

Notat - behandling af bemærkninger og indsigelser til Tillæg 21 og Lokalplan 463

Der har været gennemført en offentlig høring i perioden 13. marts 2023 til 8. maj 2023 af forslag til Tillæg 21 til Kommuneplan 2021-2033 samt forslag til Lokalplan 463 for et område til centerformål ved Lodbergsvej 81, Søndervig.

Tabellen nedenfor viser, hvem der har indsendt bemærkninger, et resumé af bemærkningerne, samt kommunens svar på bemærkningerne.

Tabel 1

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
Myndigheder m.v.			
1	Kystdirektoratet	<p>Kystdirektoratet har modtaget høring af forslag til Lokalplan 463 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 21.</p> <p>Umiddelbart fremgår det ikke af planforslagene, om man har forholdt sig til kommuneplanens retningslinjekort, der hører til klimatilpasning. Som der ser ud til ligger planforslaget inden for et oversvømmelsestruet område.</p>	<p>Ad. 1: Ringkøbing-Skjern Kommune har været i dialog med Kystdirektoratet og aftalt at følgende supplerende tekst i lokalplanredegørelsen og i redegørelsen til kommuneplantillægget indarbejdes.</p> <p><i>Projektet ligger indenfor et område med risiko for oversvømmelser udpeget i Kommuneplan 2021-33. Konkret er området udpeget, da der er risiko for opstigende grundvandet i eller over 90 cm's dybde. Projektområdet er karakteriseres af at være et kuperet ubebygget areal, med store terrænforskelle. Det eksisterende terræn har sammen med sammenhæng til omgivelserne dannet udgangspunkt for disponeringen af arealet og for de arkitektoniske bestemmelser for området. Med planlægningen gives der derfor mulighed for en huludfyldning af byen og udvidelse af bymidten og bebyggelsen langs med Lodbergsvej. Parkering til bebyggelsen placeres bag bebyggelsen, så det ikke bliver synlige fra gaden. Terrænet falder mod øst og derfor ned mod bebyggelsen og Lodbergsvej. Grundet det gives der i planlægningen mulighed for at der kan etableres græsarmering på parkeringsarealet</i></p>



Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		Kystdirektoratet vil gerne inden høringsfristen have en tilbagemelding på, hvorvidt man har forholdt sig den del i kommuneplanen.	<i>og vejareal. Der er fastlagt sokkelkoter for bebyggelsen for at sikre, at bebyggelsen så vidt muligt tilpasses og understreger det eksisterende terræn på arealet. Samtidig er der givet mulighed for terrænregulering på +/- 0,5. Der vurderes derfor, at der med planlægningen er mulighed for at imødegå eventuelle udfordringer med oversvømmelse. Planlægningen vurderes derfor ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer om klimatilpasning.</i>
2	Miljøstyrelsen	<p>Miljøstyrelsen har gennemgået forslag til Tillæg nr. 21 og Lokalplan nr. 463 for landskabs- og geologiinteresser, herunder særligt bevaringsværdigt landskab og kystlandskabet, som det er omfattet af.</p> <p>Det er en national interesse, at de bevaringsværdige landskaber som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg af hensyn til den landskabelige oplevelse. Ifølge "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018" punkt 3.1.1 skal "kommuneplanerne indeholde retningslinjer til sikring af bevaringsværdige landskaber, som i udgangspunktet friholder dem for byggeri og anlæg".</p> <p>Ifølge kommunens landskabsanalyse indgår området i karakterområdet 'Klitlandskabet', som er karakteriseret ved at have "vidtrækkende og særlige udsigter over klitterne, Vesterhavet og landskaberne mod øst, samt Ringkøbing Fjord".</p> <p>Om områdets sårbarhed fremgår: "Landskabskarakteren er sårbar over for ændringer og tiltag, der kan påvirke landskabets bærende</p>	<p>Ad. 2: Ringkøbing-Skjern Kommune har været i dialog med Miljøstyrelsen og aftalt, at planforslagene suppleres med et materiale, som viser det fremtidige mulige byggeri set i forhold til landskabet og de omkringliggende bebyggelser, herunder eksisterende høj bebyggelse i nærområdet (Lalandia, Meny, Hotel Strandkroen, Badehotellet).</p> <p>Konkret suppleres planernes redegørelser med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Et tværsnit af terrænet og bebyggelsen set fra vest til øst, det vil sige fra kysten (Vesterhavet) til og med Lalandia. • Et tværsnit langs Lodbergsvej, der viser den fremtidige mulige bebyggelse set i forhold til nabobebyggelserne, fra Meny og til og med Danlands bebyggelse. • Tre visualiseringer af den fremtidige mulige bebyggelse set i forhold til omgivelserne og den bagvedliggende bybebyggelse. • Uddybende redegørelsestekst om påvirkningen af landskabet, kystnærhedszone og de geologiske bevaringsinteresser i planerne. • Ændring på bestemmelse for etage 1-2, så der bliver en maksimal afstand mellem facader og maksimale facadelængde. • Delområde 2 ændres fra et område med bebyggelse til et grønt område.

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>karaktertræk. Selv små ændringer kan have stor negativ påvirkning. Det er væsentligt, at Søndervigs udvikling af bymidten tager hensyn til klitlandskabets særlige karakter, da bymidtens udvikling kan påvirke dette landskabsområde både visuelt og karaktermæssigt."</p> <p>Under målet for landskabskarakteren er det angivet, at landskabskarakteren skal beskyttes: "Landskabet fremstår særligt karakteristisk og rummer særlige landskabelige oplevelsesværdier. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i området, der medvirker til at beskytte eller styrke de bærende karaktertræk. Målsætningen betyder også, at der bør lægges vægt på, at landskabet i mindst muligt omfang tilføres visuel forstyrrelse både i og uden for området."</p> <p>Vi vil derfor gerne drøfte sagen med henblik på udvidelsen til 3 etagers byggeri inden for bevaringsværdigt landskab.</p> <p>Det er rigtig fint med de visualiseringer, som er blevet lavet til lokalplanen, men vi ser også gerne, om muligt, at der kan laves visualiseringer inde fra klitlandskabet, fra det bevaringsværdige landskab, for at se hvilken påvirkning byggeriet har på klitlandskabet.</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
3	Plan- og Landdistriktsstyrelsen	<p>Ringkøbing-Skjern Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 21 i offentlig høring i perioden 13. marts 2023 til den 8. maj 2023. Planforslaget muliggør en anvendelse til centerformål i form af butikcenter til udvalgswarebutikker på ca. 6.600 m² og ferieboliger på 1. og 2. etage, samt tilhørende varemottagelse, bilparkering og opholdsarealer.</p> <p>Plan- og Landdistriktsstyrelsen skal fremsætte indsigelse, hvis et forslag til et kommuneplantillæg ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser efter § 29, stk. 11, i planloven.</p> <p>Plan- og Landdistriktsstyrelsen fremsætter hermed på vegne af Miljøstyrelsen indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, mod forslag til kommuneplantillæg nr. 21. Indsigelsen er begrundet med, at tillægget vurderes at være i strid med følgende forhold, som uddybes i det efterfølgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikring af bevaringsværdige landskaber - Sikring af indbyrdes overgange og sammenhænge i de værdifulde geologiske områder <p>Indsigelse efter planlovens § 29 har den virkning, at planforslaget først kan vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1, og når Plan- og</p>	Ad. 3: Se ad. 2.

