

Forslag til

Lokalplan nr. 470

for et område til rekreative formål
ved Nyhavn, Søndervig



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

Januar 2023

Lokalplanen er udarbejdet af
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 470 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

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

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Planlægger: Ann Holm Nielsen, tlf. 9974 1757

Forsidebilledet viser luftfoto over Nyhavn og Søndervig.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
Servitutter	15

Planbestemmelser

Indledning	177
1. Formål	188
2. Område og zonestatus	188
3. Arealanvendelse	19
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens placering og omfang	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer	23
8. Veje, stier og parkering	24
9. Tekniske anlæg	26
10. Miljø	26
11. Grundejerforening	27
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	277
13. Lokalplan og byplanvedtægt	277
14. Servitutter	288
15. Retsvirkninger	29
Forslag til lokalplan	30
Endelig lokalplan	30
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	30

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Servitutundersøgelse	Bilag 5
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 6



Vejledning

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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større

udstyknings 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 8 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.

Kommuneplantillæg nr. 4

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig



Lokalplanens baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 8. december 2020, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til ikke-støjfølsomme rekreative formål.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et større parkeringsanlæg på 600-800 p-pladser i den nordligste del af området med dertilhørende

servicefunktioner (toiletfaciliteter mv.) og vejadgang fra Søndervig Landevej.

Dertil skal lokalplanen skabe mulighed for at benytte de resterende arealer til ikke-støjende eller støjfølsomme rekreative funktioner, herunder ferie- og fritidsformål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Lokalplanen skal sikre, at parkeringsanlæg og bebyggelse udformes på en måde, der tilpasser sig det karakteristiske, flade fjordlandskab og samtidig tager hensyn til naboer til området. Dertil skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse i området gives et udseende, der i materialer, farver og udformning, matcher den moderne badeby og er med til at skabe en præsentabel ankomst til Søndervig.

Bonusvirkning

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

Foto over lokalplanområdet set fra rundkørslen



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende øst for kystvejen, Søndervig Klitvej og den bymæssige bebyggelse i Søndervig og syd for Søndervig Landevej, se kortet side 5.

Lokalplanområdet omfatter ca. 7,5 ha., som i dag udnyttes primært til landbrug samt en ejendom, der tidligere husede Søndervig Ranch. En mindre del anvendes til haveanlæg for en ejendom, der ligger uden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Søndervig Landevej. Derudover støder lokalplanområdet op til et mindre område på 0,84 ha, som er under planlægning til byzone og centerformål, med henblik på at etablere en dagligvarebutik med tilhørende p-pladser.

Nord for Søndervig Landevej ligger Lalandia, der rummer 483 sommerhuse, badeland og oplevelsescenter. Sidstnævnte åbnede i sommeren 2022.

Langs områdets vestlige grænse mod Søndervig by ligger 16 private boliger, hvoraf nogle benyttes som sommerhuse.

Mod øst og syd er lokalplanområdet afgrænset af omfartsvejen mellem Ringkøbing via Søndervig landevej og Hvide Sande via Holmsland Klitvej. Arealerne øst for omfartsvejen anvendes til landbrug og ca. 300 m øst for lokalplanområdet ligger Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Hele lokalplanområdet udlægges til rekreative formål, herunder parkering til områdets bade-gæster samt ferie- og fritidsformål.

Området opdeles i to zoner, hvor zone I udlægges til parkering, veje, stier og hertil knyttede servicefunktioner i delområderne Ia, Ib og Ic.

Zone II udlægges til ferie- og fritidsformål i form af ikke støjende turistanlæg, forlystelsesanlæg, udvalgte idrætsanlæg eksempelvis minigolf, sand-skulpturfestival, padeltennis og lignende i delområderne IIa, IIb og IIc.

Zone I

Delområde Ia ligger i lokalplanområdets nordvestligste hjørne og skal indeholde de primære p-pladser i området, samt adgangsvejen fra Søndervig Landevej. Delområde Ia skal også rumme et knudepunkt, hvor stier og veje mødes med retning mod bymidten. Dertil skal delområde Ia rumme aflæsningspladser for busser, samt servicefaciliteter til områdets p-pladser.

Delområde Ib ligger syd for delområde Ia og skal indeholde de mere sekundære p-pladser, herunder parkeringspladser til busser.

Delområde Ic ligger tættest på omfartsvejen og skal indeholde p-pladser, som kan afspærres i perioder, så arealerne mod fjorden kan friholdes for biler uden for højsæsonen.

Redegørelse Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Zone II

Delområde IIa ligger længst mod vest i lokalplanområdet og skal indeholde en adgangsvej til de fremtidige funktioner i zone II.

Delområde IIb ligger midt i lokalplanområdet og skal indeholde både adgangsvej og fordelingsvej til alle funktioner i zone II

Delområde IIc ligger længst mod øst i lokalplanområdet, tættest på omfartsvejen og fjorden.

Bebyggelse

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

Bebyggelsen skal placeres i byggefelter 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 omfartsvejen. Delområderne tættest på fjorden må således ikke bebygges, med undtagelse af mindre tekniske anlæg.

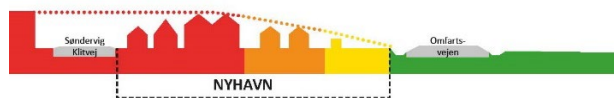


Illustration af bebyggelsens omfang og placering

For at sikre et ensartet udseende på bebyggelsen i Nyhavn, samt et arkitektonisk udtryk der matcher den moderne badeby, indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udseende, herunder udformning, materialer og farver mv.

Trafik

Zone I (delområde Ia, Ib og Ic) kobles på vejtilslutningen til Søndervig Landevej i lokalplanområdets nordøstlige del.

Vejtilslutningen skal også give adgang til området nordvest for lokalplanområdet, som er ved at blive planlagt til dagligvarebutik i byzone.

Vejene på den store parkeringsplads mod nord skal indrettes på en måde, så trafikken ledes sikkert rundt i området.

Stierne på parkeringspladsen placeres og gives et udseende, så det er tydeligt for alle trafikanter, hvor fodgængerne færdes og hvordan de finder vej til og fra deres parkeringsplads.

Der planlægges desuden to stiforbindelser ud til Søndervig Klitvej via to eksisterende adgangsveje til boliger vest for lokalplanområdet. De to private fællesveje kan frit benyttes af offentligheden.

Forud for ibrugtagning af vejene til offentlig sti fra lokalplanområdet, skal der indhentes de nødvendige tilladelser, jf. Vejloven.

Den ene sti placeres langs lokalplanområdets nordlige grænse og den anden sti 50 meter længere sydpå. Disse to stier skal give sikker forbindelse fra parkeringsområdet til bymidten.

Zone II (delområde IIa, IIb og IIc) tilsluttes Søndervig Klitvej i områdets sydvestligste del.

Fra adgangsvejen placeres en fordelingsvej, der skal give adgang til områderne nord og syd for adgangsvejen.

Både i zone I (delområder Ia-Ic) og zone II (delområder IIa-IIc) skal der være mulighed for at renovationsbilen kan komme rundt.

Landskab og beplantning

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

Overgangen fra byen mod det åbne fjordlandskab udgøres i dag af boligbebyggelsen vest for lokalplanområdet, hvor den maksimale bygningshøjde er fastsat til 8,5 meter i kommuneplanramme 46bo006.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at ny bebyggelse i placering, omfang og udseende tager hensyn til det bevaringsværdige, flade fjordlandskab. Bebyggelsens tæthed og bygningernes højde falder gradvist ud mod fjorden og længst mod øst friholdes området helt for bebyggelse, med undtagelse af mindre bebyggelse til teknik mv.

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*, Hybenrose), fyr og gyvel eller andre invasive arter.

Afvanding og klimasikring

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet kan blive op til 70-80% og der er begrænset mulighed for at nedsive eller udlede overfladevand på grund af den høje grundvandsstand i området. Stort set hele lokalplanområdet er dog regnet med i Ringkøbing-Skjern Forsyningens regnvandsbassin til separatkloakering, som forventes færdig i 2022.

I tilknytning til bassinets udformning, er der i hele Nyhavn regnet med et befæstet areal på 5,9 ha.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Den forøgede mængde overfladevand som følge af en højere befæstelsesgrad er dermed indregnet og vil ikke skabe problemer.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, der giver mulighed for etablering af forsinkelsesbede til lokal håndtering af overfladevand.

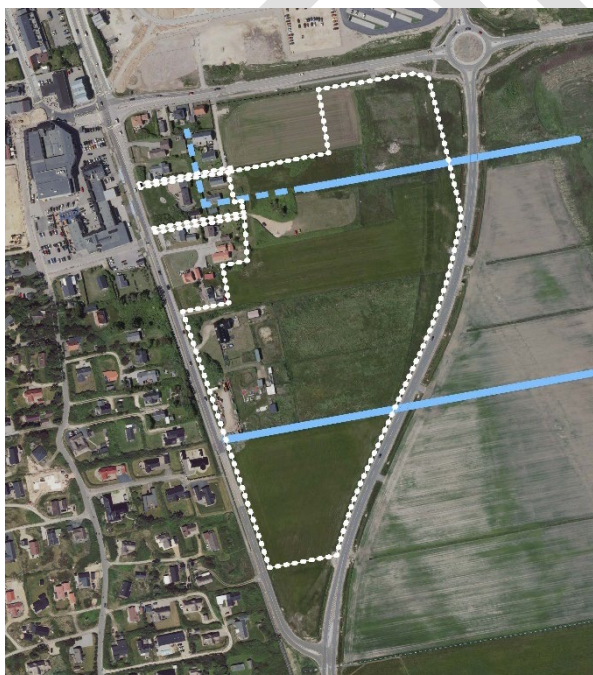
Dertil indeholder lokalplanen bestemmelser for p-pladsens indretning, så de østligste p-pladser i delområde Ib skal anlægges med et permeabelt underlag, eksempelvis grus, græsarmring eller græs.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens sokkelkote, som følge af den høje grundvandsstand og risikoen for opstuvning af vand fra Ringkøbing Fjord.

Vandløb

Inden for lokalplanområdet ligger to beskyttede 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. Den rørlagte del af vandløbet (stiplet på luftfoto herunder) skal friholdes for bebyggelse m.m. og der må ikke foretages beplantning så nær vandløbet, at der kan være fare for, at rørleningen beskadiges eller tilstoppes



Lokalplanens disponering af området (se kortbilag 4) sikrer, at vandløbene kun overdækkes et minimum af steder, hvor veje passerer henover og at der ikke må bygges henover vandløbene.

Skiltning

Ved krydset mellem Søndervig Landevej og den nye adgangsvej til lokalplanområdets zone I (delområde Ia, Ib og Ic) må der opsættes én pylon samt et henvisningsskilt til parkeringspladsen ved overkørslen til den nye adgangsvej. Pylonen skal give et samlet overblik over, hvad den nye vej giver adgang til, herunder også den dagligvarebutik, der planlægges for nord for lokalplanområdet.

Ved krydset mellem Søndervig Klitvej og den nye adgangsvej til lokalplanområdets zone II (delområde IIa, IIb og IIc) må der opsættes ét standerskilt med henvisning til alle aktiviteter i zone II. De to pyloner i planområdet må have en højde på maksimalt 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter på det bredeste sted. Henvisningsskiltet 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 ikke opsættes flagstænger, reklameflag eller vimpler.

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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

- 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 aktuell 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. er indkaldt, og hvor 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.,
- 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 Vejdirektorets 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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

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 Nyminde-strømmen (H62, F43 og R2).

Derudover ligger starten på Natur- og vildt-reservat 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 anvendes i dag 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 øst for omfartsvejen.

