokalplan nr. 528

For et område til rekreative formål
ved Nyhavn, Søndervig

**NATURENS
RIGE**



Ringkøbing-Skjern Kommune

22. september 2026

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	13
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
Servitutter	14

Planbestemmelser

Indledning	16
1. Formål	17
2. Område og zonestatus	17
3. Arealanvendelse	18
4. Udstykning	18
5. Bebyggelsens placering og omfang	19
6. Bebyggelsens udseende	20
7. Ubebyggede arealer	22
8. Veje, stier og parkering	23
9. Tekniske anlæg	24
10. Miljø	25
11. Grundejerforening	25
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	25
13. Lokalplan og byplanvedtægt	25
14. Servitutter	25
15. Retsvirkninger	26

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan	27
Endelig lokalplan	27
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	27

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3

Vejledning

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Kortbilag, der består af:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Øvrige bilag er miljøscreening af plangrundlaget.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2025-2037. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Lokalplanområdets afgrænsning
Luftfoto optaget i forår 2025.

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.

Dertil skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse i området gives et udseende, der i materialer, farver og udformning, matcher både den moderne badeby og den karakteristiske bebyggelse langs vestkysten og kan være med til at udgøre en præsentabel ankomst til Søndervig.

Endelig skal lokalplanen sikre vejadgang fra vest via Søndervig Klitvej samt fra nord via den vejadgang, der er udlagt i Lokalplan 470.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og lokalplanen har såkaldt bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, vedrørende landzonetilladelser, idet lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Lokalplanområdet

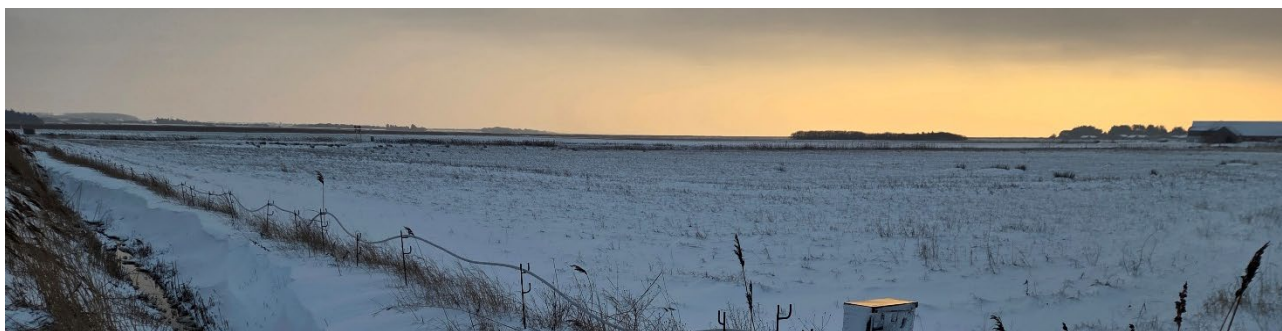
Lokalplanområdet er beliggende øst for Søndervig Klitvej, vest for Holmsland Klitvej og syd for Søndervig Landevej, se kortet på foregående side. Lokalplanområdet omfatter ca. 1,5 ha af matr.nr. 41bh Søgård Hgd., Nysogn, der er beliggende i landzone. Arealet har tidligere været udnyttet til landbrug. Landbrugspligten på arealet ophæves, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 470, der er vedtaget af Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune den 15. august 2023. Lokalplan 470 ophæves inden for det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Søndervig Klitvej, sommerhusområde samt Vesterhavet, og mod øst af Holmsland Klitvej, landbrugsarealer samt det karakteristiske flade fjordlandskab mod den nordligste del af Ringkøbing Fjord.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af lokalplan 470, hvor der anno 2026 er ved at blive anlagt parkeringsarealer og aktivitetscenter.



Lokalplanområdet set fra nordvest



Lokalplanområdet set fra syd



Lokalplanområdet set fra nordøst

Redegørelse

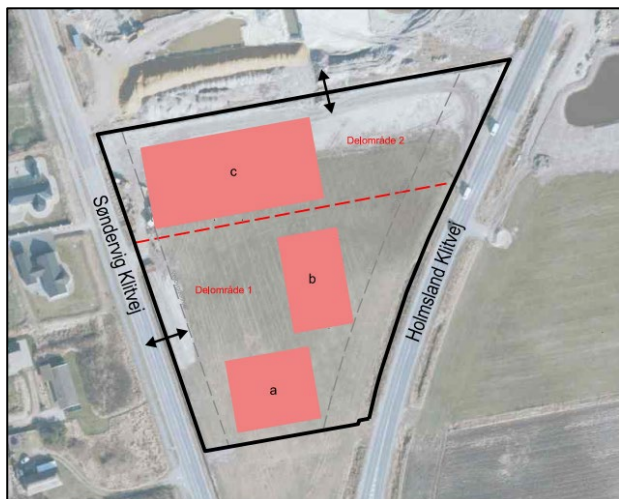
Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

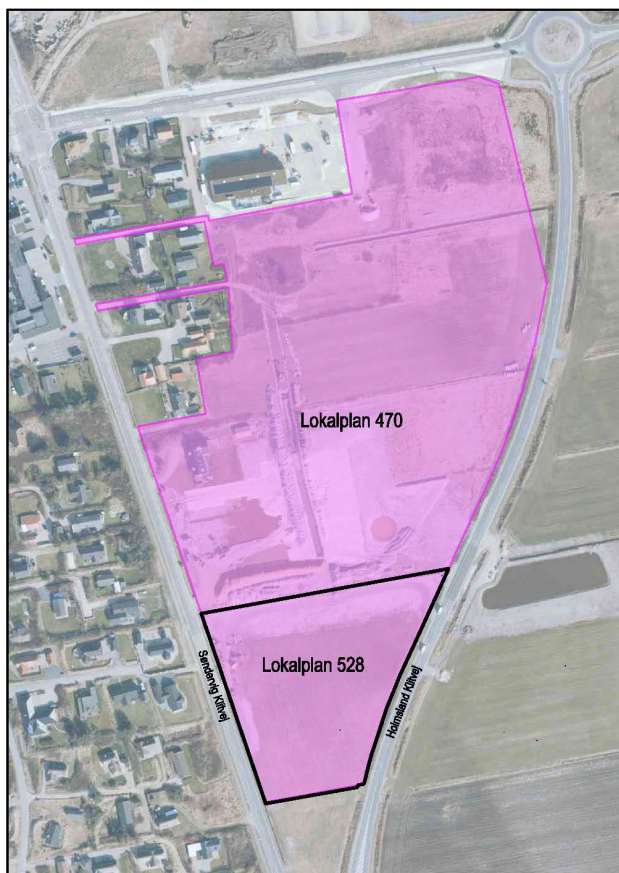
Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

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.