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Landdistriktsstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen.</p> <p>Det skal bemærkes, at planforslaget alene er vurderet i forhold til de nationale interesser.</p> <p>Begrundelse for indsigelsen</p> <p>Miljøstyrelsen har oplyst over for Plan- og Landdistriktsstyrelsen, at planforslagets samlede dimensioner herunder med en udvidelse fra 2 etager til 3 etager med mulighed for bebyggelse op til 11,5 meter skiller sig ud fra det eksisterende byrum og får dermed et mere massivt og dominerende udtryk. Miljøstyrelsen vurderer på baggrund heraf, at kommunen ikke har redegjort tilstrækkeligt for, at planforslaget er i overensstemmelse med den nationale landskabsinteresse samt den nationale geologiske interesse (nationale kystlandskaber).</p> <p>Indsigelsen er begrundet i følgende forhold:</p> <p>Sikring af bevaringsværdige landskaber</p> <p>Det følger af planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 16, og punkt 3.1.1 i "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, 2018", at kommuneplanen indeholder retningslinjer til sikring af bevaringsværdige landskaber, som i udgangspunktet friholder dem for byggeri og anlæg.</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>Det fremgår af Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje for bevaringsværdige landskaber, at <i>"I bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt"</i>, samt at <i>"De bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier"</i>.</p> <p>Miljøstyrelsen vurderer, at kommunen ikke har redegjort tilstrækkeligt for, at indholdet i forslag til kommuneplantillæg er i overensstemmelse med den nationale interesse.</p> <p>Sikring af indbyrdes overgange og sammenhænge i de værdifulde geologiske områder</p> <p>Det følger af § 11 a, stk. 1, nr. 17, i planloven, og punkt 3.1.4 i "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, 2018" at kommuneplanerne indeholder retningslinjer, der bidrager til at sikre indbyrdes overgange og sammenhænge i de værdifulde geologiske områder, herunder beliggenheden af de nationale geologiske interesseområder og de nationale kystlandskaber.</p> <p>Det fremgår af Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje for nationale kystlandskaber, at <i>"Inden for det nationale kystlandskab Holmsland Klit -</i></p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p><i>Ringkøbing Fjord skal det sikres, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe frit, og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent."</i></p> <p>Miljøstyrelsen vurderer, at kommunen ikke har redegjort tilstrækkeligt for, at indholdet i forslag til kommuneplantillæg er i overensstemmelse med den nationale interesse.</p> <p>Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens anmodning om indsigelse, der er vedlagt som bilag 1.</p> <p>Miljøstyrelsen har oplyst, at indsigelsen vil kunne frafalde, såfremt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kommunen godtgør, at rammeudlægget ikke væsentligt forringer landskabets værdier. Begrundelsen skal med udgangspunkt i en landskabsanalyse forholde sig til de identitetsgivende landskabstræk, landskabsoplevelserne og de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i landskabet. • Kommunen godtgør, at rammeudlæggene ikke væsentligt forringer de geologiske værdier herunder områdernes indbyrdes overgange og sammenhænge og/eller slører værdifulde kystprofiler. <p>Plan- og Landdistriktsstyrelsen indgår gerne i dialog med kommunen sammen med Miljøstyrelsen med henblik på at uddybe baggrunden for indsigelsen,</p>	

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		samt drøfte om planforslaget kan gennemføres uden at være i strid med de nationale interesser.	
Borgere			
5	Indehaver af Pizzaria Valentino mfl., Lodbergsvej 14 (genbo)	<p>5a: Jeg har investeret mange penge i at etablere udeserveringsområder, både åbne og overdækkede ved min restauranter. Det bekymrer mig meget, at der i ovennævnte planer gives lov til en bygningshøjde på i alt 11,5 meter, når den øvrige del af byen kun er 8.5 meter.</p> <p>Her tænker jeg specielt på min kunder, der eks. kommer for at nyde aftensmaden, og tidligere kunne nyde den i solskin, men de vil nu fremover komme til at sidde i skygge på grund af byggehøjden.</p> <p>Jeg frygter meget, at dette vil give mig en kraftig nedgang i omsætningen, som følge af dette projekt, idet udeserveringen er en vital del af min omsætning.</p> <p>5b: Herudover fremgår det af forslaget, at der etableres under 50 p-pladser i projektet, men det rækker jo slet ikke i forhold til butiksm2 med dertilhørende boligenheder. Jeg frygter, at dette vil give pres på mine p-pladser, idet det vil nærliggende for brugere/kunder af det planlange byggeri, netop at bruge mine p-pladser, når der</p>	<p>Ad. 5a: Der er udarbejdet skyggekastdiagrammer, der viser hvordan naboejendomme vil blive påvirket af skyggekast, se bilag 2 På baggrund af skyggekastdiagrammerne vurderes naboejendomme kun i begrænset omfang vil blive påvirket af skyggekast. I lokalplanen stilles krav om, at ferieboligerne på 1. og 2. etage brydes op, hvilket også vil bevirke, at projektet ikke kaster én stor massiv skygge.</p> <p>Ad. 5b: I lokalplanen er der bestemmelser om antal p-pladser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 p-pladser pr. feriebolig • 1 p-plads pr. 25 m2 etageareal for restauranter • 1 p-plads pr. 25 m2 butikareal (salgsareal) • 1 p-plads pr. 60 m2 lager hvis under 1000 m2 • 1 p-plads pr. 100 m2 etageareal for lager over 1.000 m2. • 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal for kontor og administration <p>Parkeringspladserne skal som udgangspunkt etableres på egen grund for at imødegå pres på andre parkeringspladser. Ringkøbing-Skjern Kommune kan oplyse, at der arbejdes på at etablere flere parkeringspladser i Søndervig.</p>

Nr.	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>ikke etableres nok p-pladser på grunden ved det planlagt byggeri. Der er i øvrigt stor mangel på p-pladser i Søndervig, så jeg kan ikke se, at der kan henvises til andre pladser i byen, medmindre kommunen får etableret disse.</p> <p>5c: Mine ændringsforslag ifht til førnævnte planer, er at reducere bygningshøjden med en etage, så den følger den øvrige del af byen og der samtidig stilles krav om etablering af alle de krævede p-pladser <u>på egen grund</u>.</p>	Ad. 5c: Se ad. 5a, 5b og 2.

6	<p>Ejerne af Lodbergsvej 95, Søndervig (Nabo)</p> <p>Ejerne af Lodbergsvej 131 (liggende 200 m væk fra planområdet)</p> <p>Ejer af Sorgenfri Allé 21, 5250 Odense SV (uden for kommunen)</p>	<p>6a: Forholdet til kysten, side 9 – afsnit 2 er anført: Jævnfør planlovens §16 stk. 3. skal...</p> <p>Indsigelse: §16 stk. 3 drejer sig om ekspropriation. Der skal henvises til §16 stk. 4.</p> <p>6b: Jf. §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen anføres en begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m.</p> <p>Indsigelse: Krav jf. planlovens §16 stk. 4 er ikke efterkommet. I forslag til Lokalplan 463 er der ikke givet nogen former for begrundelse for en bygningshøjde over 8,5 m.</p> <p>Forslaget beskriver konsekvenserne af overskridelsen og ikke en begrundelse for overskridelsen. Der er intet til hinder for at imødekomme lokalplanens formål om at opføre ny bebyggelse til blandede byfunktioner uden at overskride grænsen på 8,5 m.</p> <p>På side 9 anføres at ” den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger langs Lodbergsvej” Heri er vi enig, og det er netop ikke en begrundelse for overskridelsen.</p> <p>Dernæst anføres, 11,5 m ”dog stadig er mindre end de højeste klitter og end de bygninger der når højest op i Søndervig”. En henvisning til højden på klitterne og dermed den natur, der skal beskyttes i kystnærhedszonen, er ikke en legal begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m. Forklaringen er i strid med formålet med kystbestemmelserne. Formålet er dels at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed og dels at</p>	<p>Ad. 6a: Henvisningen er rettet.</p> <p>Ad. 6b: Ringkøbing-Skjern Kommune vedtog i 2020 en strategisk udviklingsplan for Søndervig. Udviklingsplanen tager afsæt i en vision om, at skabe en moderne badeby med afsæt i Søndervigs historie og stedbundne potentialer – som en by mellem fjord og hav. I udviklingsplanen beskrives bl.a. hvordan byen har udviklet sig som turistdestination, og at der sammen med denne udvikling er sket en opskalering i flere af byens bebyggelser. Dette må betragtes som nødvendige tiltag for at imødekomme efterspørgslen på pladskrævende attraktioner. Derfor opleves Søndervig i dag som en skalamæssigt usammenhængende by, hvor bymidten både rummer gamle, traditionelle bebyggelser i mindre skala, samt moderne bebyggelser i større skala. For at sikre en tilstrækkelig kritisk masse af mennesker og byliv, der er en forudsætning for en levedygtig og attraktiv badeby, lægges vægt på fortætning af bymidten med nye funktioner, oplevelser og overnatningstilbud. Fortætning af bymidten er nødvendig for byens fortsatte udvikling og har en mindre indvirkning på landskabet i forhold til spredt bebyggelse i periferien af byen.</p>
---	--	---	--

