

Notat - behandling af bemærkninger og indsigelser til Lokalplan 463

Der har været gennemført en foroffentlig høring i perioden 19/4 – 3/5 2021 af forslag til Lokalplan 463 for et område til udvalgswarebutikker og ferieboliger ved Lodbergsvej 81, Søndervig.

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

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	Brand og Redning	<p>I forbindelse med udstykning til byggeri skal der etableres befæstede tilkørselsveje til fremføring af redningsberedskabets køretøjer m.v. jf. gældende byggelov/bygningsreglement.</p> <p>Der skal etableres vendepladser for tilkørselsveje som er længere end 200 meter, vendepladser på tilkørselsveje som ender blindt samt areal til ud-stigning jf. gældende byggelov/bygningsreglement.</p> <p>Ved etagebyggeri skal der afsættes redningsareal til håndstiger og drejestiger jf. gældende byggelov/bygningsreglement.</p> <p>Endvidere henvises til bygningsreglementets krav til maksimal drejeradius. Tilkørsel til indkørsel medregnes ikke i maksimal drejeradius.</p>	Tilkørselsveje, vendepladser m.v. vil blive bearbejdet i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget iht. gældende lovgivning, herunder vejlov, byggelov og bygningsreglement m.v..
Borgere			
2	Søndervig Beboerforening	<p>Foreningen har følgende bemærkninger:</p> <p>Vi har forståelse for, at det tillades, at der bygges tættere og andet end sommerhuse på grunden, men vi har følgende kommentarer:</p> <ol style="list-style-type: none"> Vi mener, at den foreslåede højde er for meget. Det vil passe langt bedre ind i den øvrige del af byen, at der kun må bygges i to etager, så den maksimale byggehøjde er 8,5 m. Vi forudsætter, at der ved byggeriet opfyldes gældende krav i henhold til parkeringsvedtægten. Muren mellem bygningerne bør udelades, så byggeriet kommer til at fremstå lidt mere åbent. 	<p>Ad a) På baggrund af skyggediagrammer, udarbejdet af ansøgers konsulent, vurderer administrationen, at bebyggelsen ikke er for høj eller for omfangsrig, set i forhold til om der kastes skygger til gene for den omkringliggende bebyggelse. Dette begrundes med, at naboejendomme kun vil blive ramt af skygger fra projektbebyggelsen i et meget begrænset omfang, som administrationens vurderer som acceptabelt. Dertil er de højeste dele af bebyggelsen brudt op i enheder, så bebyggelsen ikke kaster én stor, massiv skygge på gaden i de sene eftermiddags- og aften timer i højsæsonen. Se bilag 3 – Volumenstudie, grønne elementer og skyggediagrammer.</p> <p>Ansøger har også fået udarbejdet volumenstudier af projektet, set i forhold til den omkringliggende bebyggelse. På baggrund af disse studier og størrelsen på bebyggelsen i Søndervig i øvrigt, har administrationen vurderet, at projektet i højde, proportioner og omfang, fint kan indgå som en moderne, ny del af gadebilledet og byens forskelligartede bebyggelse. Se bilag 3 – Volumenstudie, grønne elementer og skyggediagrammer.</p> <p>Ad b) Opførelse af byggeriet forudsætter at p-normen overholdes. Antallet af nødvendige p-pladser vil blive fastsat når disponeringen af området ligger fast. Projektområdet er beliggende inden for parkeringszone 1, hvilket åbner mulighed for fritagelse for etablering af p-pladser på egen grund ved i stedet at indbetale til kommunens p-fond.</p> <p>Ad c) Byggeriet fremstår med butikker i stueplan, og ferieboliger i 1. og 2. plan. Bygningerne kommer til at fremstå åbent, hvor bygningsdelen med ferieboliger (1. og 2. plan) er placeret med indbyrdes afstand, således bygningerne skaber luft og rum ovenpå butikkerne. For at undgå at den mellemliggende bebyggelse i stueetagen skal virke som en lodret mur mod Lodbergsvej, lægges der op til et spændende og varierende facadeforløb med trapper indarbejdet i facaden. Trapperne indbyder til ophold, og én trappe vil lede op til et offentligt tilgængeligt opholdsareal på taget af stueetagen, dvs. mellem ferieboligerne. Se bilag 3 – Volumenstudie, grønne elementer og skyggediagrammer</p>
3	Lodbergsvej 97	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>Det er fint med sådan et projekt, der løfter kvaliteten i byen. Det giver mulighed for, at området får et tiltrængt løft i kvaliteten af butikker, herunder cafemiljø m.v. Det er derfor vigtig at overliggeren</p>	<p>Ad a) se ad 2a</p> <p>Ad b) se ad 2a og 2c</p>

