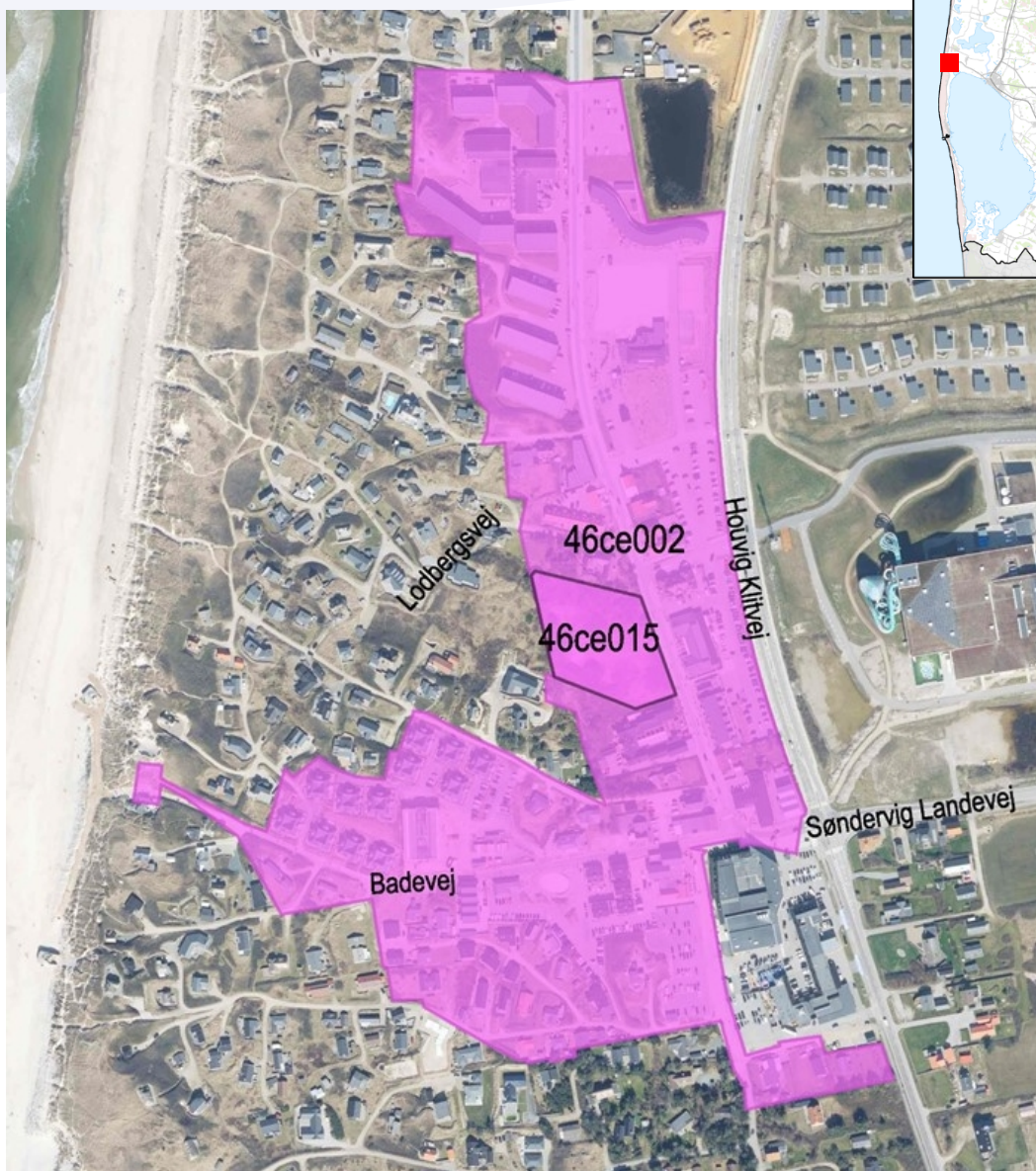


Forslag til

# Tillæg nr. 21

til Kommuneplan 2021-2033,  
for et område til centerformål ved Lodbergsvej, Søndervig



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

5. marts 2024



[www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

---

# Indhold og forord

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## Indhold

<b>Forord</b> .....	2
<b>Redegørelse</b> .....	3
Baggrund.....	3
Miljøvurdering.....	12
<b>Bestemmelser</b> .....	13
ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN DETAILHANDEL.....	13
ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE.....	18
<b>Eksisterende rammebestemmelser for 46ce002 (se kortbilag 3)</b> .....	18
<b>Nye rammebestemmelser for 46ce015</b> .....	19
<b>Nye rammebestemmelser 46ce002</b> .....	20
Planloven.....	21
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	21
Forslag til kommuneplantillægget.....	21
Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget.....	21
Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget.....	21
<b>Bilag</b>	
Eksisterende afgrænsning af bymidten.....	Bilag 1
Fremtidige afgrænsning af bymidten.....	Bilag 2
Eksisterende kommuneplanrammer.....	Bilag 3
Fremtidige kommuneplanrammer.....	Bilag 4

## Forord

Kommuneplantillægget udvider bymidten i Søndervig med et område til centerformål ved Lodbergsvej i Søndervig.