		<p>sikre, at nye arealer til byzone og anlæg i landzone placeres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.</p> <p>Desuden fremgår, at "bygningerne vil ikke ændre oplevelsen af kysten, der ikke kan ses fra baglandet". Heller ikke her er der tale om en begrundelse for at lade bygninger opføre i 11,5 højde. Det er tale om en beskrivelse af, hvilken indvirkning overskridelsen vil have på naturoplevelsen, men ikke en begrundelse.</p> <p>Vi kan i øvrigt ikke genkende, at oplevelsen af kysten fra baglandet ikke vil ændres. Søndervig er langs kystnærhedszonen i overvejende grad bebygget med lavere bebyggelse, som gør oplevelse af kysten fra baglandet varierende. Klitterne og kysten ses i forløbet både mellem og over de eksisterende bygninger. Dette fremgår også som en særlig kvalitet, der skal beskyttes jf. den p.t. gældende lokalplan for området: <i>Byens kontakt med "havet" skal bevares ved f.eks. at friholde udsigtskik fra det åbne land på tværs af byen og ud mod den yderste klitrække ... bebyggelse kan inden for disse felter kun ske med dokumenteret hensyntagen til landskabet og oplevelsen heraf. Den naturlige og åbne overgang i landskabet – fra sommerhusområde til center-område – skal fastholdes. Som hovedregel må der ikke laves større terrænreguleringer, udgravning af klitter eller bygges på klittoppe m.v.: Bebyggelse samt parkeringsanlæg skal udformes og placeres, så der tages hensyn til Søndervigs særlige landskab, hvor by og huse opleves fra "alle sider" og ikke kun fra een gadeside. Den</i></p>	
--	--	---	--

		<p><i>eksisterende spredte beplantning i terræn, klitter m.v. skal bevares.</i></p> <p>På side 10 i lokalplan forslag 463 fremgår, at "Tilsvarende vil bebyggelsen ikke kunne ses fra kysten, da bebyggelsen vil være placeret tæt på eksisterende bebyggelse i Søndervig og bag klitterne".</p> <p>Endnu engang beskrives konsekvensen af en overskridelse og ikke en begrundelse. Dertil kommer, at bebyggelsen naturligvis vil kunne ses flere steder fra yderste klitrække og naturen mellem kystlinjen og bebyggelsen.</p> <p>Endelig er det oplyst, at bebyggelsen supplerer de forskellige stilarter af bebyggelser langs Lodbergsvej, om end bebyggelsens højde og skala er større end de eksisterende bygninger ved Lodbergsvej. Endnu engang en beskrivelse af konsekvenser men ikke en begrundelse.</p> <p>Det er vores opfattelse, at lokalplanens formål kan imødekommes uden at overskride grænsen på 8,5 m.</p> <p>6C</p> <p>Jf. §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen oplyses, om den visuelle påvirkning af omgivelserne.</p> <p>I afsnittet "Forhold til kysten" er der redegjort for den visuelle påvirkning. Nedenfor er anført indsigelser til afsnittet "Forhold til kysten".</p> <p>6C.1</p>	<p>Ad 6C: Bebyggelsens skala og volumen er veldokumenteret, se ad 2. Planlægningen forholder sig til kystnærhedszonen idet planområdet er beliggende midt i Søndervig, omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider, samtidig med at bebyggelsen placeres lavt i terræn.</p> <p>Ad 6C.1: Se ad 6B og ad. 2.</p>
--	--	--	---

		<p>Forholdet til kysten, side 9 – afsnit 4 er anført: Bebyggelsens maksimale bygningshøjde på i alt 11,5 m er dog stadig mindre end de højeste klitter og de bygninger, der når højest op i Søndervig.</p> <p>Indsigelse: En bygning på 11,5 m i højden vil være en væsentlig højere bygning end alle øvrige bygninger i og omkring lokalplanområde 463 vest for Houvig Klitvej.</p> <p>Der er kun en enkelt matrikel (211np, der i øvrigt er placeret uden for bymidten), hvor der jf. lokalplan 370 er givet tilladelse til opførelse af en bygning over 8,5 m. Det drejer sig om det historiske "Hotel Klitten", der med sine karakteristiske tårne har været et enkeltstående vartegn for Søndervig siden det blev opført for over 100 år siden (efter at være nedbrændt er bygningen "genopstået" som ferieboliger, der igen er brændt og p.t. under genopførelse).</p> <p>Ifølge den gældende Kommuneplan for område 46ce002, må der alene i Søndervig Bymidte opføres bygninger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Uden for Søndervig Bymidte vest for Lodbergsvej må, der alene opføres sommerhuse i en etage med maksimal bygningshøjde på 5 m jf. Kommuneplan område 46so011. Der er således ingen bygninger vest for Houvig Klitvej, der er højere end 8,5 m, på nær "Hotel Klitten".</p> <p>6C.2</p>	<p>Ad 6C.2: Holdningen er noteret. Når der skal laves planlægning skal der altid kigget på de eksisterende forhold og eksisterende bebyggelse. Selvom Lalandia er med en forsøgsordning, forbliver bebyggelsen sig i området.</p>
--	--	---	---

	<p>Forholdet til kysten, side 9-10 – afsnit 4: Øst for Houvig Klitvej opfører Lalandia en bygning i op til 22 meters højde, som vil være et synligt punkt når man kommer langs Søndervig Landevej.</p> <p>Indsigelse: Der er givet helt specielle tilladelser til Lalandia, for at det kunne opføres. Etableringen er sket i henhold til en række statslige tilladelser og planlægning, som projektet har fået grundet dens beliggenhed i land- og i kystnærhedszonen. Dette omfatter tilladelse efter forsøgsordningen for kyst og naturturisme i planlovens § 5, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen samt landsplandirektiv for omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.</p> <p>At benytte Lalandia, der således er opført i henhold til helt særlige tilladelser og i øvrigt fremstår som et særskilt byggeri øst for Houvig Klitvej og dermed separat fra Søndervig Bymidte, i redegørelsen om den visuelle påvirkning af omgivelserne, findes ikke i orden.</p> <p>6C.3</p> <p>Forholdet til kysten, side 10 – afsnit 2: Lokalplanen vurderes derfor ikke at have indvirkning på kystlandsskabet eller Ringkøbing Fjord.</p> <p>Indsigelse: Fra toppen af yderste klitrække (se foto herunder) ses det tydeligt, at de bygninger, der er opført i 8,5 m højde, lige præcis ikke skærmer for indblikket til Ringkøbing Fjord. Ved en bebyggelse på 11 m (illustreret med en orange skravering på fotoet</p>	<p>Ad 6C.3 Se ad. 2 og 6B.</p>
--	---	--------------------------------

	<p>herunder) vil indblik til Ringkøbing Fjord helt forsvinde i hele bygningens længde.</p> <p>6C.4</p> <p>Forholdet til kysten, side 10 – afsnit 3: Bebyggelsen vil have en lidt større karakter i forhold til den samlede bebyggelse i området, dog vil bebyggelsen set over længere afstande mod nord, øst og syd ikke kunne ses, på grund af mellemliggende terræn. Eksisterende bebyggelse mod syd, øst, nord og vest skærmer ny bebyggelse for væsentlig visuelle påvirkning på kystlandskabet og Ringkøbing Fjord.</p> <p>Indsigelsen: En bebyggelse på 11 m i 3 etager vil ikke blot have en "lidt større" men en væsentlig større karakter i forhold til den samlede bebyggelse i området. Nord for bebyggelsen er et sommerhus i en etage på ca. 5 m. mod syd er en bebyggelse på ca. 6,5 m i en etage med udnyttet tagetage. Mod vest er der placeret sommerhuse med bygningshøjde på 5 m. Mod syd er der restauranter i en etage. En bebyggelse på 11 m er i den sammenhæng en kæmpe og vil ydermere kaste lange skygger til gene for omkringliggende bebyggelser samt oplevelsen af Lodbergsvej.</p> <p>Terrænet mod nord, øst og syd er helt fladt, så at terrænet vil dække, synes ikke at være en begrundelse for, at bebyggelsen ikke vil blive set.</p> <p>Nedenstående billede taget ved Ringkøbing Fjord viser med tydelighed, at det nuværende krav om, at bebyggelser maksimalt må være 8,5 m høje, lige akkurat sikrer, at toppen af kiltlandskabet ikke</p>	<p>Ad 6C.4: Der er redegjort for projektets skala og påvirkning af landskabet i ad. 2. Se ad 5a ift. skyggekast.</p>
--	--	--