Nr	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<p>ikke sættes for lavt, hvis området skal klare sig i konkurrencen om de fremtidige mere krævende turister.</p> <p>a) Den 11 m. høje bygning vil give store skygger helt ind i sommerhusområdet, specielt når det som helhed ikke er punkthuse – Det vil blive en meget bestand bygning.</p> <p>b) Mit håb er således at projektet realiseres, men i en lavere udgave. Eller i det mindste med krav om det hele skal være "punkthuse" hvor lys og sol kommer mellem bygningerne – også på stueplan og således ikke kun på toppen af bygningen. På denne måde forbindes klitterne og byen bedre sammen og der dannes ikke en "mur" mod sommerhusene vest for bygningen.</p> <p>c) Når vi nu skriver om forslag vil jeg også gerne benytte lejligheden at påpege, at der forhåbentlig tillades specialforretninger som f.eks. slagter, fiskehandler og lignende. Det er vigtig i forhold til byens udvikling, at der kommer sådanne disse typer af nye butikker. Ellers bliver det bare bliver flere souvenir butikker. Der er netop brug for butikker "der holder på" turister så de ikke "medbringer selv" eller kører væk fra byen for at finde kvalitet og lokale råvarer, herunder specielt fødevarer.</p>	<p>Ad c) Der vil være mulighed for specialbutikker i området, herunder slagter, fiskehandler, ostehandler, slikbutik, blomsterhandler, iskiosk m.v.</p>
4	Sønder Klitvej 9	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>a) At lade byggeri på vestsiden af Lodbergsvej opføre i 11 meters højde vil efter min mening totalt ødelægge genboernes mulighed for udeservering i aftensolen. Et byggeri i tre etager – trukket længst muligt ud mod Lodbergsvej – vil give "meget tidlig solnedgang" på østsiden af Lodbergsvej til skade for de eksisterende restauranter. Mit forslag til byggehøjden er, at Lodberg Have ikke bygges højere end nuværende bygninger på Lodbergsvej.</p> <p>b) Hvor mange p-pladser kræver projektet? Det må være rimeligt at forlange, at bygherren ikke bygger mere på sin jord, end at der også er plads til det nødvendige antal p-pladser samt areal til vareindlevering. Alt andet vil være en "eksport" af problemet.</p>	<p>Ad a) se ad 2a</p> <p>Ad b) se ad 2b</p>
5	Lodbergsvej 247	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>a) Jeg synes lokalplanen strider mod de planer og intentioner der er, om at bevare Søndervigs særkende og forbindelse til naturen. En bebyggelse på den eneste tilbageværende plet med natur i Søndervig ødelægger byens sjæl, dens DNA. Det er virkelig rystende, at man vil bebygge en af hovedattraktionerne i Søndervig lyngbakkerne, klitlandskabet. Alle de fine ord om Naturens Rige med mange gode tillægsord - hvad menes der mon med dem?</p> <p>b) Lodbergsvej består nu af den ene tivoliserede ejendom efter den anden. Det er meget uheldigt, med Tyrolerstil og biergarten mm. Det må understreges i lokalplanen at bygninger skal være i egnstypiske materialer og -stil.</p> <p>c) Lokalplanen bør sikre mod støjforurening fx fra varmepumper, og mod lysforurening, nu er det muligt, nogenlunde, at se nattehimmelen, hvis der kommer mere lysudstråling taber Søndervig også den attraktion.</p>	<p>Ad a) Der har ikke tidligere været offentlig adgang til grunden, idet der har været tale om et privatejet sommerhus. Projektet skaber offentlig adgang, bl.a. til en tagterrasse oven på stueetagen mellem ferieboliger, hvor der vil være udsyn ud over landskabet.</p> <p>Ad b) Administrationen vurderer projektets arkitektur, herunder bl.a. materialer, farver, proportioner og formsprog, som en nyfortolkning af områdets byggestil og et nutidigt udtryk, der matcher den moderne badeby og det omkringliggende klitlandskab.</p> <p>Ad c)</p> <p>Lokalplanen vil sikre, at gældende støjkrav overholdes. Nærområdet til lokalplanen anvendes i dag til bl.a. restaurant og værtshuse. Der lægges ikke op til yderligere restriktioner i forhold til lyspåvirkningen udover hvad der er gældende i eksisterende lokalplan nr. 370: <i>Lysskilte skal udføres som enkeltbogstaver belyst bagfra eller enkeltbogstaver belyst af enkelt spot forfra. Der må ikke opsættes lysarmaturkasser. Lysskilte må ikke være blændende. Belysning af skilte skal overholde vejreglerne. Der må ikke anvendes projektør eller laserlys i forbindelse med skiltning eller reklamering.</i></p>
6	Lodbergsvej 53	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>a) For at følge kommunens slogan " Naturens Rige" bør der tages stort hensyn til naturen på den unikke grund, således at der ved det kommende byggeri tages hensyn til, at der bliver kig til både hede og klitter.</p> <p>b) Bebyggelsen bør være spredt, lav bebyggelse med en max. Højde på 6,5 m , hvilket er den typiske byggehøjde for eksisterende byggeri på Lodbergsvej og en byggeprocent på 15.</p> <p>c) Større parkeringsareal bør anlægges udenfor arealet, således at trafikken på Lodbergsvej minimeres.</p>	<p>Ad a) se ad 2c og ad 5a</p> <p>Ad b) se ad 2a og ad 2c</p> <p>Ad c) se ad 2b</p>
7	Lodbergsvej 95, 131, 133 og 141	<p>Beboerne har følgende bemærkninger:</p> <p>a) Et byggeri i 3 etager i op til 11 meters højde på Lodbergsvej 81, vil fremstå markant højere end de omkringliggende bygninger og kaste lange aftenskygger ind over butikker og restauranter på Lodbergsvej. Derudover vil det visuelt komme til at ødelægge indblikket til Ringkøbing Fjord fra klitlandskabet.</p>	<p>Ad a) Se ad 2a og 2c</p> <p>Ad b) se ad 2c</p> <p>Ad c) Projektet medfører at der etableres facadebutikker ud mod Lodbergsvej, ligesom de resterende butikker/restauranter i området. Byggeriet vil medføre terrænreguleringer i forbindelse med realiseringen af projektet.</p>