Strandbeskyttelseslinjen fra Ringkøbing Fjord rækker ind over omfartsvejen i det nordøstligste hjørne af Nyhavn. Lokalplanområdets afgrænsning er derfor sat lige vest for beskyttelseslinjen. Af denne årsag skal lokalplanen ikke overholde Naturbeskyttelseslovens § 15 vedrørende diverse forbud inden for en afstand af 300 m fra kysten.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra både Vesterhavet og Ringkøbing Fjord. Til vestkysten er der omtrent 700 meter, og til 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 med fjorden. Udvikling i lokalplanområdet vil derfor betyde, at byen rykker ca. 200 meter tættere på fjorden.

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord, og er omkranset af to af Søndervigs indfaldsveje, og omfartsvejen mod Ringkøbing/Hvide Sande.

Mod vest ligger Søndervig by, der er udlagt som sommerhusområde. Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et 0,84 ha stort areal, der planlægges til dagligvarebutik, og længere mod nord, det nye Lalandia feriecenter med badeland og 483 sommerhuse. Feriecentret er også beliggende i sommerhusområde.

Mod øst og sydøst støder området op til det åbne land, men er afgrænset af omfartsvejen.

Nyhavn er allerede rammelagt i kommuneplanen til boligformål i landzone i den nordlige ende, og til rekreative formål i den sydlige ende.

Der er således, i planmæssig henseende, tidligere taget stilling til at inddrage området til anden anvendelse end jordbrugsformål.

Lokalplanen skal give mulighed for en forbedring af badebyens serviceniveau i form af flere parkeringspladser til badegæster og dagsturister, der besøger Søndervig på solrige dage og i forbindelse med arrangementer.

Lokalplanen skal endvidere give mulighed for at udbygge aktivitetsmulighederne i badebyen.

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 faciliteter.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

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. Det er derfor vigtigt at udbygge parkeringskapaciteten i Søndervig, så badegæster fra oplandet kan finde parkering.

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.

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

Visuel påvirkning af omgivelserne
Størstedelen af parkeringspladsen vil kun være i brug om sommeren, og kun på de mest travle og solrige dage.

Derfor stiller lokalplanen krav om, at parkeringspladser, anlæg og bygninger længst fra byen får et mere naturligt udtryk, så det i vinterperioden falder bedre i ét med landskabet.



Visualisering af bebyggelsesmuligheder, set i forhold til kystlandskabet.

Landskabet er meget lavtliggende, og derfor præget af strandeng og afvandede marker. Lokalplanområdet består af landbrugsarealer, der er afvandet via afvandingskanaler, der løber ortogonalt med fjordens bred. To af afvandingskanalerne er beskyttet efter vandløbsloven.

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.

Bebyggelsen koncentrerer sig 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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Foruden bebyggelsen kan der etableres forskellige anlæg, 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.



Illustration af bebyggelsens omfang og placering

Alternative placeringsmuligheder

Det påtænkte parkeringsanlæg og de 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. 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 parkeringspladser. Der er derfor ikke undersøgt 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 m fra lokalplanområdet, og den næste ligger 800 m øst for lokalplanområdet.

Lokalplanen har således ikke indflydelse på kulturmiljøet.

Detailhandel

Ifølge Planlovens § 15 stk. 8 og § 16 stk. 5 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, ledsages af en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljø, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Inden for lokalplanområdet kan der ikke etableres selvstændige butikker.

Der kan etableres én mindre butik/kiosk på maksimalt 50 m² i tilknytning til hver af de rekreative funktioner der etableres i delområde IIa. De mindre butikker skal alene betjene gæster, der anvender de primære funktioner i lokalplanområdet.

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 46bo006 og 46rf009, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet hele lokalplanområdet skal udlægges til rekreativ formål. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 4 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 361

Lokalplanområdet ligger inden for lokalplan nr.361 Rekreative forlystelsesanlæg ved Holmsland Klitvej, Søndervig. Lokalplan nr.361 aflyses og erstattes i forbindelse med den endelige vedtagelse 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 uden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblende (FI), indsatsområder (IO).

Klimatilpasning

Hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning som områder med højtstående grundvand. Udpegningen er foretaget på baggrund af en fremskrivning af grundvandsstanden til 2050 og viser områder, hvor grundvandet vil stå i eller over en dybde på 90 cm.

Allerede i dag er der kendte udfordringer med højtstående grundvand i de våde måneder.

Redegørelse Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

På grund af den høje grundvandsstand er der begrænsede muligheder for at nedsive overfladevand fra lokalplanområdet. Lokalplanen giver i stedet mulighed for, at overfladevandet kan forsinkes i området. Det kan f.eks. være via forsinkelsesbassiner, beplantede grøfter med mere.

På større parkeringsområder er der mulighed for at anvende permeable belægninger som supplement til de øvrige vandhåndteringsløsninger. Inspiration til LAR-løsninger, herunder forsinkelsesbassiner og beplantede grøfter kan findes på www.laridanmark.dk

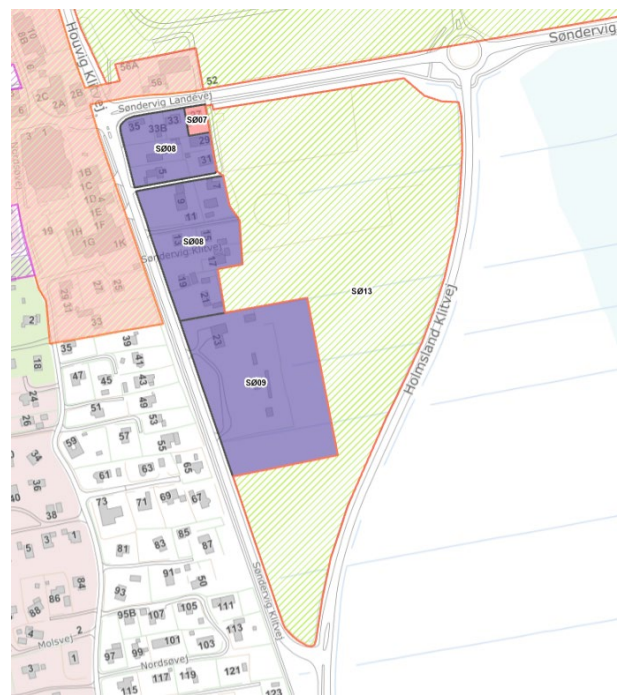
Store dele af lokalplanområdet er placeret i en lavning og vil være udsat for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Dette gælder især de østligste dele af arealet. Lokalplanområdet disponeres, så bebyggelse er koncentreret mod vest og der er kun mulighed at opføre små bygninger til teknik i de østligste dele af arealet.

På grund af risikoen for oversvømmelse i området, indeholder lokalplanen også bestemmelser om minimum sokkelkote på ny bebyggelse.

Kloakering

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke i dag kloakeret, men er i spildevandsplanen 2019-2027 udlagt til fremtidigt separatkloakeret område (SØ13). Overfladevand der ledes til kloak vil således blive ført til Ringkøbing-Skjern Forsynings kommende regnvandsbassin øst for omfartsvejen. En mindre del ved Søndervig Klitvej 23 er i dag spildevandskloakeret (SØ09), med nedsivning af overfladevand. Her vil det være nødvendigt at benytte nogle af ovenstående løsninger til håndtering af overfladevand.

Det vil ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.



I SØ09 kan der blive brug for LAR-løsninger.

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

Ved etablering af parkeringsanlæg og servicefaciliteter i zone I og rekreative funktioner i Zone II skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og opsamling af affald i overensstemmelse med kommunens gældende affaldsregulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Mindre beholderne til affald fra mindre butikker og kiosker skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikken, så kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, madrester og lignende. Til større affaldsbeholdere skal der tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmer området.

Støj

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et boligområde med åben og lav bebyggelse. De nærmeste boligejendomme har skel knap 15 m fra de nærmeste planlagte parkeringsarealer i zone I. Den støj der måtte være fra parkeringsarealerne vurderes ikke at overskride de vejledende grænseværdier for trafikstøj. Af hensyn til oplevelsen af gener fra parkeringsarealerne er der i lokalplanen reserveret arealer til etablering af beplantning eller terrænbearbejdning, der kan afskærme boligerne fra parkeringsarealet.

Lokalplanen udlægger zone II til rekreative ferie- og fritidsformål. Disse funktioner må *ikke* indbefatte støjende aktiviteter. Det vil sige, at aktiviteter i området ikke må overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for rekreative områder.

Støv og luftforurening

Lokalplanen udlægger zone I til parkeringsanlæg med dertil knyttede servicefaciliteter. For at forhindre støvgener mod de nærmeste boliger vest for lokalplanområdet og de ikke-støjfølsomme rekreative funktioner i zone II, skal parkeringsarealer og veje i delområde Ia etableres med en fast belægning, så støv fra eksempelvis grus undgås.

Dertil giver lokalplanen mulighed for at arealerne mellem parkeringsanlægget og boligerne samt zone II beplantes og bearbejdes med lave forhøjninger der også vil skærme for støv. Støvgener fra eksempelvis grus vil primært forekomme ved kraftig vind, eller ved færdsel på det grusbelagte areal. Derfor kan arealer med grus alene placeres i delområde Ic. Dermed mindskes risikoen for støvgener idet vinden oftest blæser fra vest, og idet delområde Ic vil kunne lukkes af i de perioder, hvor der ikke er mange gæster i badebyen.

Arealerne i zone I, de nærliggende boliger og arealerne i zone II forventes ikke at blive forurennet i en væsentlig grad af de parkerende biler.

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 Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1. Screeningen foreligger i et selvstændigt notat.

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

Den forventede forøgelse af overfladevand i lokalplanområdet, som følge af den forventede høje befæstelsesgrad, vil dels blive afhjulpet når der etableres et spildevandsbassin i nærområdet, og af muligheden for at etablere forsinkelsesbede og/eller -bassiner i lokalplanområdet.

Den forøgede trafikstøj søges mindsket ved udlægning af buffer-arealer mellem p-pladserne og de nærmeste boliger. Ligeledes vil lokalplanen sikre at de nærmeste p-pladser får en fast belægning, som larmer og støver mindre end eksempelvis grus. Den negative påvirkning på de nærmeste naboer til parkeringspladsanlægget vurderes således heller ikke at være væsentlig.

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

Med baggrund i ovenstående vurderes lokalplanen ikke at være 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

Politiet

Politiet er kommet med følgende bemærkninger: *På parkeringspladserne i den nordlige ende, skal man sikre sig, at hvis et 12-meter køretøj forvilder sig derind, så kan det komme rundt på arealet uden at skal foretage en bakkemanøvre. Det vil ikke være sikkerhedsmæssigt forsvarligt, at den skulle bakke på en plads med så mange køretøjer og rigtig mange fodgængere.*

Der vil blive taget højde for dette i den videre proces efter planlægningen, når parkeringspladsen skal udformes og anlægges.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Matrikel nummer 34bf, 34l, 35g, 217h, 37r og 4Ibh, alle under ejerlavet 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.

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.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet en servitutundersøgelse.

Der er tinglyst flere servitutter af forskellig art, herunder servitutter om ledninger og vejadgang.

Der aflyses 7 servitutter, i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, som enten er forældede eller til hinder for den ønskede anvendelse i lokalplanen.

Servitutundersøgelsen foreligger som et selvstændigt bilag til denne lokalplan (bilag 5). Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutosigten.

Vejbyggelinjer

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

Der er tinglyst vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte af 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 positiv på en dispensation fra vejbyggelinjen på dette sted, svarende til en byggelinje reduceret til minimum 17 meter. Vejbyggelinjer inklusive højde- og passagetillæg fremgår af kortbilag 3.