Overordnet disponering af planområdet



Afgrænsning af Lokalplan 470

Bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der vil begrænse bebyggelsen i placering og omfang, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab.

Bebyggelsen skal placeres i byggefeltet og udformes, så den aftager i højde og omfang, desto tættere på fjorden byggefeltet ligger, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab på den anden side af Holmsland Klitvej.

I byggefelt b kan der bygges i en højde på op til 7,5 meter, mens der i byggefelt a og c kan bygges i en højde på op til 8,5 meter. Arealerne tættest på fjorden må ikke bebygges, med undtagelse af mindre bygninger i maksimalt 3 meters højde til tekniske anlæg, der ikke kan placeres andre steder.

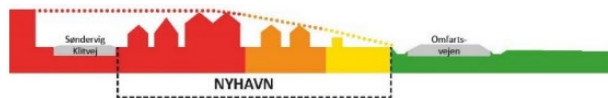


Illustration af bebyggelsens omfang og placering

For at sikre et ensartet udseende på bebyggelsen i Nyhavn, samt et arkitektonisk udtryk der matcher den moderne badeby Søndervig, hvor bebyggelsen overordnet er præget af naturmaterialer og rolige farver, samt den karakteristiske bebyggelse i træ, tegl langs vestkysten, indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udseende, herunder udformning, materialer og farver mv. Valget af materialer har desuden til formål at forhindre genskin og blændingsgener i kystlandskabet.

Trafik og vejforhold

Lokalplanområdets delområde 1 vejbetjenes fra vest via Søndervig Klitvej ad ny overkørsel. Delområde 2 vejbetjenes fra nord via overkørsel til udlagt vej – jf. Lokalplan 470. De to delområder må ikke være forbundet så der kan ske gennemkørsel mellem dem. Afgrænsning af Lokalplan 470 ses af kortet til venstre.

Der er tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter fra Søndervig Klitvej, hvortil skal lægges et højdetillæg på 2 x højdeforskel og 1 meter passagetillæg. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Kommune.

I forbindelse med gennemførelse af byggeprojekter langs Søndervig Klitvej, er det kommunens vurdering, at der vil blive set positivt på en dispensation fra vejbyggelinjen på dette sted, svarende til en byggelinje reduceret til minimum 17 meter. Vejbyggelinje på kortbilag 3 er reduceret til 17 meter fra vejmidten.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Lokalplanens bestemmelser sikrer et oversigtsareal, jf. § 8.4, hvor der ikke må plantes i en højde, der overstiger 80 cm.

Interne veje skal belægges med fast belægning, mens der på parkeringspladser også kan anvendes græsarmering.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje og vendepladser indrettes, så der er mulighed for at renovationsbiler og hvor der er behov for at opsamling af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren. Såfremt der anvendes storcontainere, skal veje og manøvrearealer i området disponeres til den størrelse lastbil, der håndterer storcontainere.

Landskab og beplantning

Området er et åbent og fladt fjordlandskab med store regulære marker og vidt udsyn mod Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at ny bebyggelse i omfang og udseende tager hensyn til det bevaringsværdige, flade fjordlandskab.

Beplantningen i området skal gradvist gå fra urbant grønt mod vest til mere vild natur mod øst, for at sikre en hensynsfuld overgang fra by til fjordlandskab.

Lokalplanområdet skal friholdes for træer og hække, som ikke hører til i kystlandskabet. Der må derfor kun plantes lave buske og lav beplantning, bestående af arter, som er naturligt hjemmehørende i kystlandskabet og der må f.eks. ikke plantes Rynket Rose (*Rosa rugosa*, Hyben-rose), fyr og gyvel eller andre invasive arter.

Afvanding og klimasikring

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen som separatkloakeret. Der skal dermed ske tilslutning af både spildevand og tag- og overfladevand til forsyningens spildevandssystem. Tag- og overfladevand fra området skal ledes til forsyningens regnvandsbassin øst for Holmsland Klitvej.

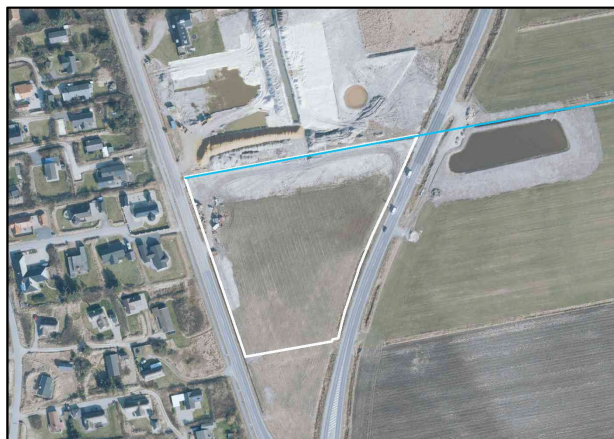
Der må kun ledes hverdagsregn op til en 5 års hændelse til forsyningens bassin og inden for lokalplanområdet må der maksimalt ledes en vandmængde til forsyningens bassin der svarer til en befæstelse på 67 % af området ekskl. arealer inden for vejbyggelinjen.

Hvis befæstelsesgraden på 67% overstiges skal der etableres vandbremse og forsinkelse af vandet før forsyningens system. Bygherre skal ansøge kommunen om en tilslutningstilladelse til forsyningens system.