		<p>brydes. Et byggeri på 11 m. vil ødelægge dette. Den eneste bygning der i dag er højere end 8,5 m, er den historiske bygning "Hotel Klitten".</p> <p>6C.5</p> <p>Forholdet til kysten, side 10 – afsnit 4: I disponeringen af planområdets bebyggelse er der taget nogle hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab. De største og højeste bygningsmasser placeres tættest på og langs Lodbergsvej.</p> <p>Indsigelse: Jf. forslag til lokalplan er anført følgende "Inden for delområde II må bygningshøjden ikke overstige 7 m målt fra kote 7 DVR90 +/-0,5 m". Bygningens højdepunkt vil derfor komme til at ligge i kote 14,5 DVR90. Kote 14,5 DVR90 er flere meter højere end omkringliggende klitter. Bygningen vil blive meget synligt fra bagvedliggende sommerhuse og yderste klitrække. Af illustrationsskitse: Bilag 4 til lokalplan 463 ses det tydeligt, at bygningen "hæves op" på et plateau.</p> <p>Bebyggelserne i både delområde I og II vil få ca. samme toppunkt og vil derfor fremstå lige høje i landskabet. Koteplan for området, som det ser ud i dag, er vedlagt som bilag 1.</p>	<p>Ad 6C.5: Byggefeltet i delområde II udgår jf. ad 2.</p>
--	--	--	--

		<p>6C.6</p> <p>Forholdet til kysten, side 10 – afsnit 5: Ligeledes udføres udformning af den store bygningsmasse med reference til det omgivende landskab.</p> <p>Indsigelse: Der er ikke i forslag til lokalplan indarbejdet krav om, at byggeriet skal bestå af opbrudte facader i 1. og 2. sal som det ellers er gengivet i bilag 4 til Forslag til Lokalplanen 463. Der vil derfor efter forslaget til ny lokalplan kunne bygges en massiv bygning, som på ingen måder afspejler det omgivende og varierende landskab. Der er heller ikke i lokalplanen stillet krav om grønne facader eller tage (hvilket også er gengivet i tidligere offentliggjorte skitser af, hvordan byggeriet kunne komme til at se ud).</p> <p>6C.7</p> <p>Forholdet til kysten, side 10 – afsnit 7: Projektets største bygningsvolumen placeres tættest på og langs Lodbergsvej og vil fra omgivelserne opleves i sammenhæng med resterende del af byen.</p> <p>Indsigelse: Bygningsvolumen langs Lodbergsvej vil kunne opføres med et toppunkt i ca. kote 15 DVR og vil således fremstå næsten dobbelt så høj som de omkringliggende bygninger. Den angivne oplevelse af sammenhæng med den resterende del af byen vil derfor ikke være til stede.</p> <p>Dertil kommer, at udarbejdede skyggediagrammer (se bilag 2) viser, at et byggeri i byggefelt I i den maksimale tilladte højde, bygget så tæt på</p>	<p>Ad 6C.6: Lokalplanen har til formål at sikre, at disponeringen af bebyggelsen sikrer en god sammenhæng mellem lokalplanområdets funktioner og bebyggelse samt med omgivelserne, herunder Søndervig, samt at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses til landskabet i området. Dette suppleres af bestemmelserne i afsnit 6 i lokalplanen om bebyggelsens udseende.</p> <p>Ift. kravet om opbrudte facader på 1. og 2. etage se ad 2.</p> <p>6C.7: Se ad 5a</p>
--	--	--	---

	<p>Lodbergsvej som muligt, vil kaste lange skygger over Lodbergsvej og bygningerne på den anden side af vejen. Nedstående skema viser for en række datoer, som modsvarer populære feriedage, hvornår på dagen skyggerne vil dække hele vejen og fortovet på den modsatte side i sin fulde bredde (klokkeslæt i kolonnen Fortov) og dernæst facaderne/vinduerne på bygningerne på modsatte side af Lodbergsvej (klokkeslæt i kolonnen Facade/vinduer).</p> <p>Som det fremgår af klokkeslættene i skemaet, så vil forslaget til Lokalplan 463 fx i praksis kunne sætte en stopper for fortovsservering af aftensmad på restauranterne på modsatte side af Lodbergsvej (selv på årets længste dage vil solen være forsvundet fra fortovet ca. kl. 19), ligesom sollys til aftensservering inde i selve restauranterne vil være et særsyn selv i sommerferien.</p> <p>6D</p> <p>Indsigelsen: Bebyggelsen i Forsalg til Lokalplan 463 skal reduceres i højde.</p> <p>Forslag til ændring:</p> <p>Indenfor delområde I må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m. Indenfor delområde II må bygningshøjden ikke overstige 5 m, som er gældende for det omkring liggende sommerhusområde.</p> <p>Delområde I: Indenfor delområde I må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m målt fra kote 3,5 DVR90 +/- 0,5 m.</p>	<p>Ad 6D: I forbindelse med samarbejdet med Miljøstyrelse vedrørende bevaringsværdige landskaber er det besluttet, at der ikke må placeres bebyggelse i delområde 2 i plangrundlaget. Se desuden ad 2</p>
--	---	---

	<p>Delområde II: Indenfor delområde II må bygningshøjden ikke overstige 5 m målt fra kote 5,0 DVR90 +/- 0,5 m.</p> <p>Indsigelse til Planbestemmelser Lokalplan nr. 463</p> <p>6E – til afsnit 3 Arealanvendelse</p> <p>3.1 Delområde I: Ferieboligerne må kun placeres på 1. og 2. sal.</p> <p>Bemærkning: Dette stemmer ikke overens med anførte i afsnit 5.1 Delområde I – ferieboliger. Her er anført, at der gerne må etableres ferieboliger i stueetagen, hvor facaden vender væk fra Lodbergsvej.</p> <p>3.1 Delområde I: Området kan desuden anvendes til torve, legearealer, grønne opholdsarealer og lignede.</p> <p>Bemærkning: Der er i delområde I både udeareal i terræn og over på tag af stueetagen. Arealanvendelse skal differentieres for de to områder, der er placeret i forskellige niveauer.</p> <p>Indsigelse: Ændring til tekst: Friareal på tag over stueetagen kan desuden anvendes til legearealer og grønne opholdsarealer. Arealet kan ikke anvendes til udeservering eller lignende. Friareal i terræn kan desuden anvendes til torve, legearealer, grønne opholdsarealer og lignende.</p> <p>3.2 Delområde II: Området må kun anvendes til ferieboligbebyggelse og hoteller samt friarealer herunder torve, legeareal, grønne opholdsarealer, parkering og lignende.</p>	<p>Ad 6E. Bestemmelse 3.1 tilrettes, så det fremgår, at der er mulighed for feriebolig i stueetagen, hvor facaden vender væk fra Lodbergsvej.</p> <p>Til afsnit 3.1 – opholdsarealer:</p> <p>Holdning er noteret. Administrationer har vurderet, at det er vigtigt at skabe en lokalplan har giver plads til flere muligheder på lokalplanområdet.</p> <p>Til Afsnit 3.2: I forbindelse med samarbejdet med Miljøstyrelsen er der taget en beslutning om at delområde 2 ikke må bruges til bebyggelse og bruges til opholdsarealer i det omfang klitterne kan holde til. Anvendelse delområde kan bruges til er naturområde. Se desuden ad. 2 og 3.</p>
--	---	---