Nr	Afsender af bemærkning	Resumé af bemærkningerne (oplistet som punkt a, b, c osv. for hver bemærkning)	Svar på indkomne bemærkninger
		<ul style="list-style-type: none"> b) Hold fast i udviklingsplanens for Søndervigs strategi om at lade klitlandskabet møde Lodbergsvej og stil således krav om, at byggeriet på Lodbergsvej 81 opføres som flere enkeltstående huse. c) Jf. nuværende lokalplan 72 må der ikke udføres større terrænregulering, og der må ikke bygges på klittoppe. Derfor foreslås, at begrænse byggefeltet for opførelse af det planlagte byggeri på Lodbergsvej nr. 81. d) Brugen af traditionelle byggestile fremmer turismen. Lad inspiration fra de stråttækte sommerhuse, de gamle firelængede strandgårde, samt ikke mindst det nu nedrevne sommerhus på Lodbergsvej 81 og genboen Esmark Feriehusudlejnings bygning, skinne igennem i byggeriet på Lodbergsvej 81. 	<p>Områder uden for byggefeltet og parkeringsarealet terrænreguleres som udgangspunkt ikke. Området er ikke fredet, og byggeriet kan medføre at enkelte mindre klitter flyttes/fjernes.</p> <p>Ad d) se ad 5b</p>
8	Lodbergsvej 6	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Det undrer mig at man vil flette en byggehøjde på 11,5 m ind i lokalplanen for dette område, og det vil jeg gerne gøre indsigelse imod. b) Kommunen kalder sig Naturens Rige; men jeg har det svært med at den mest fotograferede plet i Søndervig bliver så overbebygget. Kunne tænke mig mere åbenhed mod Lodbergsvej. c) Hvad har man tænkt om P-pladser og tilkørselsforhold? Søndervig er jo ikke lige kendt for gode P-forhold. 	<p>Ad a) se ad 2a</p> <p>Ad b) se ad 2c og ad 5a</p> <p>Ad c) se ad 2b</p>
9	Lodbergsvej 255	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>Vi vil bare sige at vi også er mange der hilser den forhåbentlige forandring velkommen. Der er ingen klit der grænser ned til Lodbergsvej som det er nu. Lige nu er det en kæmpe hybenmur man går langs. Samt at byen er skåret over på midten og det er et stort tomt ingenting. Det ville være fantastisk med liv på arealet og I tænker opholdsmuligheder ind. Lad os nu få en samlet "gågade" med liv og glade mennesker, samt et godt udvalg af gode butikker. Al forandring er svær, men mon ikke der kommer en hverdag i det også. Der skal bare lidt velvilje til. Håber projektet bliver til virkelighed, det ser godt ud og godt arbejde til jer alle.</p>	<p>Holdningen er noteret</p>
10	Lodbergsvej 22	<p>Beboeren har følgende bemærkninger:</p> <p>Jeg vil foreslå, at der kun må bygges i 2 plan, – synes at "hyggen" på Lodbergsvej forsvinder, hvis byggeriet bliver alt for stort. Det skal jo fortsat gerne være en hyggelig turistby.</p> <p>Jeg synes i øvrigt, ideen med at bygge flere selvstændige bygninger ser godt ud. (Dog kun med 1. etage)</p>	<p>Se ad 2a og ad 2c</p>