Redegørelse

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig

Naturgasledninger

Der er tinglyst servitutter om naturgas-distributionsledninger gennem lokalplanområdet. Der er bl.a. et forbud mod at bebygge, plante træer med dybe rødder eller andet, der kan genere ledningsanlægget, på 2 m på hver side for nogle ledninger og 4 m på hver side af andre ledninger.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer, som på nuværende tidspunkt er Evida. Naturgasledninger inden for lokalplanens område fremgår af kortbilag 2.

Lokalplanens disponering af området er udformet under hensyntagen til ledningen, og respekterer dermed servituten.

Øvrige eksisterende ledninger skal respekteres eller eventuelt flyttes efter aftale med ledningsejer. På bilag 2 ses nogle af de væsentligste ledninger, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet, og som derfor omtales her:

Spildevand

Der er spildevandsledning i lokalplanområdets vestlige del. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Vandledning

Der er tinglyst vandledning langs sydsiden af Søndervig Landevej i lokalplanområdets vestlige og nordlige del. Påtaleberettiget er Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Kabler, Vesterhav Syd

Kablerne der skal føre strøm fra vindmølleparken Vesterhav Syd passerer ind over omfartsvejen og lokalplanområdets østligste del, som med lokalplanen udlægges som arealer, der skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Se kort med kablernes placering og 100 m buffer herunder.

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, for at undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.



Kabler til Vesterhav Syd i det østlige lokalplanområde.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål ved Nyhavn, Søndervig



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 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. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at der kan etableres et større parkeringsanlæg med tilhørende servicefunktioner til betjening af badegæster med videre,
- at parkeringsanlægget i zone I får vejadgang via Søndervig Landevej og de fremtidige funktioner i zone II får vejadgang via Søndervig Klitvej.
- at parkeringsanlæggets østligste parkeringspladser 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 og er med til at skabe en præsentabel ankomst til Søndervig, jf. § 6.1-6.3.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: 34l, 34cs, 35g, 217h, 37r, 4Ibh, samt en del af 34bf, 34 bo, 34fl, 34fm, 35b, 37da, 217z og 7000a - alle beliggende inden for ejerlavet Søgård, Hgd., Nysogn, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Zoner og delområder fremgår af kortbilag 3

2.2. Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone

2.3. Bonusvirkning og landbrugspligt

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 til arealanvendelse, udstykning, nedrivning af eksisterende bebyggelse, opførelse af ny bebyggelse, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje, stier og 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 regler, jævnfør § 36, stk. 1, pkt. 6.

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 er udpeget til en specifik anvendelse. Lokalplanområdet kan udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Der er landbrugspligt på matriklerne: 34l, 35g, 217h, 37r og 41bh, samt en del af 34bf, alle beliggende inden for ejerlavet Søgård, Hgd., Nysogn.

Landbrugspligten kan ophæves på disse matrikler når lokalplanen vedtages, jf. Landbrugslovens § 6, stk. 1

3. Arealanvendelse

3.1 Generelt for alle delområder

Alle delområderne må anvendes til anlæg til håndtering af overfladevand samt lave beplantninger eller terrænformationer, der har til formål at afskærme nabobebyggelse med mere.

Se bestemmelserne i § 10 Miljø.

3.2. Delområde Ia

Delområde Ia må anvendes til parkeringsplads til badegæster m.fl. i Søndervig med dertilhørende servicefaciliteter som eksempelvis toiletter og opholdsarealer, samt aflæsningspladser for busser.

Delområdet må indeholde en mindre plads, der skal fungere som knudepunkt for veje og stier der fører gående fra lokalplanområdet mod Søndervigs bymidte.

3.3. Delområde Ib

Delområde Ib må anvendes til parkering til badegæster m.fl. i Søndervig, veje og stier.

3.4. Delområde Ic

Delområde Ic må anvendes til parkeringspladser til badegæster m.fl. i Søndervig, veje og stier samt ikke støjfølsomme opholdsarealer til kortvarige ophold.

3.5. Delområde IIa og IIb

Delområde IIa og IIb må anvendes til ikke-støjfølsomt, rekreativt formål, herunder bebyggelse og anlæg til ferie- og fritidsformål, som ikke-støjende forlystelser og seværdigheder, idrætsanlæg, natur- og opholdsarealer og lignende. Dog må padel- og tennisbaner kun placeres inden døre, af hensyn til støj- og lyspåvirkning. Delområderne må endvidere anvendes til parkering og fordelingsveje.

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

3.6. Delområde IIc

Delområde IIc må anvendes til ikke støjfølsomme, rekreative formål, herunder natur- og opholdsarealer til kortvarige ophold samt lave anlæg i tilknytning til ovennævnte forlystelser, seværdigheder og idrætsanlæg.

Delområdet kan eksempelvis anvendes til lavt minigolfanlæg.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

4. Udstykning

4.1. Udstykning i zone I

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 400 m².

4.2. Udstykning i zone II

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 400 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelt for al ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 3 udlagte byggefelter.

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

5.2. Delområde Ia

Delområde Ia må bebygges med op til 30%. Bygningshøjden må ikke overstige 6,0 meter.

5.3. Delområde Ib og Ic

Delområde Ib og Ic må ikke bebygges, med undtagelse af mindre bygninger til tekniske installationer med en maksimal størrelse på 5 m² og en maksimal højde på 3,0 m.

5.4. Delområde IIa

Byggefelterne i delområde IIa må bebygges med op til 50%. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

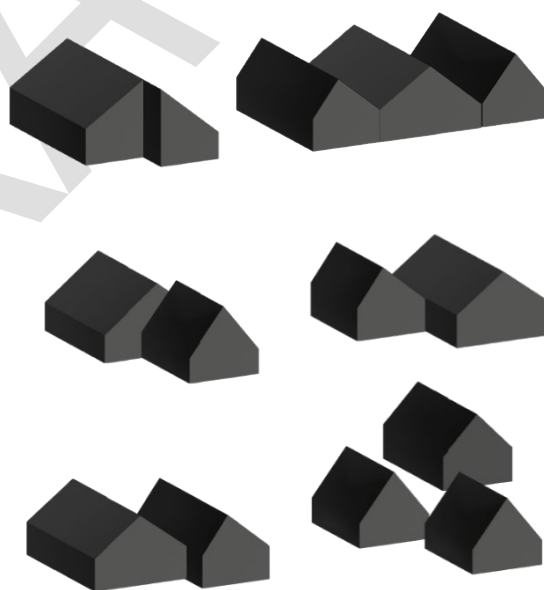
Den enkelte bygnings ubrudte facadelængde må ikke overstige 25 meter. Dog kan bygninger sammensættes, så de tilsammen opnår en større facadelængde. Illustrationerne til højre viser eksempler på sammenbygninger, der kan godkendes.

5.5. Delområde IIb

Byggefelterne i delområde IIb må bebygges med op til 40%. Bygningshøjden må ikke overstige 6,0 m.

Den enkelte bygnings ubrudte facadelængde må ikke overstige 15 meter. Dog kan bygninger sammensættes, så de tilsammen opnår en større facadelængde. Illustrationerne til højre viser eksempler på sammenbygninger, der kan godkendes.

OBS: Byggefelterne b1-b4 ligger delvist inden for vejbyggelinjen langs Søndervig Klitvej. Det vil kræve en dispensation efter vejloven at udnytte de dele af byggefelterne, der ligger inden for vejbyggelinjen. Der vil efter kommunens vurdering ses positivt på en ansøgning om dispensation til bebyggelse, der ligger indtil 17 meter fra vejmidten på Søndervig Klitvej.



5.6. Delområde IIc

Delområde IIc må ikke bebygges, med undtagelse af mindre bygninger til tekniske anlæg, som ikke kan placeres andre steder. Disse bygninger må have en maksimal størrelse på 5 m² og bygningshøjden må ikke overstige 3,0 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Facader

Materialer

Facader kan udføres med lodret beklædning i følgende materialer:

- i sort eller umalet træ
- sortmalet metal, der i udseende ligner træbeklædning.
- Beklædningsbrædder med træstruktur i andre materialer end træ.

Facader kan alternativt udføres i:

- Sort skærmtegl
- Sorte mursten med fuger i samme farve.

Mindre dele af bygningers facader (op til 10 %), kan fremstå i materialerne glas, zink, stål, bruneret kobber, tombak og lignende, behandlet på en måde, så det *ikke* skinner.

Farver

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

Døre og vinduer skal være sorte eller i en farve lignende ubehandlet træ.

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

6.2. Tage

Bebyggelse skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag, med en minimal taghældning på 35 grader og en maksimal taghældning på 55 grader, målt fra vandret plan.

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.



Eks: Facadebeklædning i metal der kan godkendes.



Taghældninger der kan godkendes.
Hældninger der ligger i mellem 35 og 55 grader kan også godkendes.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

6.3. Skiltning og belysning

Der må placeres et enkelt facadeskilt med firmanavn 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.

Af hensyn til den kystnære beliggenhed og nærheden til det bevaringsværdige fjordlandskab må der ikke opsættes belysning på eller ved facaden til oplysning af facaden og omkringliggende arealer.

Der må ikke opsættes laserlys.

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

Der må ikke opsættes bannere.

6.4. Pylon

Der må opsættes én pylon ved adgangsvejen fra Søndervig landevej til lokalplanområdets zone I ved krydset mellem Søndervig Klitvej og én pylon ved adgangsvejen til lokalplanområdets zone II, som vist i princippet på kortbilag 3. Pyloner skal placeres uden for oversigtsarealer, markeret på kortbilag 3.

Pylonerne skal indeholde fælles information til de funktioner, som adgangsvejene giver adgang til. Der må på pylonen kun skiltes med butiksnavn, logo og åbningstider eller med parkering.

Pylonerne må have en højde på maksimalt 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter på pylonens bredeste sted.

6.5 Henvisningsskilt

Der må opsættes et henvisningsskilt ved vejtilslutningen til de nye adgangsveje, der skaber forbindelse til Søndervig Landevej og Søndervig Klitvej.

Der må på henvisningsskiltene kun skiltes med butiksnavn, logo og symboler for parkering, toiletter og lignende.

Henvisningsskiltet skal udformes som et standerskilt med en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.

6.6 Flag

Der må ikke opstilles flagstænger, reklameflag, beachflag og -vimpler.



Eks: Facadeskilt med belysning der kan godkendes.



Eks: Standerskilt med et udtryk der kan godkendes

6.7 Anlæg til udnyttelse af solenergi

Eventuelle anlæg til udnyttelse af solenergi skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbi-passerende, eller kunne ses fra offentlig vej.

6.8 Tekniske anlæg

Facader og overflader på tekniske anlæg skal udføres i farverne sort eller mørk grøn, med en maksimal glans på 10.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt for delområde Ia, Ib og Ic

Befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med afstemte materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Delområderne Ia, Ib og Ic må ikke terrænreguleres over 1,0 m, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab.

7.2. Delområde Ia

Befæstning skal ske med en tæt belægning, som asfalt, fliser eller lignende.

7.3. Delområde Ib

Befæstning skal ske med en tæt belægning, som asfalt, fliser eller lignende. Alternativt kan der anvendes stenmel eller lignende. Stier og veje i delområdet kan undtages herfra.

7.4. Delområde Ic

Befæstning skal ske med et permeabelt underlag, eksempelvis grus, græsarmering eller græs. Stier og adgangsveje til og i delområdet kan undtages herfra. Delområdet må ikke terrænreguleres over 1 m, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab.

7.5. Generelt for delområde IIa, IIb og IIc

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med afstemte materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

fortsættes på næste side...

Delområderne IIa, IIb og IIc må ikke terrænreguleres over 1 m, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab.

7.6. Delområde IIa

Befæstning kan ske med en tæt belægning, som asfalt, fliser og lignende.