		<p>Bemærkning: Arealet er placeret på en højdekurve med udsigt til bagvedliggende sommerhuse og klitlandskab. I eksisterende lokalplan 72 er anført at "bebyggelse samt parkeringsanlæg skal udformes og placeres, så der tages hensyn til Søndervigs særlige landskab, hvor by og huse opleves fra "alle sider" – og ikke kun fra en gadeside. Der skal derfor ikke kunne anlægges torve, legeareal, parkering eller lignende.</p> <p>Indsigelse – ændring til tekst: 3.2 Delområde II: Området må kun anvendes til ferieboligbebyggelse og hoteller. Arealer om bebyggelsen skal udlægges til klitlandskab.</p> <p>6F – til afsnit 5 Bebyggelsens placering og omfang</p> <p>5.1 Delområde I: Bygningshøjde: Inden for delområde I må bygningshøjden ikke overstige 11,0 m målt fra kote 3,5 DVR90 +/- 0,5 m.</p> <p>Bemærkning: Der henvises til indsigelse 1-3 til redegørelsen for lokalplan 463 ovenfor Indsigelse – ændring til tekst: Bygningshøjde: Inden for delområde I må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m målt fra kote 3,5 DVR90 +/- 0,5m.</p> <p>5.1 Delområde I: Etager: Inden for delområde I må bygninger maksimalt opføres i tre etager.</p> <p>Bemærkning: Der henvises til indsigelse 1-3 til redegørelsen for lokalplan 463 ovenfor.</p> <p>Indsigelse – ændringer til tekst: Inden for delområde II må bygninger maksimalt opføres i to etager.</p>	<p>Ad 6F: Ift. placering af bebyggelse og bygningshøjde se ad 2. Ift. afstand til skel bliver ændret til "ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 meter".</p>
--	--	---	---

	<p>5.1 Delområde I: Byggelinjer: Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m fra Lodbergsvej 7</p> <p>Bemærkning: Byggelinjer er ikke målsat på Bilag 3 til lokalplan. Af bilag 3 ser det ud til at byggelinjer mod nord, øst og syd er 5 m til naboskel/vejskel. Mod vest ser byggelinjen ud til at være tættere på skel. Ved bygningshøjder på 8,5 m eller 11,5 m vil bebyggelse være til gene for bagvedliggende sommerhuse. Byggelinjer bør være ens mod skel.</p> <p>Indsigelse – ændring til tekst: Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel og naboskel.</p> <p>5.2 Delområde II: Bygningshøjde: Inden for delområde II må bygningshøjden ikke overstige 7,0 m målt fra kote 7,0 DVR90 +/- 0,5 m.</p> <p>Bemærkning: Der henvises til indsigelse 1-3 til redegørelsen for lokalplan 463 ovenfor. Dertil skal nævnes, at bygningen i delområde II jf. bilag 4 Forslag til Lokalplan 463 er hævet op på et plateau med fald/skrænt ned til alle sider. Bygningens topkote i delområde II er dermed den samme som topkoten på bygningerne i delområde I. Fra bagvedliggende sommerhuse og fra yderste klitrække vil man således tydeligt kunne se, at bygningerne i delområde I og II fremstår lige høje. Der er derfor på ingen måder, som anført i redegørelsen for disponeringen af planområdets bebyggelse, taget: "... hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab. De største og højeste bygningsmasser placeres tættes på og langs Lodbergsvej." For at tage hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab, bør nuværende</p>	<p>Til afsnit 5.2. delområde II: <i>bygningshøjde:</i></p> <p>I forbindelse med samarbejdet med Miljøstyrelsen er der taget en beslutning om at delområde 2 ikke må bruges til bebyggelse og bruges til opholdsarealer i det omfang klitterne kan holde til. Anvendelse delområde kan bruges til er naturområde. Se desuden ad. 2.</p>
--	---	--

	<p>krav jf. gældende lokalplan 72 fastholdes for delområde II ligesom den kote, der tages udgangspunkt i, bør være mindre end kote 7,0 DVR90 +/- 0,5 m.</p> <p>Indsigelse – ændring til tekst: Indenfor delområde II må bygningshøjden ikke overstige 5 m målt fra kote 5,0 DVR90 +/- 0,5 m.</p> <p>5.2 Delområde II: Etager: Inden for delområde II må bygninger maksimalt opføres i to etager.</p> <p>Bemærkning: Der henvises til indsigelse 1-3 til redegørelsen for lokalplan 463 ovenfor</p> <p>Indsigelse – ændring til tekst: Inden for delområde II må bygninger maksimalt opføres i en etage.</p> <p>5.2 Delområde II: Feriebøliger: Ferie boliger må etableres i både stuetage og 1. sal.</p> <p>Bemærkning: Der henvises til indsigelse 1-3 til redegørelsen for lokalplan 463 ovenfor Indsigelse – ændring til tekst: Feriebøliger må etableres.</p> <p>5.5 Byggefelt: Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.</p> <p>Bemærkning: Afstand til skel og mål på byggefelter er ikke angivet på kortbilag 3. Som minimum bør afstand til skel angives.</p> <p>6G – til afsnit 7 Ubebyggede arealer</p> <p>7.6 Terrænregulering: Hele afsnittet</p>	<p>Ad 6G.</p> <p>Se ad. 2 og 3</p>
--	---	------------------------------------

		<p>Bemærkning: Hele afsnit 2 er uklart. Der henvises til det byggemodnede terræn, men der er ingen steder i lokalplanen angivet en maksimal DVR-kote for det byggemodnede terræn for delområde I og II.</p> <p>Det anføres, at "...terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggemodnede terræn tillades ikke". Dernæst anføres, at terrænregulering tillades for både delområde I og II samt for indkørsel, vej mv., der omfatter delområde III. Det vil sige, at terrænregulering tillades i hele området, trods det først anført.</p> <p>Det præciseres desuden, at for delområde I og område II tillades terrænregulering op til henholdsvis 3,5 m (DVR) og 7,0 m (DVR) +/- 0,5 m. Menes der her kote 3,5 DVR og kote 7,0 DVR +/- 0,5, eller menes der, at det byggemodnede terræn kan hæves med op til 3,5 m for delområde I og 7,0 m for delområde II? Det er efter kontakt til kommunen oplyst, at det drejer sig om henholdsvis kote 3,5 DVR og kote 7,0 DVR.</p> <p>Det er helt essentielt, at dette afsnit er tydeligt og klart. For at tage hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab, bør niveau for det byggemodnede terræn være lavere end kote 7,0 DVR for delområde II. Der henvises desuden til foregående indsigelser for yderligere uddybning.</p> <p>Indsigelse - ændring af tekst: Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggemodnede terræn tillades ikke:</p>	
--	--	--	--

	<p>☑ Dog undtagen anlæg af indkørsel, anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning</p> <p>Det byggemodnede terræn må for delområde I maksimalt placeres i kote 3,5 DVR +/- 0,5 m og for delområde II maksimalt placeres i kote 5,0 DVR +/- 0,5 m.</p> <p>6H – til afsnit 8 Veje og parkering</p> <p>8.1 Vejadgang: Lokalplansområdet vejbetjenes fra Lodbergsvej, som vist på kortbilag 3.</p> <p>Bemærkning: I redegørelse side 8 er det anført at: "...vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra til den ensrettede vej Lodbergsvej som vist på kortbilag 3." På kortbilag 3 er der imidlertid tillige vist en vejadgang nord for området fra en stikvej til Lodbergsvej. Denne vej betjener bagvedliggende sommerhuse og er dobbeltrettet. Den viste vejadgang mod nord må være en fejl på kortbilag 3.</p> <p>Indsigelse – ændring til tekst: 8.1 Vejadgang: Lokalplansområdet vejbetjenes fra øst ad Lodbergsvej.</p> <p>6I – til afsnit 8 Veje og parkering</p> <p>8.4 Vareindlevering og renovation: Vareindlevering og renovation skal ske via parkeringspladsen i delområde III. Vendepladsen skal etableres i henhold til gældende vejregler.</p> <p>Bemærkning: Renovation og vendeplads er placeret både i delområde II og delområde III jf. kortbilag 3. Der er derfor fejl i kortbilag 3. Jf. støjanalyse fra Sweco</p>	<p>Ad 6H</p> <p>Til afsnit 8.1. Vejadgang</p> <p>Projektområdet og de bagvedliggende sommerhuse skal vejbetjenes fra Lodbergsvej, som vist i kortbilag 3. Administrationen har været i proces for at finde den bedste løsning til vejbetjening efter Lodbergsvej er ensrettet. For at udgå kørsel mod ensretning af Lodbergsvej skal vejen placeres så vidt muligt overfor Strandstræde, så der bliver dannet et kryds.</p> <p>Ad 6I.</p> <p>Det er rigtigt at indenfor sommerhusområde skal støj overholde Miljøstyrelsens vejledninger om trafikstøj i rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser). Da lokalplanens område er beliggende indenfor centerformål er det efter type 3, som lokalplanens område skal overholde. Det er derfor at støjreguleringen er efter centerformål, herunder detailhandel, feriebolig og vejstøj herunder renovation.</p>
--	--	--