Vandløb

Langs lokalplanområdets nordlige grænse løber et beskyttet vandløb. Efter vandløbsregulativet må bygninger, bygværker, fast hegn, beplantninger, udgravninger og lignende ikke anbringes nærmere end 8 meter fra vandløbets øverste kant. Endvidere skal ejere og brugere af de jorde, der grænser op til vandløbene, tåle de fornødne vedligeholdelsesarbejders udførelse, herunder transport af maskiner og materiel og disses arbejde langs vandløbets bredder.

Vandløb omfattet af naturbeskyttelsesloven må ikke rørlægges, men der kan gives tilladelse til etablering af broer, spange, overkørsler og lignende.



Beskyttet vandløb i lokalplanområdet

Skiltning

Der må opføres ét henvisningsskilt i lokalplanområdet, der må have en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.

På hver facade må der være et enkelt skilt med firmanavn og logo. Skiltet skal udføres med enkeltbogstaver, symboler og logo uden brug af baggrundsplade. Der må kun benyttes hvid og varm hvid coronabelysning i forbindelse med facadeskiltning.

Der må ikke opstilles reklameflag, beachflag, flagstænger og/eller -vimper. Der må opstilles én flagstang hvor der kun må flages med nationalflag.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Beredskab

Der skal sikres tilstrækkelige friarealer til redningsberedskabets indsatsmuligheder. Herunder friarealer til eventuelle brandveje, vendepladser, redningsarealer til kørbare stiger og/eller håndstiger, samt redningsarealer til øvrige brandkøretøjer. Friarealerne til redningsberedskabets indsatsmuligheder skal udføres i henhold til gældende lovgivning på området, herunder byggeloven.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres.

Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.
- Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. indkaldes og grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanens område ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 66 Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord (H59, F41 og R3) beliggende godt 3 km nord og nordøst for lokalplanområdet. Godt 10 km sydøst for lokalplanområdet ligger Natura 2000-område nr. 69 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen (H62, F43 og R2). Derudover ligger starten på Natur- og vildtreservat Ringkøbing Fjord ca. 350 meter øst for planområdet.

Det er i forbindelse med miljøscreeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre negative påvirkninger af raste- og fourageringsmuligheder for de fuglearter, der indgår i udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder.

Habitatdirektivets bilag IV

Bilag IV-plantearter

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området er anvendt til landbrug og vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er på baggrund af ovenstående kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet.

Bilag IV-dyrearter

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at ej heller dyrearterne vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Der er ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Det nærmeste beskyttede naturområde er registreret som strandeng, der er registreret knap 200 meter øst for Søndervig Klitvej.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra både Vesterhavet og Ringkøbing Fjord. Vestkysten ligger omtrent 700 m fra lokalplanområdet, og fjordkysten omtrent 230 meter.

I kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone, eller planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Der lægges vægt på, at bebyggelse placeres så langt fra kysten som muligt, og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.

I forhold til Vesterhavet ligger lokalplanområdet væk fra kysten, bag ved byen. I forhold til fjordkysten, er lokalplanområdet derimod placeret foran den eksisterende by i retning mod fjorden. Udvikling i lokalplanområdet vil derfor betyde, at byen rykker ca. 200 meter tættere på fjorden.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord, og er omkranset af to større veje, Søndervig Klitvej og Holmsland Klitvej. Mod vest ligger et etableret sommerhusområde. Mod øst og sydøst støder området op til det åbne land, men er afgrænset af Holmsland Klitvej.

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.

Turistpolitiske overvejelser

Ved planlægning i kystnærhedszonen skal ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Søndervig er udpeget som én af Ringkøbing-Skjern Kommunes fem minidestinationer. Det er på de fem minidestinationer, at kommunen vil arbejde for en udbygning af turismen. For at disse destinationer fortsat skal være attraktive, er der behov for rammer til, at stederne kan udvikle sig i takt med efterspørgsel og tidens krav til faci-liteter.

Lokalplanens realisering vil medvirke til en forøgelse af byens udvalg af sports- og fritidsaktiviteter og samtidig sikre at en formindskelse af trafikmængden i centrum af byen, grundet flytningen af feriehusudlejningsfirmaets reception.

Ved planlægning for ferie- og fritidsanlæg er der endvidere pligt til at sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten. Søndervig er ét af få steder på en lang strækning langs vestkysten, hvor der er adgang til kysten for gangbesværede. Stranden i Søndervig er en af Danmarks bedste badestrande, og det er derfor ikke overraskende, at mange besøger badebyen på solrige dage.

Landskabsinteresser og landskabelige hensyn

Lokalplanområdet ligger i Ringkøbing Fjordlandskab, og er dannet efter sidste istid som et fladt marint forland mellem klitlandskabet mod vest og fjorden mod øst. Fjordlandskabet afgrænses af Holmsland Klitvej.

Landskabet er meget lavtliggende, og derfor præget af strandeng og afvandede marker. Lokalplanområdet består af landbrugsareal, der er afvandet via afvandingskanal, der løber ortogonalt med fjordens bred. Afvandingskanalen er beskyttet efter vandløbsloven. Denne fremgår på kortbilag 2.

Der findes stort set ingen beplantning i området, og lokalplanområdet vurderes ikke at kunne afskærmes af høj beplantning, da beplantning og særligt beplantningsbælter er et fremmedelement i det flade fjordlandskab. Lokalplanen tilsigter derfor i stedet at stille krav til bebyggelsens udseende, således at badebyens yderste grænse harmonerer med landskabet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for væsentlige terrænændringer eller beplantninger, der kan ændre karakteren af fjordlandskabet. Lave buske og bede med små forhøjninger og egnstypiske arter kan dog etableres i området, og det vurderes ikke at ændre landskabets karakter væsentligt.

Visuel påvirkning af omgivelserne

Af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab, skal bebyggelsen koncentreres mod vest – ind mod byen og Søndervig Klitvej – således at bebyggelsen opleves sammenhængende med Søndervig. Med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter vil området ikke skille sig væsentligt ud fra bebyggelsen i Søndervig by set fra det flade landskab omkring fjorden.