### Kommuneplantillægget består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.
- Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og regulerer rammerne for lokalplanlægning.

## Redegørelse

### Baggrund

Baggrunden for ønsket om udvidelse af Søndervigs bymidte er, at Søndervig har udsigt til en større vækst i turismen, bl.a. som følge af åbningen af Lalandia. Der er ikke plads til udvikling af handelslivet inden for den nuværende afgrænsning af Søndervigs bymidte. Det er dermed ikke muligt at udmønte væksten i turismen i udvikling af handelslivet med nye jobs og flere og bedre indkøbsmuligheder til turisterne og lokale.

Den nuværende bymidte er fuldt udnyttet med bebyggelse, vejarealer, parkeringspladser mv., og der er ikke tomme lokaler i væsentligt omfang. Bymidten er i højsæsonen hårdt belastet af trafik, der er mangel på parkeringspladser, og der er udfordringer med kapaciteten i butikker, spisesteder mv. til at betjene de mange mennesker, der opholder sig i bymidten. Der er derfor også behov for at kunne udvide bymidten for at kunne begrænse presset på den nuværende bymidte.

Dette tillæg til Kommuneplan 2021-2033 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 udvalgsvarerbutikker, bolig- og ferieboligbebyggelse og sommerhuse.

Søndervig by forventer øget turisme som følge af etableringen af et feriecenter med blandt andet et stort badeland og ca. 500 feriehuse. Udviklingen af Søndervig har medført en mere intensiv udnyttelse af byområdet med større bebyggelse og befæstede områder.

Planområdet til blandede byfunktioner er beliggende inden for kommuneplanens eksisterende rammeområde 46ce002. I henhold hertil er området udlagt til centerområde med mulighed for specifik anvendelse til:

*- kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner*

*- bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.*

Med nærværende kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde til centerformål, der i udstrækning og afgrænsning dækker det areal, der er omfattet af delområde I, III og IV i Lokalplan nr. 463. Det nye rammeområde benævnes 46ce015 og erstatter for området de rammebestemmelser, der er udlagt i 46ce002.

Med de nye bestemmelser i rammeområde 46ce015 udvides etageantallet til maksimalt 3 etager, med en bygningshøjde på maksimalt 11,5 meter – mod tidligere maksimalt 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter i henhold til bestemmelserne i 46ce002.

For så vidt angår delområde II i Lokalplan nr. 463 skal dette fortsat være omfattet af bestemmelserne i rammeområde 46ce002, således det her fastholdes at der maksimalt må bebygges i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Kommuneplantillægget skal desuden udvide den afgrænsede bymidte i Søndervig til også at omfatte hele Lokalplan nr. 463.

Området ligger i et sommerhusområde og skal forblive heri.

---

# Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre fortætning langs Søndervigs centrale handelsgade – Lodbergsvej. Derudover udvides bymidteafgrænsningen og arealrammen til detailhandel for at skabe mulighed for etablering af butikker, og derved skabe et levende, sammenhængende handelsstrøg, og knytte den nordlige og sydlige del af bymidten bedre sammen. Det er desuden formålet at udlægge et nyt rammeområde – 46ce015 – der indholdsmæssigt erstatter de rammebestemmelser, der er udlagt i 46ce002.

Kommuneplantillægget er koordineret med kommuneplantillæg nr. 23, som er udarbejdet og vedtaget, for udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landevej, hvor Ringkøbing-Skjern Kommune har planlagt for en dagligvarebutik. Der er udarbejdet en fælles redegørelse for de to kommuneplantillæg i relation til planlovens krav til redegørelse, når en bymidte ønskes udvidet. På den måde sikres det, at de to kommuneplantillæg ses i sammenhæng og udarbejdes på baggrund af de samme redegørelser med bagvedliggende behovs- og konsekvensberegninger mv. Kommuneplantillæg nr. 23 hæver rammen for det samlede detailhandelsareal i bymidten, så der skabes plads til en ny dagligvarebutik samt en ramme til butiksudvidelser i den øvrige del af bymidten. Kommuneplantillæg nr. 21 vil hæve rammen yderligere, så der skabes plads til udvalgsvarebutikker ved Lodbjergsvej.

## Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillægget dækker et areal på ca. 7.800 m<sup>2</sup> vest for den centrale handelsgade, Lodbergsvej, i Søndervig. Området har tidligere været bebygget med et enkelt sommerhus, som nu er revet ned.

Udover at det er muligt at byudvikle i området langs Lodbergsvej, ligger området ideelt til udvikling af handelslivet i Søndervig. Idet der i forvejen er butikker og restaurationer på modsatte side af Lodbjergsvej vil udviklingen indenfor planområdet skabe en mere sluttet og sammenhængende butiksgade. Der er desuden ingen andre egnede arealer langs Lodbergsvej, hvor der kan blive plads til lignende udvidelse af udvalgsvarebutikker.