	<p>dateret 11. maj 2020 fremgår det, at støjniveauer ved vendeplads/renovation/vareindlevering overskrider grænseværdier i dagtimerne.</p> <p>En placering af vendeplads/renovation i delområde II, vil derfor ikke kunne overholde Miljøstyrelsens vejledning for grænseværdier for støj fra virksomheder vejledning nr. 5 ligesom Miljøstyrelsens vejledninger om trafikstøj i rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser) på 53 dB ej heller vil kunne overholdes på sommerhusområder, der støder op til lokalplansområdet.</p> <p>Indsigelse – præcisering af tekst: Vareindlevering, renovation og evt. vendepladser skal placeres i delområde III. Vendepladsen skal etableres i henhold til gældende vejregler.</p> <p>6J – afsnit 10 Miljø</p> <p>10.2 Støj: Miljøstyrelsens vejledninger om trafikstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje") og virksomhedsstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Eksterne støj fra virksomheder") skal overholdes.</p> <p>Bemærkning: I redegørelse for lokalplan forslag 463 er anført under Miljøvurdering, Side 14 – afsnit 3. "Idet der også udlægges ferieboliger inden for området og der er tilstødende sommerhusområder, skal virksomheder inden for lokalplanområdet som udgangspunkt overholde Miljøstyrelsen grænseværdier for støj for sommerhusområder".</p>	<p>Kortbilag 3 bliver ændret med afgrænsning af delområde II og delområde III.</p> <p>Ad 6J. Henvises til ad 6i</p>
--	---	---

		<p>Støjredegørelse fra Sweco dateret den 11. maj 2022 tager udgangspunkt i at grænseværdier for lokalplansområder skal overholde type 3 og ikke type 6, som er gældende for sommerhuse. Det er en væsentlig forringelse i forhold til type 6 – se tabel 1 fra støjredegørelsen. Ligeledes viser støjredegørelsen, at støjgrænseværdier i skel mod sommerhusområde ikke overholdes. Sommerhusområder, der ligger op til lokalplanområdet, skal som minimum sikres, så deres forhold ikke forringes.</p> <p>Placering i strid med lokalplanforslag- billede</p> <p>Indsigelse – ændring af tekst: Miljøstyrelsens vejledninger om trafikstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje") og virksomhedsstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Eksterne støj fra virksomheder") skal overholdes for lokalplansområdet. Lokalplanområdet må ikke påføre sommerhusområdet, som støder op til lokalplansområdet, et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledning 4 om trafikstøj for "Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB" samt Miljøstyrelsens vejledning</p> <p>områdetype 6 (Sommerhusområder...) (se tabel 1).</p> <p>6K – afsnit 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug</p> <p>Afsnit 12.3 Støj: Bemærkning i højre margen. Vurderes ikke at være relevant, da der ikke er tilladt dagligvarebutikker. Varelevering om aften- eller</p>	<p>AD 6K: Holdning er noteret.</p>
--	--	---	------------------------------------

		<p>natperioden vil ikke kunne overholde miljøstyrelsen grænseværdier for støj jf. støjredegørelse fra Sweco.</p> <p>6L – kortbilag 3 Arealanvendelse</p> <p>Der er følgende indsigelser til kortbilaget:</p> <p>Renovation og vendeplads placeret i delområde II strider mod lokalplansforslagets afsnit 8.4 og 9.3, hvor det er anført, at det alene må placeres i delområde III. Der henvises endvidere til indsigelse 4.5 om støj. Renovation og vendeplads skal fjernes fra delområde II.</p> <p>Mål fra byggefelter til vejskel og naboskel skal angives</p> <p>Jf. lokalplan skal vejadgang til lokalplansområdet ske fra/til den ensrettede vej Lodbergsvej. Placering af vejadgang har været behandlet indgående og har alene været placeret direkte fra Lodbergsvej. Der er nu på kortbilag 3 også blevet placeret en vejadgang fra nord. Adgangen er fra en mindre dobbeltrettet stikvej til Lodbergsvej. En vejadgang der på ingen måder har været fremme tidligere. Vejadgangen fra nord må være en fejl og skal fjernes.</p>	<p>Ad 6L:</p> <p>Delområdet 2 bliver tilrettet i kortbilag 3.</p> <p>Byggelinjer er ikke en del af kortbilag 3. se ad 6F vedrørende krav til skel</p> <p>Den nordlige vejadgang bliver fjernet fra kortbilag 3.</p>
7	3 Ejer af Lodbergsvej 95, Søndervig (Nabo)	<p>7A</p> <p>Side 3 – Baggrund og formål, 2. afsnit: <i>Med de nye bestemmer i rammeområde 46ce015 udvides etageantallet til maksimalt 3 etager, med en bygningshøjde på maksimalt 11,5 – mod tidligere maksimalt 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter i henhold til bestemmelserne i 46ce002.</i></p>	<p>Ad 7A: Kommuneplanen udstikker de overordnede rammer for bebyggelsens anvendelse og skala. Den detaljerede planlægning, herunder placering af byggefelter, tilladte byggematerialer o. lign. reguleres i lokalplanen.</p> <p>Udviklingsplanen for Søndervig beskriver de politiske visioner for, hvor og hvordan Søndervig kan udvikles. Planen er ikke retligt bindende.</p>

	<p>Indsigelse: Der gøres indsigelse imod, at etageantallet udvides til 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 11,5. Vi ønsker, at den oprindelige bestemmelse om maksimalt 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter fastholdes.</p> <p>Begrundelsen herfor er som følger:</p> <p>Side 7 – Forholdet til kysten, 2. afsnit er anført: <i>Jævnfør planlovens §16 stk. 3. skal...</i></p> <p>§16 stk. 3 drejer sig om ekspropriation. Der skal henvises til §16 stk. 4.</p> <p>Jf. §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen anføres en begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m.</p> <p>Af første afsnit på side 3 fremgår det, at: <i>Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 463 efter et ønske om at kunne opføre ny bebyggelse til blandede byfunktioner ved Lodbergsvej i Søndervig, herunder forretninger til udvalgswarebutikker, ferieboligbebyggelse og sommerhuse.</i></p> <p>I det foreliggende forslag til Lokalplan 463 er der imidlertid ikke givet nogen former for begrundelse for en bygningshøjde over 8,5 m. Forslaget beskriver konsekvenserne af overskridelsen og ikke en begrundelse for overskridelsen. Der er intet til hinder for at imødekomme Forslag til Tillæg 21 til Kommuneplanen samt Forslag til Lokalplan 463's formål om at opføre ny bebyggelse til blandede byfunktioner uden at overskride grænsen på 8,5 m.</p>	<p>Se ad 2, ad 6a, ad 6b, ad 6c, ad 6c1, ad 6c2, ad 6c3, ad 6c4, ad6c5, ad 6c6, ad6c7, ad 6d, ad6f og ad 6g.</p>
--	--	--

		<p>På side 7 nederst anføres at ” ... <i>den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger langs Lodbergsvej</i>”. Heri er vi enige, men det er ikke en begrundelse for overskridelsen.</p> <p>Dernæst anføres øverst på side 8, at 11,5 m ”... <i>er generelt lavere end de højeste klitter og end de bygninger der når højest op i Søndervig</i>”. En henvisning til højden på klitterne og dermed den natur, der skal beskyttes i kystnærhedszonen, er ikke en legal begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m. Forklaringen er i strid med formålet med kystbestemmelserne. Formålet er dels at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, og dels at sikre, at nye arealer til byzone og anlæg i landzone placeres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. 2</p> <p>Desuden fremgår, at ”<i>Bygningerne vil ikke ændre oplevelsen af kysten, der ikke kan ses fra baglandet</i>”. Heller ikke her er der tale om en begrundelse for at lade bygninger opføre i 11,5 højde. Det er tale om en beskrivelse af, hvilken indvirkning overskridelsen vil have på naturoplevelsen, men ikke en begrundelse.</p> <p>Vi kan i øvrigt ikke genkende, at oplevelsen af kysten fra baglandet ikke vil ændres. Søndervig er langs kystnærhedszonen i overvejende grad bebygget med lavere bebyggelse, som gør oplevelse af kysten fra baglandet varierende. Klitterne og kysten ses i forløbet både mellem og over de eksisterende bygninger. Dette fremgår også som en særlig kvalitet,</p>	
--	--	--	--