Lokalplanens krav til bebyggelsens udseende og placering sikrer en ensartet bebyggelse, der fremstår som en helhed, og som ikke i væsentlig grad forstyrrer de udsigter, der er karakteristiske for det flade fjordlandskab.

Parkeringsbåse der placeres ud mod Holmsland Klitvej skal udformes med græsarmering, så de falder bedre i ét med landskabet i de sæsoner hvor der er færre brugere i området.

Foruden bebyggelsen kan der etableres mindre tekniske anlæg og lignende med højder, der falder, jo tættere de er på fjorden. På den måde skabes der en overgang fra byen til landskabet. Endelig skaber omfartsvejen en naturlig afslutning af byen, hvor der på østsiden kun findes natur og dyrkningsarealer.

Alternative placeringsmuligheder

De påtænkte rekreative aktiviteter har nær sammenhæng med de eksisterende ferie- og fritidsaktiviteter i Søndervig, herunder i tilknytning til stranden. Derfor vil det isoleret set savne mening at placere disse uden for kystnærhedszonen.

Søndervig er fuldt udbygget og hidtidige friarealer er inddraget under lokalplanen for Lalandia. Der findes dermed kun mindre, ubebyggede arealer, hvor der allerede foregår anden planlægning for fortætning af byens centrale strøg.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

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.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Kulturmiljøværdier

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning som værdifuldt kulturmiljø for klitgårdene langs kystvejen, som primært er placeret i overgangen mellem klithede og ager eller eng og så højt i terrænet, at sikkerhed for stormfloder blev opnået.

Den nærmeste klitgård ligger vest for Søndervig Klitvej, 200 meter fra lokalplanområdet, og den næste ligger 800 m øst for lokalplanområdet. Lokalplanen har således ikke indflydelse på dette kulturmiljø.

Kommuneplan 2025-2037

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 46rf016 – 'Rekreativt område i Søndervig' i Kommuneplan 2025-2037 og er i overensstemmelse hermed. Kommuneplanrammen tillader bl.a. en bebyggelsesprocent på op til 50 % af den enkelte grund og byggeri i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Lokalplan nr. 470

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 470, der er vedtaget af Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune den 15. august 2023. Lokalplan 470 ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Miljøforhold

Opvarmning

Dele af Søndervig er forsynet med individuel naturgas, og det vil også være muligt inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af tilslutningspligt til en bestemt forsyningskilde.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at ansøger eller grundejer anvender et grønnere alternativ til naturgas.

Vandforsyning

Bebyggelsen kan tilsluttes den almene vandforsyning i området, som i dette tilfælde er Søndervig Vandværk.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblande (FI), indsatsområder (IO).

Klimatilpasning

Al vand ud over en 5 års hændelse skal håndteres af ejendommen selv og skal holdes inden for lokalplanområdet. Vand fra klimatilpasning må ikke ledes til forsynings system. Der er i området begrænsede muligheder for at nedrive, da grundvandsstanden står højt i området. Alternative muligheder for klimatilpasning kan være lavninger i området, forsinkelsesbede eller andre LAR-løsninger. Inspiration til LAR-løsninger kan findes på www.laridanmark.dk. Omfangsdræn placeret under det permanente grundvandsspejl ikke må tilføjes til Ringkøbing-Skjern Forsynings systemer.

Lokalplanområdet disponeres, så bebyggelse er koncentreret mod vest og der er kun mulighed for at opføre små bygninger til teknik i de østligste dele af arealet.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen som separatkloakeret. Der skal dermed ske tilslutning af spildevand og tag- og overfladevand til forsynings spildevandssystem. Tag- og overfladevand fra området skal ledes til forsynings regnvandsbassin øst for Holmsland Klitvej.

Der må kun ledes hverdagsregn op til en 5 års hændelse til forsynings bassin og inden for lokalplanområdet må der maksimalt ledes en vandmængde til forsynings bassin der svarer til en befæstelse på 67 % af området ekskl. arealer inden for vejbyggelinjen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Hvis befæstelsesgraden på 67% overstiges skal der etableres vandbremse og forsinkelse af vandet før forsyningens system. Bygherre skal ansøge kommunen om en tilslutningstilladelse til forsyningens system.

Jordforurening

Lokalplanområdet forbliver i landzone og vil som udgangspunkt ikke være omfattet af Områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet dog standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord.

Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Renovation

Der skal i lokalplanområdet reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og opsamling af affald.

Hvor der er behov for at opsamling af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren. Affaldshåndtering skal placeres og afskærmes med materialer tilpasset bebyggelsen, så det ikke skæmmes området.

Støj

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.

Støv eller anden luftforurening

Lokalplanen muliggør etablering af parkeringsanlæg i både delområde 1 og 2. For at forhindre støvgener mod de nærmeste sommerhuse vest for lokalplanområdet og de ikke-støjfølsomme rekreative funktioner i lokalplanområdet, skal opholdsarealer og veje etableres med en fast belægning eller græsarmering, så støv fra eksempelvis grus undgås.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Arkæologi Vestjylland har vurderet lokalplanområdet, og har ikke kendskab til fortidsminder på stedet, der er formodentlig er hævet havbund. Risikoen for at støde på fortidsminder vurderes som værende meget lille. Arkæologi Vestjylland har derfor frigivet arealet, men skal straks kontaktes, hvis der dukker noget op af arkæologisk interesse under anlægsarbejdet. En undersøgelse i den forbindelse skal ikke betales af bygherre, da arealet på forhånd er frigivet.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer om arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan findes på ARK-VESTs hjemmeside, www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1. Screeningen foreligger i et selvstændigt bilag.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til den landskabelige påvirkning, en stigning af mængden af overfladevand i området og en forøgelse af trafikken i lokalplanområdet.

Den landskabelige påvirkning søges mindsket gennem bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, herunder højde og placering, samt udformning og materialer.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Den forventede forøgelse af overfladevand i lokalplanområdet, som følge af den forventede høje befæstelsesgrad, vil dels blive afhjulpet med det nye spildevandsbassin i nærområdet, og af muligheden for at etablere forsinkelsesbede og/eller – bassiner i lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer i øvrigt, at parkeringsarealer og veje gives en fast belægning med det formål at mindske støj- og støvgener i tilknytning til trafik.