Arealernes udseende skal passe sammen og ikke stikke i for mange retninger, ift. udformning, materialer og farver. Fokus på helhedsindtryk og sammenhæng – det handler om ikke at stikke ud.

Arealernes udseende skal passe sammen og ikke stikke i for mange retninger, ift. udformning, materialer og farver. Fokus på helhedsindtryk og sammenhæng – det handler om ikke at stikke ud

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

7.7. Delområde I Ib

Befæstning skal ske med et permeabelt underlag, eksempelvis grus, græsarmering eller græs. Stier og adgangsveje til og i delområdet kan undtages herfra.

7.8. Delområde I Ic

Delområdet må ikke befæstes, med undtagelse af stier og adgangsveje til og i delområdet som skal befæstes med et permeabelt underlag, eksempelvis grus, græsarmering eller græs.

7.9. Opholdsarealer

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

7.10. Beskyttede vandløb

Omkring de på kortbilag 3 viste beskyttede vandløb skal de viste bræmmer friholdes for anlæg og genstande, der kan hindre vedligeholdelsen af vandløbene.

Behovet for opholdsarealer afhænger af hvad bebyggelsen anvendes til og hvor mange mennesker der benytter den.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje, stier og parkering

Veje, stier og parkering skal udføres med afstemte materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion

Arealernes udseende skal passe sammen og ikke stikke i for mange retninger, ift. udformning, materialer og farver. Fokus på helhedsindtryk og sammenhæng – det handler om ikke at stikke ud

8.2. Vejadgange til området

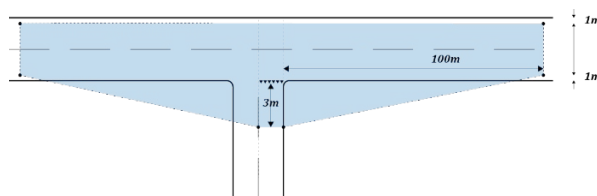
Delområde Ia, Ib og Ic (zone I) skal have vejadgang fra Søndervig Landevej, som vist i princippet på kortbilag 3.

Med 'i princippet' menes, at placeringen kan variere nogle få meter fra det viste.

Delområde IIa, IIb og IIc (zone II) skal have vejadgang fra Søndervig Klitvej. Vejadgangene placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

De to adgangsveje må ikke være forbundet således at der kan ske gennemkørsel gennem området.

Ved vejenes tilslutning til henholdsvis Søndervig Klitvej og Søndervig Landevej, 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.



8.3 Vejenes udformning

Vejen A-A udlægges med en bredde på minimum 15 meter, og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

Vejen B-B udlægges med en bredde på minimum 13 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

8.4 Vendepladser

For enden af blinde veje skal der etableres vendeplads. Firkantede vendepladser skal have en størrelse på minimum 15 x 15 m. Runde vendepladser skal have en diameter på mindst 19 m.

8.5. Stier

Stier vist på kortbilag 3 udlægges i en bredde af minimum 5,0 m, og anlægges i en bredde af minimum 2,5 meter.

Øvrige stier, der etableres for at forbinde interne funktioner anlægges i en bredde af minimum 1,0 meter.

8.6 Parkering i Zone I

Zone I kan rumme op til ca. 800 offentligt tilgængelige parkeringspladser.

Delområde Ia og Ib indeholder de primære parkeringspladser

Delområde Ic indeholder de sekundære parkeringspladser.

8.7 Parkering i zone II

Parkeringspladser må alene placeres i delområde IIa og IIb.

Antallet af P-pladser i delområderne IIa og IIb skal følge kommunens parkeringsvedtægt.

For sports- og idrætsanlæg gælder følgende parkeringskrav:

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

For Restauranter, teatre, biografer, forsamlingsbygninger o. lign. Gælder følgende parkeringskrav:

- 1,0 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal.

8.8 Ladestandere

I delområde Ia og Ib kan der etableres ladestandere til elbiler. Delområde Ic skal af hensyn til landskabet friholdes for ladestandere.

Opdelingen af parkeringsanlægget i primære og sekundære pladser skal sikre, at de østligste parkeringspladser kan afspærres uden for højsæsonen, af hensyn til landskabet.

For bebyggelsestyper og anvendelser der ikke er anført i parkeringsvedtægten, fastsættes antallet af parkeringspladser af kommunen, under hensyntagen til den konkrete anvendelse, i forbindelse med byggesagen.

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 forbedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer i forbindelse med nyt byggeri.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

8.9 Cykelparkering

Der skal udlægges arealer til cykelparkering inden for delområde Ic og i nær tilknytning til hver af de rekreative funktioner i delområde IIa, IIb og IIc.

8.10 Belysning af veje, stier og p-arealer

Belysningsarmaturer må ikke være højere end 0,8 m over terræn. Dog kan belysning langs adgangsveje A-A og B-B, samt i delområde Ia være højere.

Inden for byggefeltene b1-b4 må belysning af eventuelle opholdsarealer, pladser eller lign. være op til 3,5 meter.

9. Tekniske anlæg

9.1. Forsinkelsesbede og -bassiner

Der skal etableres forsinkelsesbassiner inden for delområde 1b som anvist på kortbilag 3.

Forsinkelsesbassiner må i øvrigt placeres i alle øvrige delområder, men her er det ikke et krav.

Der skal etableres forsinkelsesbede / -kanaler inden for zone II, som anvist på kortbilag 3.

9.2. Pumpebrønd

Der kan etableres en pumpebrønd inden for delområde IIb..

9.3 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader, men skal fremføres under terræn.

9.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

9.4 Øvrige tekniske anlæg

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

10. Miljø

10.1. Afvanding fra befæstede arealer.

Overfladevand på befæstede arealer må *ikke* afledes til de beskyttede vandløb, men skal ledes til nærmeste forsinkelsesbassin, -kanal eller -bed i området.

Afvanding af befæstede arealer i byggefeltene B1-B6 skal ske til tilstødende afvandingskanal, som markeret på kortbilag 3.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under § 8.5-8.8

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.1-7.8.

12.4. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens § 7.9.

12.5. Forsinkelsesbassiner

Ny bebyggelse i delområde IIb og IIc må ikke tages i brug, før der er etableret forsinkelseskanaler som anført i lokalplanens § 10.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 470 ophæves lokalplan 361 samt Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013- 2025 for et område til rekreative forlystelsesanlæg ved Holmsland Klitvej, Søndervig, i sin helhed.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 470 ophæves følgende 7 servitutter, som enten er forældede eller til hinder for den ønskede anvendelse i lokalplanen:

Matr.nr. 34bo, Søgård Hgd, Nysogn

Tinglyst: 28-04-1970

Titel: 28.04.1970-974210-58

Vedrørende: Færdselsret

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 07-05-2013

Titel: 07.05.2013-1004528897

Vedrørende: Ekspropriation til shunt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 41bh, Søgård Hgd, Nysogn

Tinglyst: 01-02-1963

Titel: 01.02.1963-973582-58

Vedrørende: Adgangsbegrænsning

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 07-05-2013

Titel: 07.05.2013-1004528897

Vedrørende: Ekspropriation til shunt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 34l, Søgård Hgd, Nysogn

Tinglyst: 01-02-1963

Titel: 01.02.1963-973582-58

Vedrørende: Adgangsbegrænsning

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 37r, Søgård Hgd, Nysogn

Tinglyst: 25-05-1988

Titel: 25.05.1988-974714-58

Vedrørende: Beboelseshus

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 07-05-2013

Titel: 07.05.2013-1004528897

Vedrørende: Ekspropriation til shunt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

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 tilladelse 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. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2023.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 470

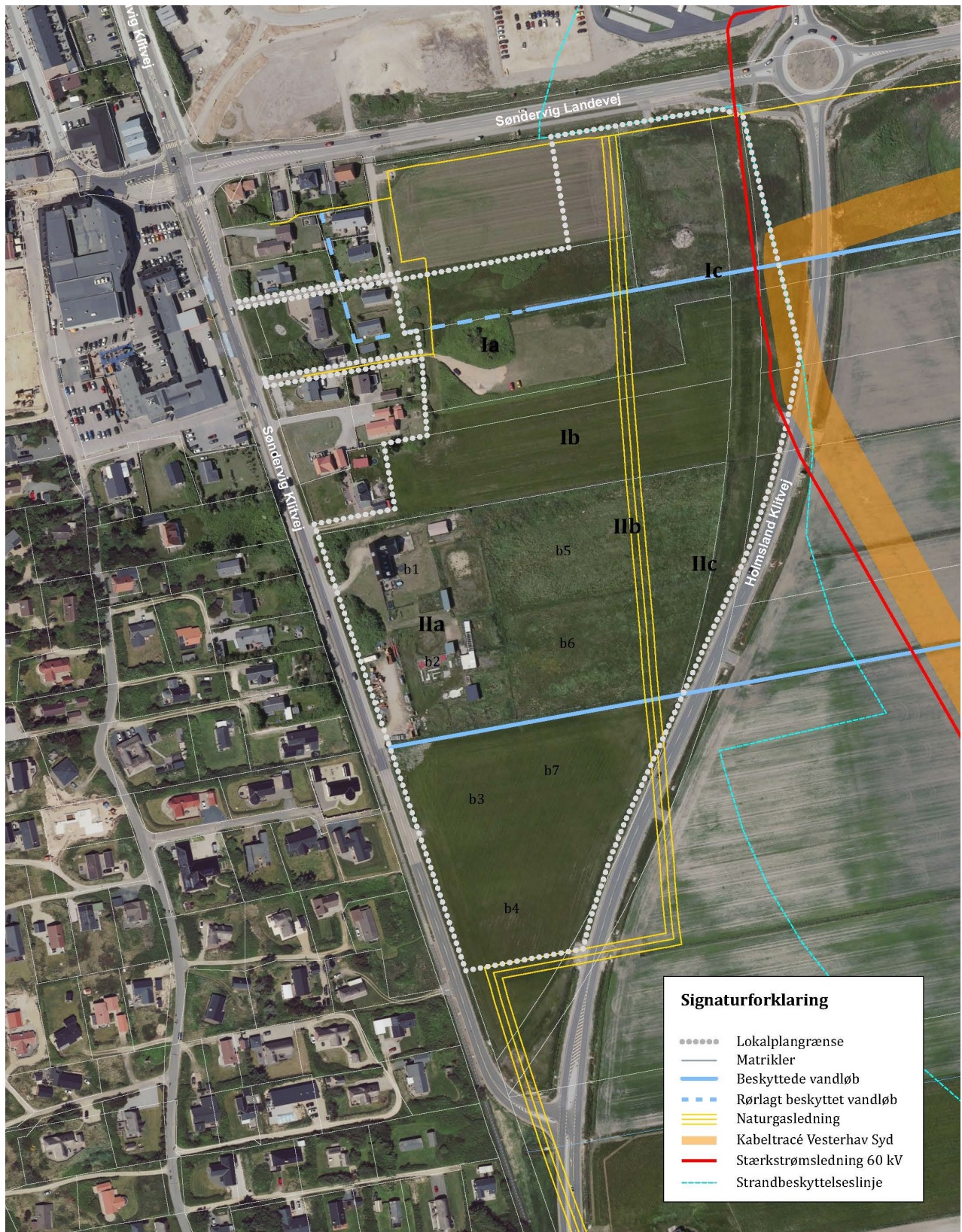
Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 470