		<p>der skal beskyttes jf. den p.t. gældende lokalplan for området:</p> <p><i>Byens kontakt med "havet" skal bevares ved f.eks. at friholde udsigtskik fra det åbne land på tværs af byen og ud mod den yderste klitrække ... bebyggelse kan inden for disse felter kun ske med dokumenteret hensyntagen til landskabet og oplevelsen heraf.</i></p> <p><i>Den naturlige og åbne overgang i landskabet – fra sommerhusområde til center-område – skal fastholdes. Som hovedregel må der ikke laves større terrænreguleringer, udgravning af klitter eller bygges på klittoppe m.v.:</i></p> <p><i>Bebyggelse samt parkeringsanlæg skal udformes og placeres, så der tages hensyn til Søndervigs særlige landskab, hvor by og huse opleves fra "alle sider" og ikke kun fra een gadeside.</i></p> <p><i>Den eksisterende spredte beplantning i terræn, klitter m.v. skal bevares.</i></p> <p>På side 8 er endvidere anført, at "Tilsvarende vil bebyggelsen ikke kunne ses fra kysten, da bebyggelsen vil være placeret tæt på eksisterende bebyggelse i Søndervig og bag klitterne". Endnu engang beskrives konsekvensen af en overskridelse og ikke en begrundelse. Dertil kommer, at bebyggelsen naturligvis vil kunne ses flere steder fra yderste klitrække og naturen mellem kystlinjen og bebyggelsen.</p> <p>Endelig er det oplyst, at: "Bebyggelsen supplerer de forskellige stilarter af bebyggelser langs Lodbergsvej,</p>	
--	--	---	--

		<p>om end bebyggelsens højde og skala er større end de eksisterende bygninger ved Lodbergsvej". Endnu engang en beskrivelse af konsekvenser men ikke en begrundelse.</p> <p>Dernæst er det anført at <i>"Hensigten med at øge bygningskalaen i området er, at understøtte området både visuelt og funktionelt – som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør af overgang mellem centrum af Søndervig og sommerhusområdet"</i>.</p> <p>Vi er enige i, at det vil blive et tyngdepunkt. Et tyngdepunkt, som på ingen måder vil spille sammen med kystlandskabet, Søndervig eller sommerhusområdet. Et tyngdepunkt, der vil være højere end de nærmeste kilter. Et tyngdepunkt, der vil skærme for indblikket mellem yderste klitrække og fjordlandskabet. Et tyngdepunkt, der vil give generende skygger meget af året. Der er ikke brug for flere visuelle markører end Hotel Klitten og Lalandia.</p> <p>Ydermere nævnes at <i>"De største og højeste bygningsmasser placeres tættest på og langs Lodbergsvej"</i>. Der er ikke i de "Nye rammebestemmelser for 46ce015" stillet krav herom. Der gives lov til opførelse af bygningshøjde på 11,5 m i hele området. I henhold til det foreliggende Forslag til Lokalplan 463 vil bygningerne i første og anden række til Lodbergsvej faktisk også kunne opføres, så de fremstår i samme højde, på trods af at selve bygningshøjderne er forskellige. Årsagen hertil er, at den bagerste bygning placeres i en højere terrænkote. Bebyggelserne vil derfor opleves i samme størrelse</p>	
--	--	---	--

		<p>og højde – i alt 11,5 m målt fra koten for Lodbergsvej umiddelbart foran bebyggelsen.</p> <p>For yderligere begrundelser og indsigelser henvises til vores indsigelse til Forslag til Lokalplan 463. 3</p> <p>Det er vores opfattelse, at Tillæg 21 til Kommuneplan 2021-2023's formål kan imødekommes uden at overskride grænsen på 8,5 m.</p> <p>Tillige fremgår det af strategisk-fysisk udviklingsplan for Søndervig, at:</p> <p><i>Bymidten er i dag repræsenteret ved to større volumener – et mod syd i form af Meny og et mod nord i form af Beach Bowl. I tilknytning til disse vil parkeringszonerne, som ligeledes kræver større byggerier, med fordel kunne placeres. Bebyggelserne imellem er skalleret ned og tilsigter den eksisterende bebyggelse langs Lodbergsvej og derigennem et handels- og byliv.</i></p> <p><i>Bygningshøjden for det nye fortætningsområde, som på illustrationen er betegnet 'tæt bystruktur', bør ikke overstige 2,5 etager af hensyn til fortætningsgraden og kvaliteten mellem husene.</i></p> <p>Det er således ude af proportioner, hvis der på vestsiden af Lodbergsvej, som i strategisk-fysisk udviklingsplan for Søndervig i øvrigt er udlagt med byggezoner for åben bebyggelsesstruktur, tillades en bastant bebyggelse på op til 3 etager i 11,5 meters højde.</p>	
--	--	--	--

		<p>7B</p> <p>Side 4 – Velegnet område til udvidelse af bymidten: <i>Der er desuden ingen andre egnede arealer langs Lodbergsvej, hvor der kan blive plads til ligende udvidelse af udvalgswarebutikker:</i></p> <p>Indsigelse: Ifølge strategisk-fysisk udviklingsplan for Søndervig er arealet øst for Lodbergsvej udset til at optage fortætningen af bymidten i Søndervig:</p> <p><i>Den eksisterende bebyggelse langs Lodbergsvej er udgangspunktet for fortætningen. Parkeringsflader, der i dag udgør mellemrummet mellem Lodbergsvej og Houvig Klitvej, har potentialet for at optage denne fortætning, og derved binde bymidten sammen både på langs, mellem Meny og Beach Bowl, og på tværs mellem bymidten og Lalandia.</i></p> <p><i>Fortætningsmønsteret er udlagt som byggezoner, der i skala tilpasser sig de eksisterende omkringliggende bygninger. Byggezonerne er ikke et udtryk for en given bygnings udstrækning, men en zone hvori fremtidigt byggeri placeres.</i></p> <p>...</p> <p><i>I kraft af fortætningen opstår et indre bystræde. Strædet er hovedsageligt for bløde trafikanter og vil dermed tilbyde en helt ny type af gadeforløb i Søndervig, hvor en række af byrum, funktioner og oplevelser kobler sig på bystrædet. 5</i></p> <p>Illustration fra strategisk-fysisk udviklingsplan for Søndervig</p>	Ad 7B: Henviser til ad 7a
--	--	--	---------------------------

		<p>Der er således allerede planlagt for andre zoner og arealer i Søndervig bymidte langs Lodbergsvej, som vil kunne anvendes til opførelse af nye udvalgsvarebutikker. Begrundelsen om, at der ingen andre egnede arealer er langs Lodbergsvej, hvor der kan blive plads til lignende udvidelse af udvalgsbutiker, er derfor ikke korrekt.</p> <p>7C</p> <p>Side 6 – Sammenhæng med detailhandelsplanlægningen: <i>Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger i 1. og 2. sal og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye bolig vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidtens handelsliv.</i></p> <p>Indsigelse: Med bygningen af ca. 500 feriehus i tilknytning til Lanadia vil antallet af ferieboliger, der kan forventes et behov for at etablere i område 46ce015, være lille, og der synes derfor ikke at være et validt argument for, at etageantallet hæves fra 2 til 3 etager.</p> <p>Der er således intet til hinder for at imødekomme Forslag til tillæg 21s formål om at opføre ny bebyggelse til blandede byfunktioner uden at overskride grænsen på 8,5 m.</p> <p>7D</p> <p>Side 7 – Forholdet til kysten: Hele afsnittet</p>	<p>Ad 7C: Ferieboliger i planområdet er med til at give mulighed for at ramme en anden målgruppe end Lalandia. I forhold til bygningshøjde se svar fra 6B, 2 og 3</p> <p>7D: Se svar fra 6B, 2 og 3</p>
--	--	--	---