De positive konsekvenser af planernes realisering er en roligere bymidte i Søndervig, når den massive trafik i højsæsonen til feriehusudlejningsfirmaets reception rykkes til Nyhavn.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Lokalplanområdet, matr.nr. 41bh Søgård Hgd., Nysogn er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse pålagt landbrugspligt.

Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 og § 7 i lov om landbrugsejendomme, hvilket sker i forbindelse med Geodatastyrelsens approbation af de matrikulære ændringer, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse.

Overkørselstilladelse

Forud for, at de nye adgangsveje til planområdet kan etableres, skal der søges tilladelse til overkørsel ved Ringkøbing-Skjern Kommune.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret).

Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde.

Servitutterne er ikke til hinder for lokalplanens realisering.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 41bh Søgård Hgd., Nysogn

Regnvandsledning

Tinglyst: 29.09.2025

Datoløbenummer: 29.09.2025-1017099890

Titel: Deklaration om regnvandsledninger og brønd

Påtaleberettiget: RINGKØBING-SKJERN
SPILDEVAND A/S.

Bemærkning: Inden for det 5 meter brede bælte må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Spildevand A/S opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder også terrænregulering, beplantning med dybtgående rødder samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for brønd og ledninger eller økonomisk belastende for adgang i forbindelse med eftersyn og udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder. Regnvandsledningen krydser lokalplanområdet, og ligger uden for byggefeltene. Ledningen er registreret i LER.

Elkabel

Tinglyst: 11.01.2001

Datoløbenummer: 11.01.2001-388-58

Titel: Dok om elkabler vedr. 110I

Påtaleberettiget: Ledningsejer

Bemærkning: Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 m fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til påtaleberettiget senest 8 dage før påbegyndelsen. Elledningen krydser lokalplanområdet, og ligger uden for byggefeltene. Ledningen er registreret i LER.

Naturgas

Tinglyst: 26.09.1995

Datoløbenummer: 26.09.1995-13601-58

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv,

Påtaleberettiget: Ledningsejer

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Bemærkning: Der må i en afstand på 4,0 meter fra gasledningen ikke bebygges eller beplantes med træer med dybdegående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Gasledningen krydser lokalplanområdet, og ligger uden for byggefeltene. Ledningen er registreret i LER.

Telekommunikation

Tinglyst: 25.03.1993

Dato løbenummer: 25.03.1993-2759-58

Titel: Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 750

Påtaleberettiget: Ledningsejer, TDC A/S

Bemærkning: Arbejder i nærheden af kablerne i større dybde end 60 cm, f.eks. grubning, dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablerne, skal anmeldelse om arbejdet foretages mindst 8 dage før dets påbegyndelse til påtaleberettiget. Telekommunikationsledningen krydser lokalplanområdet, og ligger uden for byggefeltene. Ledningen er registreret i LER.

Byggelinjer

Tinglyst: 12.09.1977

Dato løbenummer: 12.09.1977-973591-58

Titel: Dok om byggelinjer mv,

Påtaleberettiget: Vejmyndigheden i Ringkøbing-Skjern Kommune

Bemærkning: Der er tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter fra Søndervig Klitvej, hvortil skal lægges et højdetillæg på 2 x højdeforskel og 1 meter passagetillæg. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Kommune. I forbindelse med gennemførelse af byggeprojekter langs Søndervig Klitvej, er det kommunens vurdering, at der vil blive set positivt på en dispensation fra vejbyggelinjen på dette sted, svarende til en byggelinje reduceret til minimum 17 meter. Vejbyggelinjen på kortbilag 3 er reduceret til 17 meter.

Adgangsbegrænsninger

Tinglyst: 17.03.1962

Dato løbenummer: 17.03.1962-973581-58

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv,

Påtaleberettiget: Vejmyndigheden i Ringkøbing-Skjern Kommune

Bemærkning: I forbindelse med den matrikulære sag skal der søges om overkørselstilladelse til Søndervig Klitvej.

Redegørelse

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, By-, Land- og Kirkeministeriet (LBK. nr. 572 af 29. maj 2025 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

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.
- at der skabes mulighed for vejadgang til lokalplan-området, i form af én adgangsvej fra vest via Søndervig Klitvej og én adgangsvej fra nord via vejadgang udlagt i Lokalplan 470.
- at parkeringspladser og anlæg længst mod øst skal gives et udtryk, der fletter dem sammen med den fjordnære natur.
- at højden på bebyggelse og anlæg nedtrappes ned mod fjordlandskabet.
- at ny bebyggelse i området gives et udseende, der i materialer, form og farver matcher den moderne badeby, den karakteristiske bebyggelse langs vestkysten og er med til at udgøre en præsentabel ankomst til Søndervig, jf. § 6.1-6.5.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnummer: Matr.nr. 41bh Søgård Hgd., Nysogn og alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder, der fremgår af kortbilag 3.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.4. Bonusvirkning og landbrugspligt

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til udstykning, arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens punkt 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 6. Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra Byrådet. Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan udpeget til en specifik anvendelse.

Lokalplanområdet kan udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse. Landbrugspligten kan ophæves, når lokalplanen er vedtaget, jf. Landbrugslovens § 6, stk. 1.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

3. Arealanvendelse

3.1. Generelt for begge delområder

Delområderne må anvendes til anlæg til håndtering af overfladevand samt lave beplantninger eller terrænformationer.

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, natur- og opholdsarealer til kortvarige ophold, samt parkering og lave anlæg i tilknytning til ovennævnte funktioner. Padel- og tennisbaner og lignende må kun placeres indendørs, af hensyn til støj- og lyspåvirkning.
- 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.

Forlystelser, seværdigheder og idrætsanlæg kan både være indendørs- og udendørsanlæg, og kan omfatte eksempelvis formidlingscenter, museum, sandskulpturfestival, minigolf, miniatureby, udstilling, legeplads, tarzanbane og lignende.