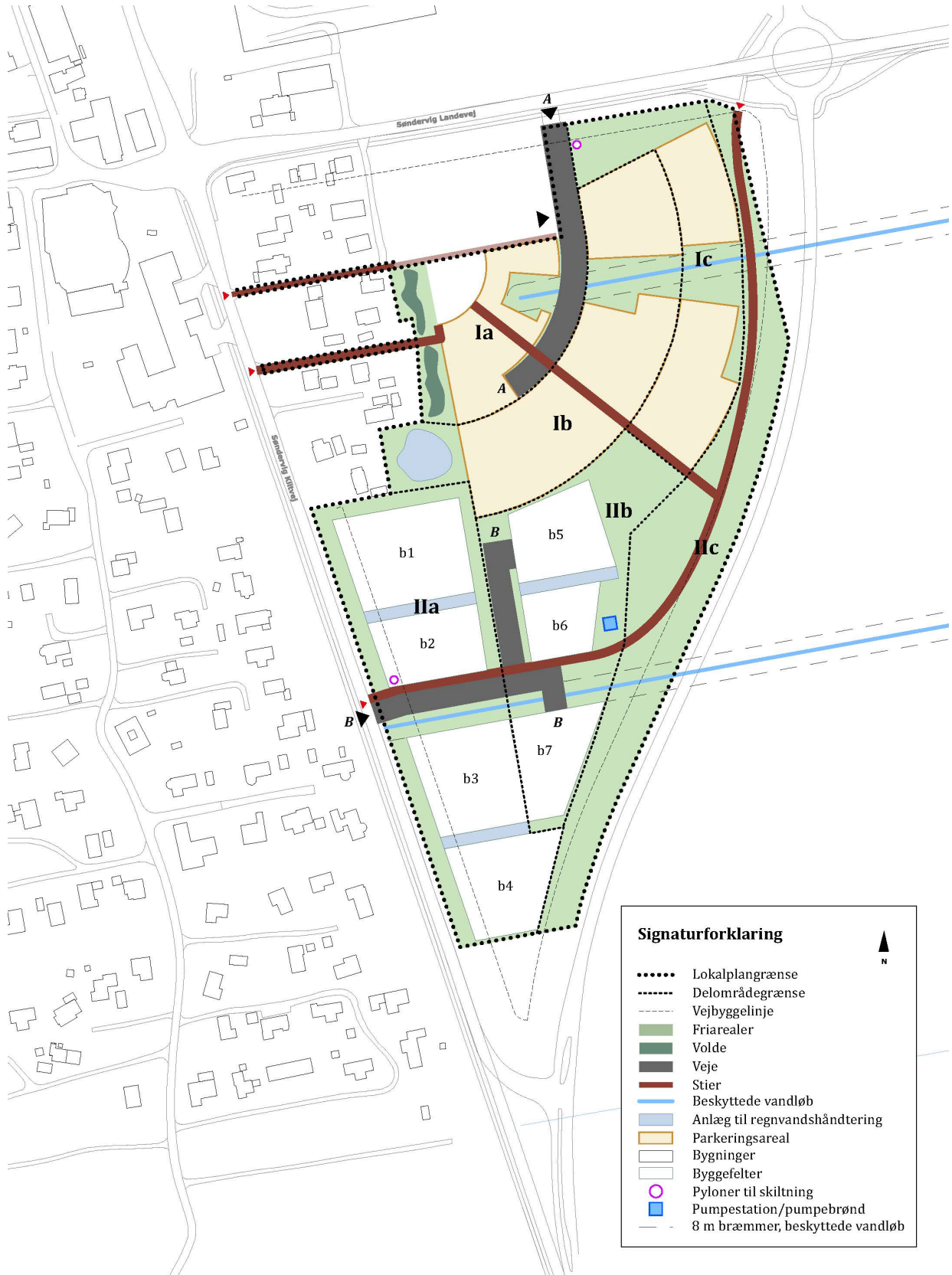
Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Fremtidig arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 470

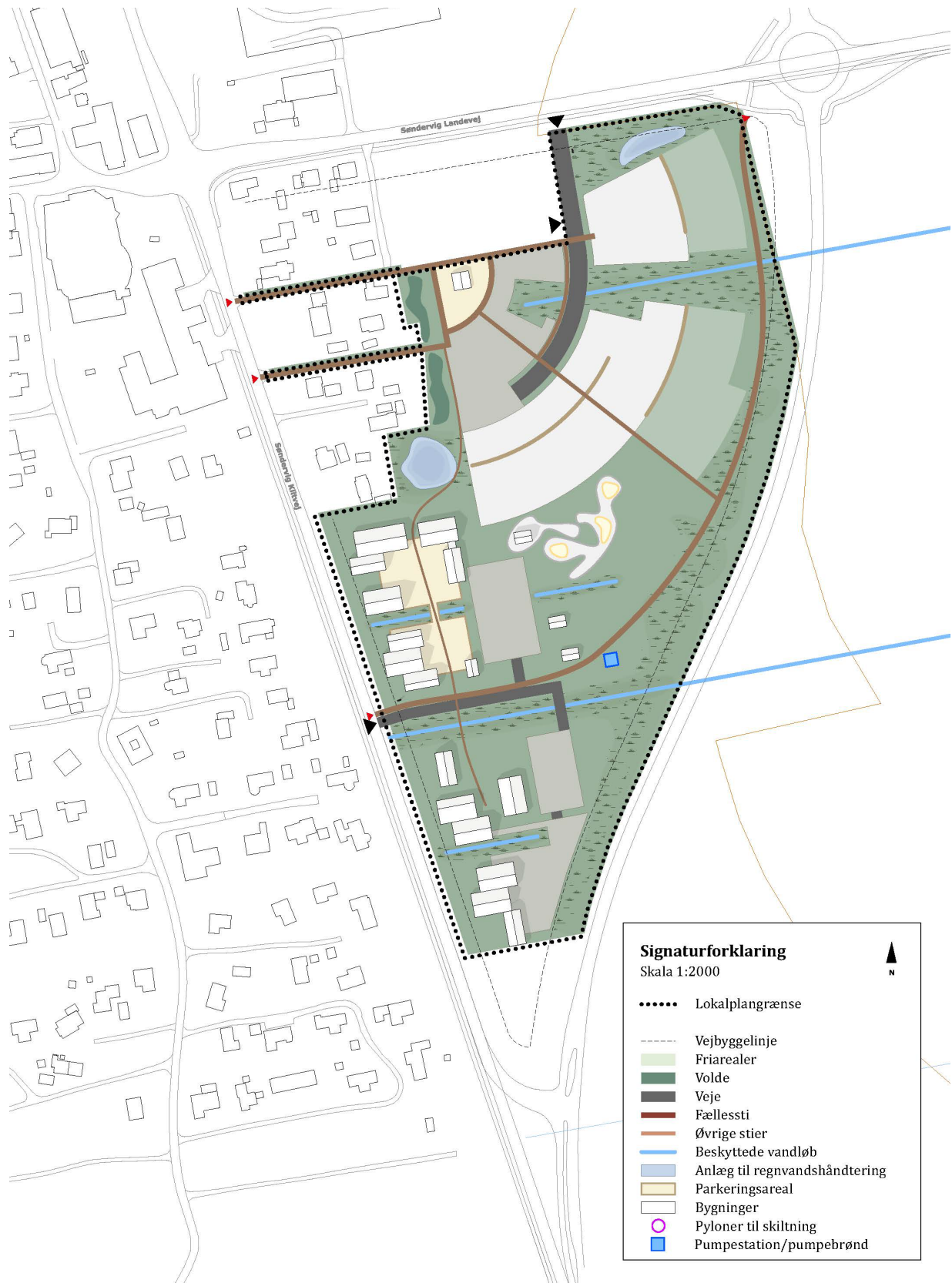
Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 470

Rekreative formål, Nyhavn, Søndervig



Servitutundersøgelse: Bilag 5

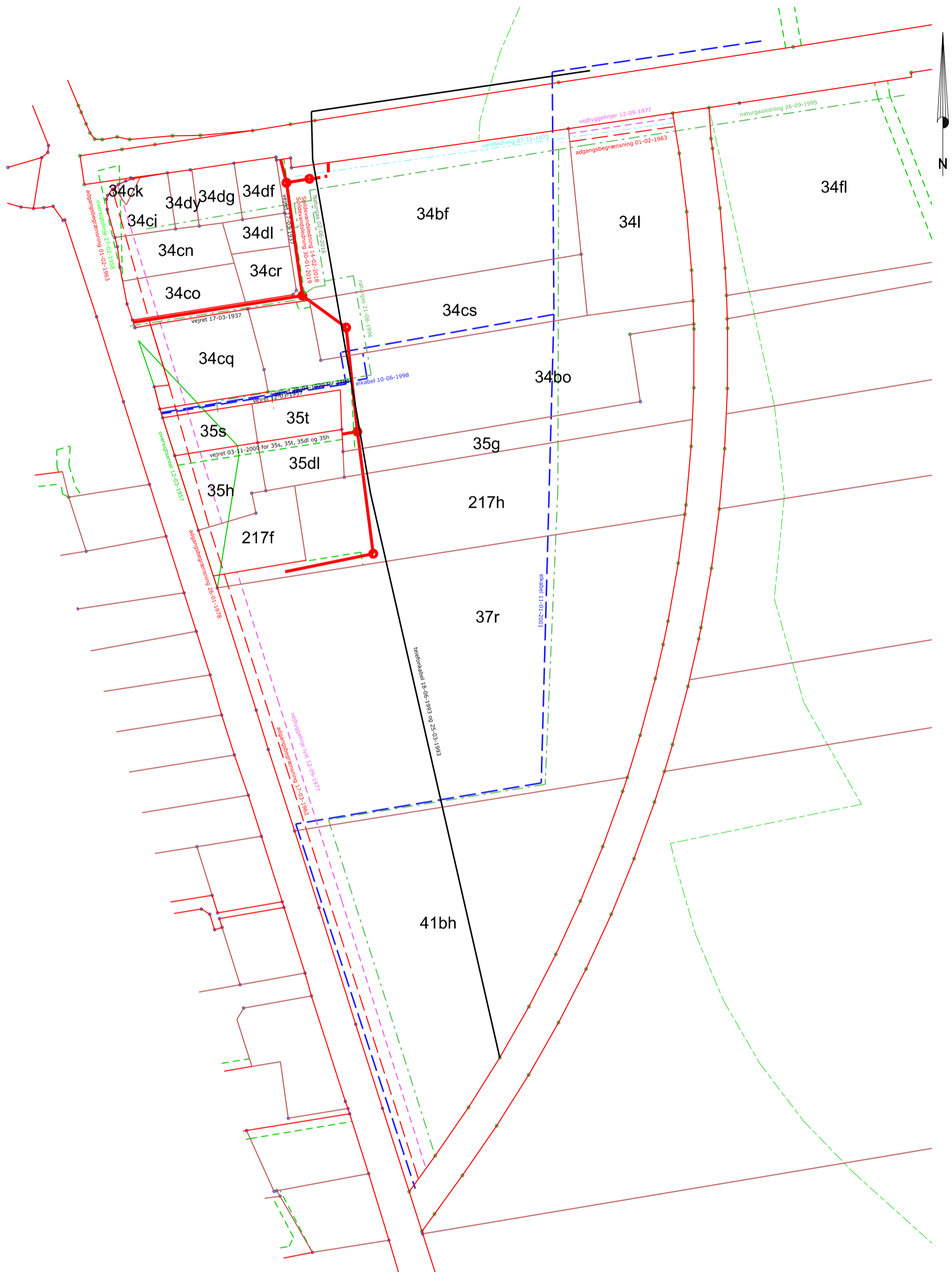
Servitugennemgang for område til Nyhavn ved Søndervig