		<p>Indsigelse: Der henvises til indsigelse 7A</p> <p>7E</p> <p>Side 9 – Miljøvurdering: Byggeriet fremstår med butikker i stueplan og ferieboliger i 1. og 2. plan. Bygningerne kommer til at fremstå åbne og transparente. Bebyggelsens ferieboliger på 1. og 2. etager er placeret i randen af bebyggelsen, således at der opstår et slags gårdrum ovenpå butikkerne i stueetagen. Gårdrummet indbyder til ophold og trækker gående op i byrummet mellem ferieboligerne via en trappe.</p> <p>Indsigelse: I forslag til lokalplan 463 er der ikke stillet krav om transparente og åbne bygninger. Der kan bygges en massiv klods på 11,5 m i højden. Der bør indføres krav om, at byggeriet fremstår åbent og transparent.</p> <p>7F</p> <p>Side 16 – Nye rammebestemmelser for 46ce015</p> <p>Side 16 – Bebyggelsesforhold:</p> <p><i>For hele rammeområdet gælder:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager	<p>7E: Se ad. 2.</p> <p>Ad 7F. Henviser til ad 2,6b og 6h</p>
--	--	---	---

		<p>- <i>Bebyggeshøjden må ikke overstige 11,5 meter</i></p> <p>- Mindste grundstørrelse er 1200 m²</p> <p>Bemærkninger: Jf. ovennævnte indsigelser til Forslag til Tillæg 21 samt vores indsigelser mod Forslag til Lokalplan 463, gøres der indsigelser imod at bebyggelsesforhold ændres til 3 etager og bygningshøjde på 11,5 m.</p> <p>Indsigelse: Eksisterende rammebestemmelser for bebyggelsesforhold skal fastholdes.</p> <p>Side 16 – Infrastruktur: <i>Vejadgang til området skal ske fra Lodbergsvej.</i></p> <p>Bemærkning: Det skal præciseres, at vejadgangen skal ske fra øst fra Lodbergsvej.</p> <p>Indsigelse – ændringer til tekst: Infrastruktur: <i>Vejadgang til området skal ske fra øst fra Lodbergsvej</i></p>	
9	Ejeren af Søndervig Klitvej 9, Søndervig (250 m væk)	<p>9A: Af lokalplanforslaget fremgår det, at byggehøjden må være op til 11 meter (+ 0,5 meter til tekniske installationer).</p> <p>Det er for højt et byggeri på en så central placering.</p> <p>Det bemærkes, at ingen andre bygninger på Lodbergsvej er højere end de i dag tilladte 8,5 meter.</p> <p>Det vil sige, at bygningsmassen ud mod Lodbergsvej iflg. Lokalplanforslag 463 vil være en hel etage højere end øvrigt byggeri på vejen.</p>	9A: Se ad 5A og 2.

		<p>At lade byggeri på vestsiden af Lodbergsvej opføre i 11 meters højde vil efter min mening fuldstændigt ødelægge genboernes mulighed for udeservering i solen i de sene eftermiddagstimer og i aftensolen, idet skyggevirkningen fra de 11 meter høje bygninger vil medføre "meget tidlig solnedgang" på østsiden af Lodbergsvej til skade for de eksisterende restauranter, som har investeret betydelige summer i lækre udeserverings arealer, der genererer en stor del af restauranternes omsætning i sommerhalvåret.</p> <p>Mit ændringsforslag til lokalplan 463 går derfor på at reducere byggehøjden til 8,5 meter, som er gældende for resten af Lodbergsvej.</p>	
11	Lodbergsvej 53, Søndervig (50 m væk)	<p>11A: Bygningshøjden bør under ingen omstændigheder overskride den omkringliggende bebyggelse på 8,5 m.</p> <p>Desuden mener vi, at den foreslåede bebyggelse vil fremstå alt for dominerende i bybilledet og helt vil ødelægge oplevelsen af og udsigten til de bagvedliggende klitlandskaber.</p>	Ad 11A: Se ad 6b og 2
12	Søndervig Beboerforeningen	<p>(Har været en klage i klageportalen, derfor er den taget med her)</p> <p>I dette forslag foreslås det, at der tillades en bygningshøjde på 11,5 m på Lodbergsvej 81 (rammeområde 46ce015), hvor der ellers i dag kun er tilladt en bygningshøjde på 8,5 m.</p> <p>Søndervig Beboerforeningen er imod denne ændring af lokalplanen. Foreningen repræsenterer ca. 1.000</p>	Ad 12A: Se ad 6b og 2

		<p>sommerhusejere, beboere og erhvervsdrivende i Søndervig. På vores generalforsamling den 1. april, hvor der deltog ca. 250 personer bad vi ved håndsoprækning om en tilkendegivelse af, om de fremmødte mente, at vi skulle klage over tilladelsen til den øgede bygningshøjde. Stort set alle stemte for, og der var ikke nogen, der stemte imod.</p> <p>Begrundelsen er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vi mener, at den øgede bygningshøjde giver for stor skyggevirkning på gaden og restauranten overfor.• Det er vigtigt, at folk kan gå igennem gaden uden at opleve for meget skyggevirkning, og de skal kunne sidde udenfor og nyde solen.• Man skal kunne se klitterne, når man kommer østfra.• Man skal fra klitterne kunne se ud over landskabet.• Søndervig skal have karakter af en badeby. Det er ikke en storby.• Der er brug for at man er nænsom med byggeri i Søndervig, så man kan opleve selve byen som en oase.• Vi kan ikke se, at der er nogen grund til, at der skal tillades så højt et byggeri.• Vi ønsker ikke byggeri andre steder i Søndervig med den højde.• De 8,5 m svarer til højden på Danland, der ligger i nærheden.• den oprindelige udviklingsplan for Søndervig, som blev vedtaget for ca. 5 år siden var det heller ikke ideen, at der skulle bygges højere, og i den stod der også, at man skulle kunne se klitterne, når man gik i byen.	
--	--	--	--

13	Søndervig Beboerforening	<p>13.A: Af planen fremgår, at der efter planen skal kunne bygges i op til 11,5 m i højde inkl. Ventilationsanlæg, og selve bygningen må være op til 11 m i højden. Efter kommuneplanen må der maksimalt bygges i 8,5 m højde. Det svarer til højden på Danland.</p> <p>Vi mener, at der maksimalt må kunne bygges i 8,5 m højde, hvilket er det, som svarer til kommuneplanen, idet Søndervig stadig skal have karakter af en badeby. Det er vigtigt, at der kan etableres mulighed for at spise ude i solskin. Søndervig skal ikke have karakter af en storby. Hvis der gives tilladelse til, at der bygges i den foreslåede højde, vil det betyde, at Valentinos udeareal vil komme til at ligge i skygge i en stor del af den periode, hvor det vil være attraktivt at spise ude, og det samme vil selvsagt være tilfældet med vejen.</p> <p>Der var ca. 250 deltagere i vores generalforsamling den 1. april. Jeg bad ved håndsoprækning deltagerne om at tilkendegive, om vi skulle komme med en sådan indsigelse. Stort set alle stemte for, og der var ikke nogen, der stemte imod.</p> <p>Vi ved også, at hvis der gives tilladelse i dette tilfælde, vil det være nemmere at få tilladelse i andre tilfælde. Det er ikke nogen god ide for udviklingen af Søndervig.</p> <p>13B: I afsnit 8 i den foreslåede lokalplan står der, at der skal etableres parkeringspladser efter følgende regler:</p> <p>2 p-pladser pr. feriebolig</p>	<p>13A: Se ad 6b og 2</p> <p>13B: Henviser til ad 5B</p>
----	--------------------------	---	--

		<p>1 p-plads pr. 25 m2 etageareal for restauranter</p> <p>1 p-plads pr. 25 m2 butiksareal (salgsareal)</p> <p>1 p-plads pr. 100 m2 etageareal for lager over 1.000 m2.</p> <p>Dette virker som en fin løsning. Det fremgår også af forslaget til lokalplan, at disse pladser skal laves inden for lokalplanens område. Det er vigtigt for os, at dette fastholdes, så det ikke bliver accepteret, at nogle af pladserne opnås</p>	
--	--	---	--