3.3. Delområde 2

Delområde 2 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 funktioner. 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.
- lave anlæg til områdets tekniske forsyning.

Forlystelser, seværdigheder og idrætsanlæg kan både være indendørs- og udendørsanlæg, og kan omfatte eksempelvis formidlingscenter, museum, sandskulpturfestival, minigolf, miniatureby, udstilling, legeplads, tarzanbane og lignende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

4. Udstykning

4.1. Udstykning i delområder

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 400 m²

5. Bebyggelsens placering

5.1 Generelt for al bebyggelse

Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltene, der er vist på kortbilag 3.

Mindre bygninger til nødvendige tekniske installationer kan placeres uden for byggefeltene, men må ikke placeres tættere på naboskel, vej- og stikel end 2,5 meter.

Der må i en afstand på 25 meter fra vejmidten af Søndervig Klitvej ikke opføres bebyggelse. Vejbyggelinjer fremgår af kortbilag 3.

Bygninger til tekniske installationer må have en maksimal størrelse på 5 m² og en maksimal højde på 3,0 m.

Den enkelte bygnings ubrudte facadelængde må ikke overstige 25 meter. Dog kan bygninger sammensættes, så de tilsammen opnår en større facadelængde. Illustrationerne til højre viser eksempler på sammenbygninger, der kan godkendes.

5.2. Bebyggelsesprocent, delområde 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for delområdet.

5.3. Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for delområdet.

5.4. Bygningshøjde, byggefelt a og c

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager og må ikke overstige 8,5 meter.

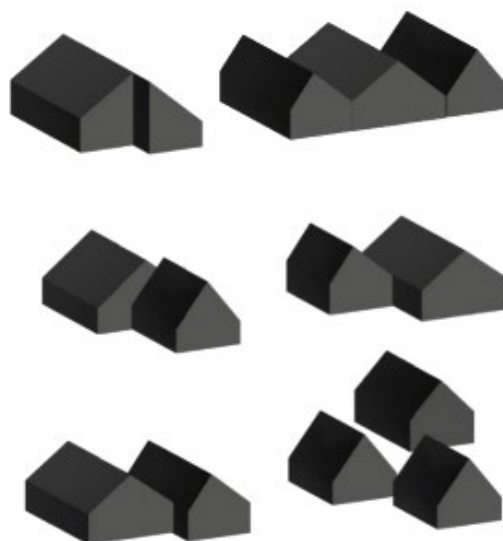
Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.5. Bygningshøjde, byggefelt b

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager og må ikke overstige 7,5 meter.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Det vil kræve en dispensation efter vejloven at udnytte de dele af byggefeltene, der ligger inden for vejbyggelinjen. Der vil efter kommunens vurdering ses positivt på en ansøgning om dispensation til bebyggelse, der ligger indtil 17 m fra vejmidten på Søndervig Klitvej.



Eksempler på brudte facadelinjer

Sokkelkote fastsættes i forbindelse med byggesagen.

Lokalplanen giver mulighed for mindre terrænregulering, der vurderes at være i et omfang, der ikke ødelægger det karakteristiske, flade fjordlandskab.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Facader, materiale

Facader skal udføres med beklædning i følgende materialer:

- lodret træ i sort eller umalet træ
- beklædningsbrædder med træstruktur i andre materialer end træ
- mur i blank tegl
- skærmtegl

Mindre bygninger til nødvendige tekniske anlæg samt mindre dele af facader på den primære bebyggelse (op til 20 %) kan fremstå i materialerne glas, zink, stål, bruneret kobber, tombak og lignende, behandlet på en måde, så det *ikke* skinner.

6.2. Facader, farver

Facader i træ skal udføres i farven sort eller farve lignende ubehandlet træ.

Facader i tegl skal udføres enten

- i sorte skærmtegl
- sorte mursten med fuger i samme farve
- eller røde mursten med lyse fuger.

Øvrige facadematerialer skal fremstå i materialets naturlige farve eller i farvenuancer af sort, rødbrun eller grå.

6.3 Vinduer og døre

Døre og vinduer i sorte eller træfarvede facader skal være sorte eller med samme overfladebehandling som træfacaden.

Vinduer i facader, der er rødmurede skal udformes med sprosser og være hvide eller mørkegrønne.

Døre i facader der er rødmurede skal udformes i træ med fyldninger eller som terrassedøre med sprosser, i farverne hvid, sort eller mørkegrøn.

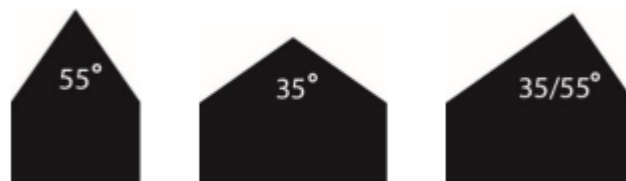
Vinduer må ikke blændes ved f.eks. overmaling, tilklæbning med film eller lignende.

6.4. Tage, form

Bebyggelse skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag, med en minimum taghældning på 35 grader og en maksimal taghældning på 55 grader, målt fra vandret plan. Tage kan også opføres med halvvalm.



Eksempler på facadematerialer og farver der tillades



Eksempler på taghældninger, der kan godkendes. Hældninger mellem 35 og 55 grader kan også godkendes

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

6.5. Tage, materiale

Tage skal beklædes med sort tagpap og lignende med listebeklædning eller naturmaterialer som tørv, sedum, strå eller tilsvarende. Alternativt kan taget udføres i samme materiale som på facaden.

Der må kun etableres ovenlys som tagvinduer, der er integreret i tagfladen og flugter med tagets hældning. Tagvinduer må udgøre maksimum 25% af tagfladen.

Tage må beklædes med solenergiplaner, når det er nedfældet i tagmaterialet eller flugter med tagets hældning, og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende, eller kunne ses fra offentlig vej.

6.6. Skiltning og belysning

Der må placeres et enkelt facadeskilt med firma-navn og logo på hver facade.