Ejendom	Dato	Tekst	Vedr.	Bemærkning	
34bo	12-03-1935	Disp fra brandpolitiloven	nej	-	-
	12-03-1957	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	17-03-1962	Adgangsbegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	28-04-1970	Færdselsret	ja	Aflyses	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier Holmsland Klitvej	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	07-05-2013	Ekspropriation til shunt	ja	Aflyses	-
	18-06-1993	Telefonkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	10-06-1998	Forsyning- og afløbsledninger	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	11-01-2001	Elkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	30-08-2017	Ledninger og tekniske anlæg	nej	-	-
	31-01-2019	Ledninger, pumpestation, park.	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	19-10-2021	Vandforsyningsledning	nej	-	-
41bh	14-11-2018	Ekspropriation Vesterhav syd	nej	-	-
	31-05-1911	Færdselsret	nej	-	-
	01-12-1920	Færdselsret	nej	-	-
	02-12-1925	Færdselsret	nej	-	-
	17-11-1926	Færdselsret	nej	-	-
	18-11-1929	Vejret	nej	-	-
	28-12-1929	Færdselsret	nej	-	-
	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-
	17-03-1937	Færdselsret	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	08-04-1940	Færdselsret	nej	-	-
	12-10-1944	Færdselsret	nej	-	-
	12-03-1957	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	08-11-1957	Færdselsret	nej	-	-
	12-05-1959	Færdselsret	nej	-	-
	05-03-1962	Færdselsret	nej	-	-
Vurderet af Vejafd.	17-03-1962	Adgangsbegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	01-02-1963	Adgangsbegrænsning	ja	Aflyses	Er indtegnet
	21-03-1966	Færdselsret	nej	-	-
	13-05-1966	Færdselsret	nej	-	-
	22-01-1968	Færdselsret	nej	-	-
	23-12-1969	Master	nej	-	-
	07-11-1972	Vandledning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	30-04-1974	Sandflugtsbekæmpelse	nej	-	-
	12-09-1977	Vejbyggelinier	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	26-01-1978	Adgangsbegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet

Vurderet af Vejafd.	07-05-2013	Ekspropriation til shunt	ja	Aflyses	-
	06-08-1985	Færdselsret	nej	-	-
	03-05-1991	Transformeranlæg	nej	-	-
	15-05-1991	Transformeranlæg	nej	-	-
	25-03-1993	Telefonkabler	nej	-	-
	18-06-1993	Telefonkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	26-09-1995	Naturgas	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	21-08-1996	Naturgas	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	11-01-2001	Elkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	07-09-2015	Højspændingskabelanlæg	nej	-	-
	02-06-2016	Naturgasstikledning	nej	-	-
	30-08-2017	Jordkabelanlæg	nej	-	-
	14-02-2018	Spildevandsledning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	19-10-2021	Vandforsyningsledning	nej	-	-
34I	24-07-1912	Færdselsret	nej	-	-
	31-07-1912	Færdselsret	nej	-	-
	09-07-1913	Færdselsret	nej	-	-
	10-10-1919	Færdselsret	nej	-	-
	14-04-1920	Færdselsret	nej	-	-
	21-04-1920	Færdselsret	nej	-	-
	23-02-1921	Færdselsret	nej	-	-
	20-04-1921	Færdselsret	nej	-	-
	01-11-1922	Færdselsret	nej	-	-
	14-05-1924	Færdselsret	nej	-	-
	30-03-1927	Færdselsret	nej	-	-
	03-12-1928	Færdselsret	nej	-	-
	01-08-1929	Færdselsret	nej	-	-
	14-08-1929	Færdselsret	nej	-	-
	23-06-1931	Færdselsret	nej	-	-
	14-02-1933	Vejret	nej	-	-
	17-11-1933	Vejret	nej	-	-
	16-01-1934	Færdselsret	nej	-	-
	01-02-1935	Færdselsret	nej	-	-
	28-04-1937	Vejret	nej	-	-
	21-02-1939	Færdselsret	nej	-	-
	11-05-1954	Afvandingskommisionskendelse	nej	-	-
	19-02-1959	Forsyning / afløb	nej	-	-
	27-06-1959	Afvandingskommisionskendelse	nej	-	-
	11-05-1960	Forsyning / afløb	nej	-	-
	15-10-1960	Færdselsret	nej	-	-
	11-02-1961	Vejret	nej	-	-
	06-01-1962	Færdselsret	nej	-	-
Vurderet af Vejafd.	01-02-1963	Adgangs begrænsning	ja	Aflyses	Er indtegnet
	29-04-1964	Færdselsret	nej	-	-
	29-08-1972	Byggelinier	nej	-	-

	07-11-1972	Vandledning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	02-11-1973	Forsyning / afløb	nej	-	-
	30-04-1974	Sandflugtsbekæmpelse	nej	-	-
	30-08-1974	Adgangsbe­grænsning	nej	-	-
	12-09-1977	Vejbyggelinjer Søndervig	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	07-05-2013	Ekspropriation	nej	-	-
	25-03-1993	Telefonkabler	nej	-	-
	26-09-1995	Naturgas	Ja	Bør vurderes	Er indtegnet
	11-01-2001	Elkabler	Ja	Bør indtegnes	Er indtegnet
	16-12-2013	Vandforsyningsanlæg	nej	-	-
	30-08-2017	Ledninger og tekniske anlæg	nej	-	-
	29-09-2020	Grundejerforening	nej	-	-
	19-10-2021	Vandforsyningsledning	nej	-	-
34cs	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	25-03-1993	Telefonkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	26-09-1995	Naturgas	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	21-08-1996	Naturgas	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	11-01-2001	Elkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	31-01-2019	Spildevandsledning mm.	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
34cq	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-
	12-03-1957	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsbe­grænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier Holmslang Klitvej	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
37r	28-07-1915	Færdselsret	nej	-	-
	17-03-1962	Adgangsbe­grænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsbe­grænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	01-02-1963	Adgangsbe­grænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	26-01-1978	Adgangsbe­grænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	07-05-2013	Ekspropriation til shunt	ja	Aflyses	
	18-06-1993	Telefonkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
Vurderet af Vejafd.	25-05-1988	Beboelseshus	ja	Aflyses	-
	25-03-1993	Telefonkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	26-09-1995	Naturgas	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	11-01-2001	Elkabler	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
217f	12-03-1957	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	26-01-1978	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
34cn	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-

	27-02-1958	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinie	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	21-08-1996	Naturgas	Ja	Ingen hindring	Er indtegnet
34co	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-
	12-08-1954	Dok. om sommerhus	ja	Ingen hindring	-
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier		Ingen hindring	Er indtegnet
34cr	12-03-1935	Disp.fra brandpolitiloven	nej	-	-
	14-10-1977	Adgangsforhold påtegning på dekl 12-09-1977	ja	Ingen hindring	-
35s	12-03-1957	Højdebegrænsning	Ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinier	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
35dl	03-11-2000	Vejret for 35s og 35t over 35dl	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
35t	03-03-2021	Køberet	nej	-	-
34ci	12-03-1935	Disp. fra brandpolitiloven	nej	-	-
	27-02-1958	Højdebegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	17-03-1962	Adgangsforhold	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	01-02-1963	Adgangsbegrænsning	ja	Ingen hindring	Er indtegnet
	12-09-1977	Vejbyggelinie	ja	Ingen hindring	Er indtegnet



Undersøgelse af servitutter på Nyhavn		Mål: 1: 2000
Matr.nr.: 34bf Søgård Hgd., Nysogn m.fl. Adresse: Søndervig Landevej		
Bereg. af: Mona Trærup Lassen	J.nr.: 2225013	Kotesystem:
 Landinspektør Vest		Dato: 29. apr. 2022
Holger Danskes Plads 8, 1 6900 Skjern	Birk Centerpark 24 7400 Herning	Tlf.: 97353033 www.landinspektorstest.dk landinspektorstest@landinspektorstest.dk
		Mona Trærup Lassen Landinspektør

Screening

af Forslag til Lokalplan nr. 470 og
Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 for et område
til rekreative formål ved Nyhavn i Søndervig

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 1976 af 27. oktober 2021)



Ringkøbing-Skjern Kommune

Januar 2023

Hvad er en screening af planforslag efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)?

Folketinget har vedtaget Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LBK. nr. 1976 af 27. oktober 2021.

§ 8 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal 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

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 8, stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Kriterierne er indarbejdet i nedenstående tjekliste, som benyttes ved screeningen.

Høring af berørte myndigheder

Berørte myndigheder, hvis område berøres af et planforslag, skal høres inden kommunen kan afgøre, om der skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 32, stk. 3, nr. 1.

Samlet vurdering af screening

Tjeklistens resultat sammenfattes i en samlet vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Heri er der taget højde for svarene indkommet fra berørte myndigheder.

Resultater screening i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentligt gøres med en begrundelse for afgørelsen.

Miljøvurdering

Resultater screening i, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljørapport.

I miljørapporten vurderes planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljørapporten.

Screening af forslag til Lokalplan nr. 470 og Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 for et område til rekreative formål ved Nyhavn i Søndervig

Beskrivelse af planen¹

Formålet med forslaget til kommuneplantillæg er ændre hele lokalplanområdets anvendelse til rekreative formål.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et større parkeringsanlæg på 600-800 p-pladser i den nordligste del af området med dertilhørende servicefunktioner. Dertil skal lokalplanen skabe mulighed for at benytte de resterende arealer til rekreative funktioner, herunder ferie- og fritidsformål.

Lokalplanen skal sikre, at parkeringsanlæg og bebyggelse udformes på en måde, der tilpasser sig det karakteristiske, flade fjordlandskab og samtidig tager hensyn til naboer til området. Dertil skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse i området gives et udseende, der i materialer, farver og udformning, matcher den moderne badeby og er med til at skabe en præsentabel ankomst til Søndervig.

Lokalplanen skal desuden danne hjemmel for ekspropriation af de arealer, der skal benyttes til parkering og dertilhørende servicefunktioner.

Er der obligatorisk miljøvurderingspligt? I dette skema foretages en vurdering af planen/planerne i forhold til lovens § 8, stk. 1.			
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 2	Ja	Nej	Bemærkninger
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x	<i>Natura 2000 Kommuneplantillæggets og 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 kommuneplantillæggets og lokalplanens område. Godt 10 km sydøst for kommuneplantillæggets og lokalplanens område 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. Der blev i forbindelse med lokalplan nr. 451 for Lalandia udarbejdet en miljørapport, som bl.a. vurderede mulige konsekvenser for naturen. Der blev bl.a. lavet undersøgelser af en trækkorridor for forskellige arter af gæs, som har en trækrute, der forløber hen over området omfattet af lokalplan nr. 451, og som muligvis også går hen over området omfattet af dette kommuneplantillæg og lokalplan. Det blev konstateret, at gæssene primært bevægede sig i 60-75 meters højde. Det blev vurderet, at gæssene måske ville lægge deres trækrute øst om området for lokalplan nr. 451. Den samlede vurdering var, at realiseringen af lokalplan nr. 451 ikke vil have væsentlig negativ indvirkning på gæssene selv om deres trækrute rykkes mod øst som følge af planerne. Sam-</i>

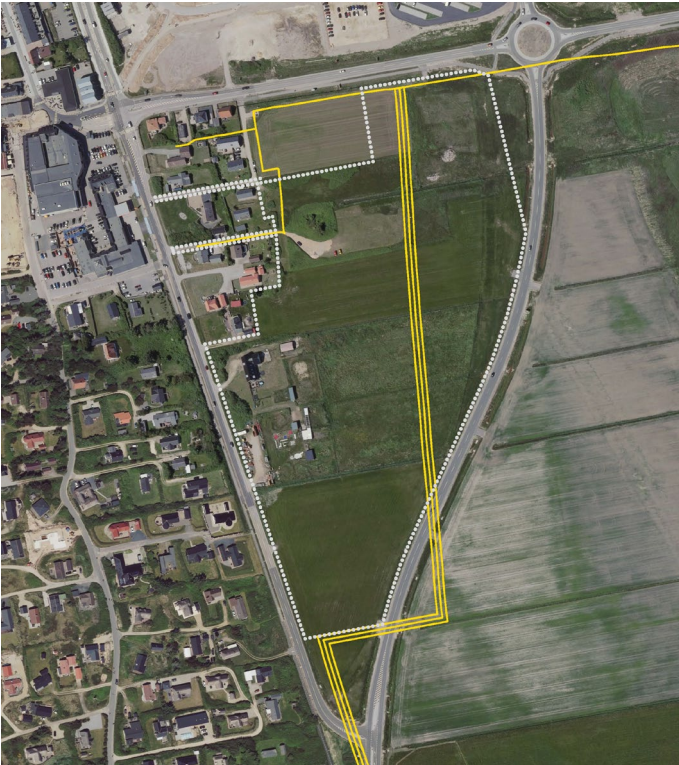
¹ Når der i det videre i skemaerne står planen, menes der plan i bred forstand. Det kan f.eks. både være en lokalplan, et kommuneplantillæg eller et varmeprojekt.