Skiltning skal udføres som enkeltbogstaver, symboler og logo uden brug af baggrundsplade.

Der må kun benyttes hvid og varm hvid corona-belysning i forbindelse med facadeskiltning.

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer, heller ikke på mobile enheder.

Der må ikke opsættes bannere.

Der må ikke opstilles reklameflag, beachflag og/eller -vimpler.

Der må opstilles én flagstang, hvor der kun må flages med nationalflag.

6.7. Skiltning ved vej

Der må opføres ét henvisningsskilt ved vejtilslutningen til adgangsvejene fra henholdsvis vest og nord.

Der må på henvisningsskiltet kun skiltes med navn, logo, åbningstider, parkering og lignende.

Henvisningsskiltet må have en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.



Eksempel på facadeskilt med belysning der kan godkendes

Bestemmelser om laserlys, dynamisk skiltning, bannere, reklameflag, beachflag og vimpler gælder både på bebyggelse såvel som på bebyggede arealer.



Eksempler på henvisningsskilte der tillades

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

7. Ubebyggede arealer

7.1. Befæstede arealer

Arealer omkring bebyggelse og veje til og i lokalplanområdet kan befæstes med fast belægning af f.eks. asfalt, fliser eller belægningssten.

Arealernes udseende skal passe sammen og ikke stikke i for mange retninger, ift. udformning, materialer og farver. Fokus på helhedsindtryk og sammenhæng.

7.2. Parkeringsanlæg

Manøvrearealer i tilknytning til parkeringspladser skal befæstes med asfalt, fliser eller belægningssten.

Parkeringsbåse skal befæstes med asfalt, fliser, belægningssten eller græsarmering. Dog kan parkeringspladser, placeret ud mod Holmsland Klitvej, kun udformes med græsarmering, så de falder bedre i ét med landskabet.

7.3. Opholdsarealer

Der skal til hver bebyggelse i lokalplanområdet udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

7.4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres over 1,0 m. eller under 0,5 m. af hensyn til det karakteristiske fjordlandskab.

Sandslotte og sandstakke, der etableres i forbindelse med eksempelvis sandskulpturfestival, betragtes ikke som terrænregulering, men som midlertidige anlæg, som kan tillades.

Der kan laves lavninger i området, hvor overfladevand kan løbe til, dog maksimalt -0,5 m.

Terrænregulering kan være med til at sikre, at omfangsdræn kan placeres over niveauet på det højtstående grundvandsspejl.

7.5. Beplantning

Lokalplanområdet skal friholdes for træer og hække, som ikke hører til i kystlandskabet.

Beplantningen i området skal gradvist gå fra urbant grønt mod vest til mere vild natur mod øst, for at sikre en hensynsfuld overgang fra by til fjordlandskab.

Der må kun plantes lave buske og lav beplantning, bestående af arter, som er naturligt hjemmehørende i kystlandskabe.

Der må ikke plantes Rynket Rose (*Rosa rugosa*, Hybenrose), fyr, gyvel eller andre invasive arter.

7.6. Beskyttet vandløb

En afstand på 8 m omkring det beskyttede vandløb, der fremgår på kortbilag 2, skal friholdes for anlæg og genstande, der kan hindre vedligeholdelsen af vandløbene.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Delområde 1 skal vejbetjenes fra vest via Søndervig Klitvej, som vist på princippet på kortbilag 3.

Delområde 2 skal vejbetjenes fra nord via vejadgang planlagt i lokalplan 470, som vist på princippet på kortbilag 3.

De to delområder må ikke være forbundet så der kan ske gennemkørsel mellem dem.

8.2. Interne veje

Veje inden for lokalplanområdet skal minimum anlægges i en kørebanebredde af 6 meter.

Veje og manøvrearealer skal dimensioneres, så det er muligt at vende med en 12,0 m lang lastbil eller renovationsbil, uden at der må bakkes på arealer som anvendes af områdets øvrige trafikanter. Såfremt der anvendes storcontainere til affald, skal veje og manøvrearealer i området disponeres til den størrelse lastbil, der håndterer storcontainere.

Der skal etableres gangarealer mellem parkeringspladser og feriehusudlejningskontoret for at opnå sikker færdsel for gående ansatte og besøgende, der bevæger sig til og fra bebyggelsen.

8.3. Oversigtsareal

Ved vejtilslutning til Søndervig Klitvej skal der sikres oversigt som vist på figuren til højre.

I oversigtsarealet må der ikke placeres genstande eller beplantning, der overstiger en højde på 80 cm.

8.4. Parkeringspladser

Antallet af P-pladser i delområderne 1 og 2 skal som minimum følge kommunens parkeringsvedtægt.

For sports- og idrætsanlæg gælder følgende:

- 1,0 parkeringsplads pr. 5 tilskuerpladser eller individuel vurdering f.eks. i forhold til aktive udøvere.

For kontor og administration gælder følgende:

- 1,0 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Manøvrearealer i tilknytning til parkeringspladser skal udformes i asfalt, fliser eller belægningssten.

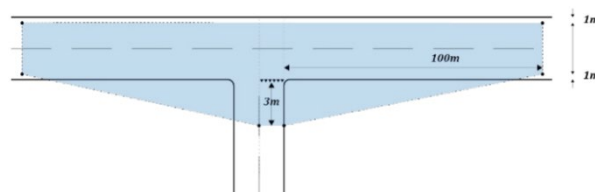


Illustration af oversigtsareal

I forhold til handicapparkering henvises til vejreglerne vedr. anlæg for parkering og standsning i byer.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Parkeringsbåse placeret ud mod Holmsland Klitvej skal udformes med græsarmoring, så de falder bedre i ét med landskabet. Øvrige parkeringsbåse kan også udformes med asfalt, fliser eller belægningssten.

8.5. Ladestandere

Der kan etableres ladestandere til elbiler i tilknytning til bebyggelsen. Ladestandere må kun etableres på parkeringspladser længst mod vest for at tage hensyn til landskabet.

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer i forbindelse med nyt byggeri.

8.6. Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i nær tilknytning til bebyggelse.