			<p>let blev det vurderet, at realisering af planerne med feriecenter og sommerhuse ikke vil få en væsentlig negativ påvirkning på raste- og fourageringsmulighederne for bestandene for fuglearter på udpegningsgrundlaget for de nærliggende Natura 2000-områder. Det blev også vurderet, at planerne under ingen omstændigheder ville føre til en påvirkning af raste- og fourageringsområder inde i selve fuglebeskyttelsesområderne.</p> <p>Da der er mulighed for en væsentlig højere bebyggelse i lokalplan nr. 451 (op til 20 meter og tårn på op til 24 meter) end i området omfattet af dette kommuneplantillæg og lokalplan (maks. 8,5 meter), da lokalplan nr. 451 dækker et væsentligt større areal (ca. 60 ha.) end dette kommuneplantillæg (ca. 1 ha.) og lokalplan (0,7 ha.), og da der ikke er naturarealer inden for området omfattet af dette kommuneplantillæg og lokalplan, vurderes det, at området omfattet af dette kommuneplantillæg og lokalplan ikke vil få en væsentlig negativ påvirkning på yngle-, raste- og fourageringsmulighederne for bestandene af fuglearter i udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder.</p>
Kan planen beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier?	x		<p><i>Bilag IV-plantearter</i> Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i området omfattet af kommuneplantillæggets udvidelse af bymidten og lokalplanen. Området anvendes i dag til dels landbrug, og dels parcelhuse 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.</p> <p><i>Bilag IV-dyrearter</i> Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at ej heller dyrearterne vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af kommuneplantillægget og lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er desuden Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af kommuneplantillægget og lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.</p>
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 3	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?		x	<p>På bilag 2, afsnit 10 står "parkeringsanlæg i byzone" anført, men da parkeringsanlægget i lokalplanområdets zone I planlægges i landzone, er det ikke aktuelt.</p> <p>På bilag 2, afsnit 12 står "forlystelsesparker og lign." anført, men de fritidsaktiviteter der kan placeres i lokalplanområdets zone II, skal være af en ikke-støjende</p>

			<i>karakter. Derfor anses disse aktiviteter ikke som værende relevante i denne sammenhæng.</i>
<i>Hvis ja: Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder planen mindre ændringer i sådanne planer? (§ 8, stk. 2, nr. 1)</i>			
<i>Hvis nej: Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)</i>		x	

Screening af planen					
Nedenfor gennemføres en screening af planen for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 2.					
Har planen væsentlig indvirkning på miljøet?					
Risikovurdering	JA			NEJ	POS
	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
GRUNDEVAND					
Indebærer planen risiko for indvirkninger på grundvandsressurens kvalitet og omfang?				x	
<i>Bemærkninger: Kommuneplantillæggets og lokalplanens område ligger uden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI), indsatsområder (IO).</i>					
OVERFLADEVAND					
Indebærer planen risiko for væsentlig forøgelse af udledning af overfladevand? (fra p-arealer, udendørsproduktionsarealer, ect.)	x				
<i>Bemærkninger: Befæstelsesgraden går fra 0% til måske 70-80% og der er ikke mulighed for at nedsive eller udlede overfladevand på grund af grundvandsstanden. Til gengæld er arealet regnet med i forsyningens nye regnvandsbassin, og størstedelen af området er planlagt til separatloakering. Bassinets kapacitet er udformet med udgangspunkt i et scenarie, hvor Nyhavn får et befæstet areal på 5,9 ha eller 78% af området. Dertil giver lokalplanen mulighed for etablering af forsinkelsesbede både i den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet. Den forøgede mængde overfladevand vil derfor ikke skabe problemer, da der på forhånd er taget højde for de og skabt yderligere mulighed for at håndtere overfladevand. På grund af den høje grundvandsstand og den potentielle risiko for opstuvning af vand fra Ringkøbing Fjord, vil der i lokalplanen stilles krav om sokkelkoter.</i>					
JORD					
Er der risiko for konflikt med kendte jordforureninger i området eller tilstødende arealer?				x	
<i>Bemærkninger: Der er ikke kendskab til forurenede jord inden for området omfattet af kommuneplantillægget og lokalplanen. Området forbliver i landzone og vil som udgangspunkt ikke være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.</i>					
LUFT					
Indebærer planen risiko for u hensigtsmæssig placering af luftforurenende aktiviteter?				x	
Hvis der er luftforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	x				
<i>Bemærkninger: Lokalplanområdet udlægges i kommuneplantillæg og lokalplan til op til 800 parkeringspladser og rekreative funktioner, lige øst for en række private boliger langs Søndervej Klitvej. De rekreative funktioner vurderes ikke at have nogen luftforurenende effekt og da parkeringsanlægget kun forventes fuldt udnyttet i højsæsonen om sommeren, vurderes påvirkningen i forhold til en forøget luftforurening fra parkeringsanlægget kun at være lille. Dertil vil p-pladsen primært</i>					

være fuldt udnyttet i sommersæsonen.					
LUGT-GENER	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af lugt-forurenende aktiviteter?	x				
Hvis der er lugt-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?	x				
<i>Bemærkninger:</i> Lokalplanområdet udlægges i kommuneplantillæg og lokalplanen til parkeringsplads og rekreative funktioner, som vurderes ikke medfører risiko for uhensigtsmæssig placering af lugtforurenende aktiviteter.					
STØJ-GENER	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af støj-forurenende aktiviteter?		x			
Hvis der er støjforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?				x	
<i>Bemærkninger:</i> <i>Trafikstøj</i> Det må forventes, med parkeringsanlægget og udlægningen af nye rekreative funktioner, at trafikstøj i og omkring lokalplanområdet forøges. Lokalplanområdet grænser mod vest op til et boligområde med åben og lav bebyggelse. De nærmeste boligejendomme har skel knap 15 m fra de nærmeste planlagte parkeringsarealer i zone I. Den støj der måtte være fra parkeringsarealerne vurderes ikke at overskride de vejledende grænseværdier for trafikstøj. Af hensyn til oplevelsen af gener fra parkeringsarealerne er der i lokalplanen reserveret arealer til etablering af beplantning eller terrænbearbejdning, der kan afskærme boligerne fra parkeringsarealet. <i>Støj i øvrigt</i> Foruden parkeringspladser udlægger lokalplanen området til <u>ikke-støjende eller støjfølsomme</u> rekreative funktioner, herunder ferie- og fritidsformål.					
TRANSPORT	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport? (Luftforurening, ressourceforbrug og klima)	x				x
Har art og mængde af transport i området betydning for planen?					
<i>Bemærkninger:</i> <i>Trafikbelastning i nærområdet</i> På strækningen af Søndervig Landevej forbi planområdet var der før åbningen af omfartsvejen, Holmsland Klitvej, en årsdøgntrafik (ÅDT) på knap 7.000 biler pr. døgn og en julidøgntrafik på 8.500 biler/døgn. Der foreligger ikke nye målinger af trafikken på strækningen efter åbningen af omfartsvejen, men det fremgår af miljøkonsekvensrapporten for Lalandia, at ÅDT på strækningen af Søndervig Landevej mellem rundkørslen og lyskrydset ved Badevej forventes nedbragt til 3.200 biler på døgn i 2022 for åbningen af Lalandia. Når Lalandia åbner, vil der ske en vækst i trafikken i Søndervig. Der må herudover forventes en vækst i trafikken som følge af den generelle vækst i turismen og trafikken. Det fremgår af miljøkonsekvensrapporten for Lalandia, at ÅDT i 2030 ved fuld udbygning af Lalandia forventes at ville stige til 4.400 biler pr. døgn på strækningen mellem rundkørslen og lyskrydset ved Badevej. <i>Ift. til den planlagte dagligvarebutik nord for lokalplanområdet, vurderes det, at der vil blive en trafik på 12-1500 biler pr. døgn i årsdøgntrafik og omkring. 2.000 biler pr. døgn i spidsbelastningsperioden i juli.</i> <i>Trafikbelastning i lokalplanområdet</i> Lokalplanens nordligste område, som er udlagt til landbrug, vil blive langt mere befærdet med et parkeringsanlæg med plads til op til 800 biler, hvilket kan være til gene for de nærmeste boliger mod vest. Omvendt vil parkeringspladsen formentlig have en positiv virkning når den massive parkeringssøgende trafik, der præger Søndervig bymidte i højsæsonen, bliver omlagt til Nyhavn som aflastning af bymidten og til glæde for de bløde trafikanter. <i>Lokalplanens bestemmelser sikrer, at nye rekreative funktioner i lokalplanens sydligste område begrænses i størrelse og omfang. De kommende aktiviteter i denne del af lokalplanområdet vurderes derfor ikke at trække væsentligt flere eller andre turister til området end de som i forvejen kommer for at bo i sommerhus eller besøge Vesterhavet, Søndervig by og Lalandia.</i> <i>Støv fra parkeringsplads</i> For at forhindre støvgener mod de nærmeste boliger vest for lokalplanområdet og de rekreative					

<p>funktioner i zone II, skal parkeringsarealer og veje i delområde Ia og Ib, zone I, etableres med en fast belægning, så støv fra eksempelvis grus undgås tæt på boligerne. Støvgener fra eksempelvis grus vil primært forekomme ved kraftig vind, eller ved færdsel på det grusbelagte areal. Derfor kan arealer med grus alene placeres i delområde Ic. Dermed mindskes risikoen for støvgener idet vinden oftest blæser fra vest, og idet delområde Ic vil kunne lukkes af i de perioder, hvor der ikke er mange gæster i badebyen. Dertil giver lokalplanen mulighed for at arealerne mellem parkeringsanlægget og boligerne samt zone II beplantes og bearbejdes med lave forhøjninger der også vil skærme for støv.</p>					
FORSYNING	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for at udlægge et område uden miljørigtig forsyning af el, varme, vand og kloak?				x	
<p><i>Bemærkninger:</i> Det vurderes at området vil kunne forsynes med miljørigtig el, varme, vand og kloak.</p> <p><i>Ledninger</i> Der er tinglyst servitutter om naturgasdistributionsledninger gennem lokalplanområdet. Der er bl.a. et forbud mod at bebygge, plante træer med dybe rødder eller andet, der kan genere ledningsanlægget, på 2 m på hver side for nogle ledninger og 4 m på hver side af andre ledninger. Lokalplanens bestemmelser og områdets disponering friholder disse arealer for bebyggelse og beplantning med dybe rødder, og planerne er derfor ikke til gene for naturgasledningerne.</p>					
					

Kabler, Vesterhav Syd

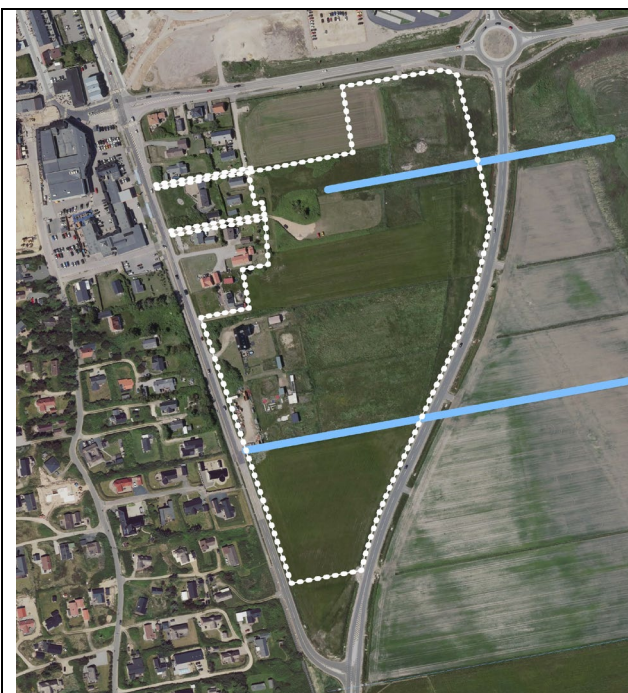
Kablerne der skal føre strøm fra vindmølleparken Vesterhav Syd passerer ind over omfartsvejen og lokalplanområdets østligste del, som med lokalplanen udlægges som arealer, der skal friholdes for bebyggelse og anlæg.



Kabler til Vesterhav Syd øst for lokalplanområde.

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.

DYRE OG PLANTELIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr? (ex. spredningskorridorer og fauna-passager)	x				
<p><i>Bemærkninger:</i> Området omfattet af kommuneplantillægget og lokalplanen udnyttes i dag til landbrug og parcelhusområde, og indeholder ikke naturarealer. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke vil få negativ indvirkning på dyre- og plantelivet.</p> <p><i>Natura 2000</i> Se ovenfor.</p> <p><i>Bilag IV-arter</i> Se ovenfor.</p>					



Vandløb

Inden for lokalplanområdet ligger to beskyttede vandløb. Iht. Naturbeskyttelsesloven, Vandløbsloven og vandløbsregulativer må der ikke foretages ændring i tilstanden af vandløb eller dele af vandløb, der er udpeget som beskyttede.

Lokalplanens disponering af området sikrer, at der ikke bygges henover vandløbene og at der skal søges tilladelse til rørlægning af vandløbene, hvor veje passerer henover vandløbene.

BY-MILJØ / ÅBEN LAND	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø/ åbne land?	x				
<p>Bemærkninger: Området omfattet af kommuneplantillægget og lokalplanen er beliggende i et landskab, der i kommuneplan 2021-2033 er beliggende i landskabskarakterområdet Ringkøbing Fjordlandskab og er udpeget som bevaringsværdigt landskab, men det er ikke omfattet større, sammenhængende landskaber.</p> <p>Følgende retningslinjer berører kommuneplantillæggets og lokalplanens område:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I Ringkøbing Fjordlandskab bør der lægges stor vægt på bevarelse af udsigterne på tværs af fjordlandskabet samt geologiske strukturer, som den store vandflade og strandengene. Fjordlandskabet bør derfor som udgangspunkt friholdes for skovrejsning, se i øvrigt <u>Skovrejsning</u>. 2. For at bevare de særlige udsigter, bør Ringkøbing Fjordlandskab friholdes for tekniske anlæg og stort eller markant byggeri. 3. Udvikling eller omdannelse af byer og sommerhusområder bør ikke fremstå markant set fra fjordlandskabet. Skala og karakter bør være tilpasset den omgivende bebyggelse. <p>Lokalplanområdet omfatter 7,5 ha og er beliggende i forlængelse af Søndervig by og inden for den nye omfartsvej øst om Søndervig.</p> <p>Bebyggelsens højde i lokalplanområdet er fastsat til maksimalt 8,5 meter, sådan at bebyggelse i lokalplanområdet vil svare til det, der gælder for byens nuværende overgang mod det åbne fjordlandskab.</p> <p>Lokalplanen indeholder også bestemmelser, der vil begrænse bebyggelsen i placering og omfang, af hensyn til det karakteristiske flade fjordlandskab.</p> <p>Længst mod vest, tættest på bymidten og den eksisterende bebyggelse i Nyhavn, må ny bebyggelse etableres i byggefeltet med en bebyggelsesprocent på 50% og en maksimal højde på 8,5 m.</p> <p>Midt i lokalplanområdet må bebyggelse etableres i byggefeltet med en bebyggelsesprocent på 40% og en maksimal højde på 6,0 m. Længst mod øst, tættest på fjorden og det flade fjordlandskab må</p>					

området ikke bebygges, med undtagelse af mindre tekniske anlæg.

Illustration af bebyggelsens omfang og placering



Området er i dag udlagt til landbrug og har ingen rekreativ værdi.

Den landskabelige påvirkning skal herudover ses på baggrund af, at Lalandia har flyttet Søndervig bebyggede grænse mod øst på nordsiden af Søndervig Landevej. Kommuneplantillægget og lokalplanen vil give mulighed for at spejle og afbalancere denne udvidelse nord for Søndervig Landevej, som er den primære indfaldsvej til Søndervig.

Lokalplan nr. 451 for Lalandia giver mulighed for at opføre centerbebyggelsen med en højde på op til 20 meter og tårn på op til 24 meter. Hotelbebyggelsen, der kan opføres langs nordsiden af Søndervig Landevej over for lokalplanområdet kan opføres i op til 15 meter tættest på krydset mellem Søndervig Landevej, Søndervig Klitvej, Houvig Klitvej og Badevej og op til 12 meter længere væk fra krydset

Førøgelsen af bebyggelse i Nyhavn med kommuneplantillægget og lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre væsentlige negative påvirkninger af det eksisterende landskab eller oplevelsen heraf.

Der stilles i kommuneplantillægget og lokalplanen krav om, at ny bebyggelse i materialer og udformning skal tilpasses kystlandskabet og udføres, så der opnås en præsentabel ankomst til den moderne badeby. Det følges i lokalplanen op med bestemmelser om, at der ikke må etableres beplantningsbælter mv., da det ikke vil være i tråd med områdets karakter af åbent landskab. Hvis der etableres beplantning, skal det ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Samlet vurderes det, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af landskabet. Lokalplanområdet lægger sig op ad det eksisterende byområde og er planlagt med højder, der svarer til det normale for den eksisterende by mod vest og faldende mod fjorden. Set fra fjordlandskabet omkring Ringkøbing Fjord vil lokalplanområdet med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter blive oplevet med den væsentligt højere Lalandia-bebyggelse som baggrund.

BOLIG-MILJØ	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bolig-miljø?	x				
<p>Bemærkninger: Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende boligområde mod vest. Kommuneplantillægget og lokalplanen ændrer dele af områdets anvendelse fra boligområde til rekreative formål med mulighed for at opføre parkeringsanlæg og ferie- og fritidsfunktioner.</p> <p>Parkeringsanlægget er vurderet ift. støj- og trafikpåvirkninger og fremgår under "Støjgener" og "Transport".</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelser for ny bebyggelsen i lokalplanområdet, som begrænser bebyggelsen i højde og omfang. Dertil skal ny bebyggelse tilpasses landskabet og omgivelserne og må ikke opføres med større højde end boligerne mod vest. Størstedelen af den fremtidige mulige bebyggelse kan kun opføres sydøst for de eksisterende boliger der ligger vest for lokalplanområdet. I lokalplanens nordvestligste hjørne kan kun opføres begrænset bebyggelse til servicefaciliteter til parkeringspladsen. Den nye bebyggelse i lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på udsynet til fjorden fra de eksisterende boliger vest for lokalplanområdet.</p>					
KULTURLIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende kulturliv?				x	x
<p>Bemærkninger: Kommuneplantillægget og lokalplanen giver mulighed for at etablere rekreative ferie- og fritidsaktiviteter i den sydlige del af lokalplanområdet, hvilket vurderes at bidrage positivt til områdets eksisterende kulturliv. Ligeledes vil parkeringspladsen aflaste bymidten for parkerings-søgende trafik og dermed løfte turisternes oplevelse af midtbyens kulturelle indslag.</p>					
FRITIDSLIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende fritidsliv?				x	x

ger af de eksisterende fritidsliv?					
<p><i>Bemærkninger: Kommuneplantillægget og lokalplanen udlægger lokalplanområdet til rekreative formål, herunder parkering til områdets badegæster samt ferie- og fritidsformål. Dette vurderes at ville have en positiv påvirkning på fritidslivet i området, både i forhold til områdets kommende rekreative aktiviteter og den aflastning bymidten vil opleve fra parkeringssøgende trafik.</i></p> <p><i>Lokalplanen reserverer areal til en sti, som vil forbinde en fremtidig parkeringsplads øst for lokalplanområdet med Søndervig by, hvilket i en vis grad vil bidrage til en forbedring for turisterne.</i></p>					
KULTURARV, ARKITEKTONISK/ARKÆOLOGISK ARV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende forhold?				x	
<p><i>Bemærkninger: Kommuneplantillægget og lokalplanen udlægger lokalplanområdet til rekreative formål, herunder parkering til områdets badegæster samt ferie- og fritidsformål. Det værdifulde kulturmiljø strækker sig langs hele vestkysten fra Vedersø Klit i nord til Bjerregård i syd, da de gamle klitgårde ligger spredt langs hele kysten.</i></p> <p><i>Den nærmeste klitgård ligger ca. 300 m fra lokalplanområdet. Realiseringen af lokalplanen vurderes derfor ikke, at påvirke oplevelsen af kulturmiljøet, ligesom de begrænsede muligheder for at udvide detailhandelsarealet i den eksisterende bymidte ikke vurderes at kunne påvirke kulturmiljøet.</i></p>					

Høring af berørte myndigheder

Nedenstående vurderes at være berørte myndigheder foruden Ringkøbing-Skjern Kommune selv:

- Ringkøbing-Skjern Museum/Arkvest
- Politiet
- Brand- og Redning
- Kystdirektoratet
- Energinet
- RS Forsyning
- Evida
- RAH
- Vestjyskenet
- Vattenfall
- Søndervig Vandværk

Politiet

Politiet er kommet med følgende bemærkninger: *På parkeringspladserne i den nordlige ende, skal man sikre sig, at hvis et 12-meter køretøj forvilder sig derind, så kan det komme rundt på arealet uden at skal foretage en bakkemanøvre. Det vil ikke være sikkerhedsmæssigt forsvarligt, at den skulle bakke på en plads med så mange køretøjer og rigtig mange fodgængere.*

Der vil blive taget højde for dette i den videre proces efter planlægningen, når parkeringspladsen skal udformes og anlægges.

De øvrige myndighederne har ikke haft bemærkninger til screeningen.

Samlet vurdering af screeningen

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planen i henhold til ovenstående screeningskema.

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

Den forventede forøgelse af overfladevand i lokalplanområdet, som følge af højere befæstelsesgrad, vil dels blive afhjulpet når der etableres et spildevandsbassin i nærområdet, og af muligheden for at etablere forsinkelsesbede og/eller -bassiner i lokalplanområdet.

Den forøgede trafikstøj søges mindsket ved udlægning af buffer-arealer mellem p-pladserne og de nærmeste boliger. Ligeledes vil lokalplanen sikre at de nærmeste p-pladser får en fast belægning, som larmer og støver mindre end eksempelvis grus. Den negative påvirkning på de nærmeste naboer til parkeringspladsanlægget vurderes således heller ikke at være væsentlig.

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

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planforslagene ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen/planerne vurderes ikke at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planerne efter lovens § 8, stk. 1.

Offentliggørelse

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af planforslagenes vedtagelse og fremlæggelse til offentlig debat.

Udskast