8.7. Belysning af veje, stier og p-arealer

Belysningsarmaturer må ikke overstige 0,8 m over terræn. Dog kan belysning langs adgangsveje være højere.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal føres under terræn.

9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende.

9.3. Renovation

Der skal i lokalplanområdet reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og opsamling af affald.

Affaldshåndtering skal placeres og afskærmes med materialer tilpasset bebyggelsen, så det ikke skæmmer området.

Såfremt der anvendes storcontainere til affald, skal veje og manøvrearealer i området disponeres til den størrelse lastbil, der håndterer storcontainere.

9.4. Forsinkelsesbede- og bassiner

Der kan etableres forsinkelsesbede/-kanaler inden for hele lokalplanområdet, dog ikke dybere end 0,5 m.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

10. Miljø

10.1. Afvanding fra befæstede arealer

Overfladevand på befæstede arealer må ikke afledes til det beskyttede vandløb, som vist på kortbilag 2, men skal ledes til nærmeste forsinkelsesbassin, -kanal eller -bed i området.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet områdets forsyning.

12.2. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under § 8.4.

12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.1-7.6.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 470, der er vedtaget af Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune den 15. august 2023.

Lokalplan 470 ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilfaldelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

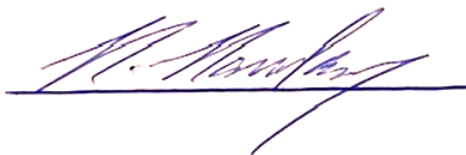
Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Plan- og Trafikudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 28. april 2026.

Henrik Hammelsvang
Formand for Plan- og Trafikudvalget



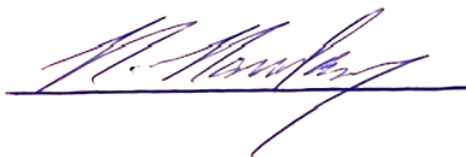
Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur



Forny et forslag til lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Plan- og Trafikudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. juni 2026.

Henrik Hammelsvang
Formand for Plan- og Trafikudvalget



Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur



Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Plan- og Trafikudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 22. september 2026.

Henrik Hammelsvang
Formand for Plan- og Trafikudvalget



Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur



Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 28. september 2026. Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

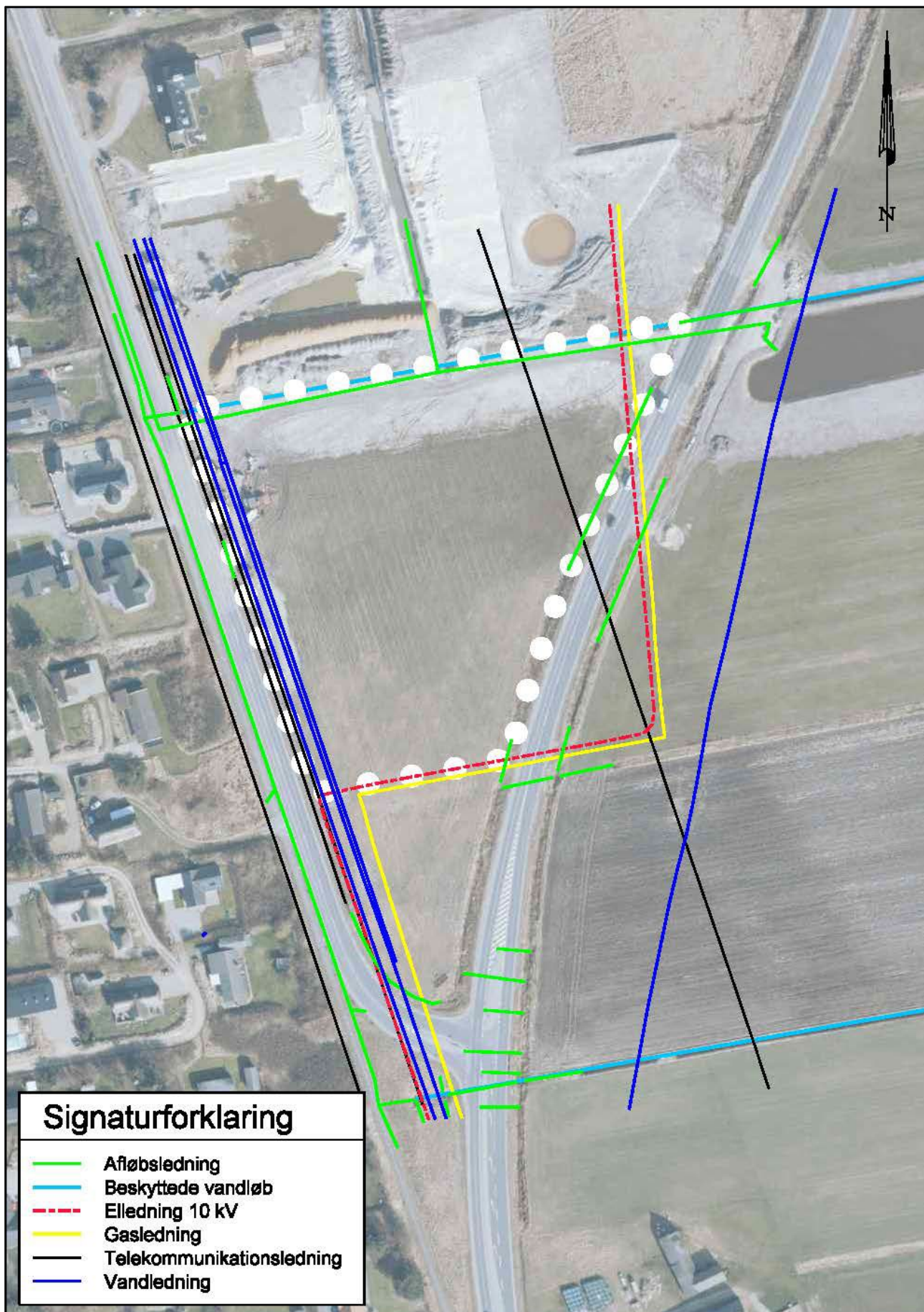
Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 528

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