Placeringen passer fint med de ændringer af byen og kundestrømme, som Lalandia og ny omfartsvej medfører. Herudover passer udvidelse af bymidten med planerne om et større arealudlæg til parkering øst og syd for den udvidede bymidte til aflastning af den nuværende bymidte.

## Redegørelse om detailhandel

Et kommuneplantillæg, der hæver arealrammen for detailhandel og udvider en bymidte, skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 og 6 indeholde en redegørelse om detailhandel for følgende emner:

1. en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
2. en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten,
3. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
4. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål,
5. en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten,
6. en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Redegørelsen om detailhandel fremgår af et særskilt dokument "Udvidelse af Søndervig bymidte, detailhandelsredegørelse til kommuneplantillæg nr. 21 og 23, Ringkøbing-Skjern Kommune". Dokumentet er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.



Figur 1: Eksisterende bymidte og udvidelse heraf

## **Sammenhæng med kommunens øvrige planlægning**

### **Sammenhæng med turistpolitikken**

Ønsket om at udvide bymidten og skabe plads til udvidelse af Søndervigs forretningsliv harmonerer med Ringkøbing-Skjern Kommunes turistpolitiske overvejelser om, at Søndervig er et prioriteret udviklingsområde for turismen.

Behovene for at udvikle Søndervig er blevet forstærket med etableringen af Lalandia øst for området. Lalandia betyder, at der bliver behov for både boliger til de ansatte og butikker og andre erhvervsrelaterede aktiviteter til de mange flere besøgende, som Søndervig vil få. Det indgår som en strategi, at større turisme anlæg som f.eks. Lalandia skal placeres i tilknytning til eksisterende byer og spille sammen med udvikling af handelsliv, friluftsanlæg og infrastruktur.

---

# Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## ***Sammenhæng med mål for "Byer, landsbyer og landdistrikter" i kommuneplanen***

Udvidelse af Søndervig bymidte og mulighederne for at etablere udvalgswarebutikker stemmer overens med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer for "Byer, landsbyer og landdistrikter", herunder

- At fremme udviklingen af velfungerende og attraktive hovedcenterbyer, lokalcenterbyer, landsbyer og landdistrikter med forskellige roller, og at det sker ud fra de enkelte områders særlige forudsætninger, potentialer og styrker.
- At kommunen udvikler sig som en helhed, hvor kommunens mange forskellige bysamfund indgår i et sammenhængende bymønster med forskellige roller.
- At byerne i bymønsteret supplerer hinanden med henblik på at sikre befolkningen de bedste og mest varierede muligheder for og adgang til bosætning, arbejdspladser, uddannelse og offentlig og privat service og udbud af fritids- og kulturfaciliteter.
- At bymønsteret indgår i et samspil med den overordnede udvikling i regionen.
- At der i lokalcenterbyer, herunder Søndervig, kan ske en udvikling til såvel boligformål som erhvervsformål og til offentlige formål i mindre omfang.
- At lokalcenterbyerne er beliggende i eller skal overføres til byzone.
- At Søndervig har særlige kompetencer på henholdsvis erhvervs- og turismeområdet, der indebærer, at byen skal gives særlige udbygningsmuligheder.
- At bymønsteret, stolthederne og fyrtårnene skal indgå som grundlag for placering og udvikling af nye projekter samt understøtte eksisterende og nye samarbejder.
- At byvækst og byudvikling i særlige tilfælde skal muliggøres i konfliktfyldte områder gennem god planlægning, når dette er nødvendiggjort af en hensigtsmæssig byudvikling, og andre muligheder er uhensigtsmæssige.
- At vægte erhvervs-mæssig vækst og bosætning særlig højt, når der planlægges for byvækst og byudvikling.

## ***Sammenhæng med detailhandelsplanlægningen***

Ønsket om udvidelse af Søndervig bymidte har baggrund i, at der er vækst i turismen, hvilket stemmer overens med kommuneplanens overordnede mål om,

- at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme,
- at nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og
- at den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.

Udvidelserne af bymidten i Søndervig og detailhandlen i byen skaber muligheder for nye projekter indeholdende ferieboliger. I forbindelse med realiseringen af lokalplan nr. 463 vil der blive etableret en række nye ferieboliger ifm. den vestlige udvidelse af bymidten på Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. ferieboliger i 1. og 2. sal og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye boliger vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidtens handelsliv.

Planlægningen og udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes at understøtte byrådets mål om, at skabe en koncentreret og levende bymidte, hvor udvalgswarebutikker og restauranter lokaliseres langs hovedstrøgene.

Lokalplan nr. 463 giver mulighed for at etablere udvalgswarebutikker med et samlet areal på 2.200 m<sup>2</sup>. Der fastlægges et max. bruttoetageareal på 2.000 m<sup>2</sup> for den enkelte udvalgswarebutik. Et bredt udvalg af udvalgswarebutikker vil skabe et mere attraktivt shopping-miljø og vil medføre et større forbrug i udvalgswarebutikkerne. Der er derfor brug for at kunne etablere store butikker, for at tiltrække udvalgswarebutikker, der ikke er i byen i forvejen.

### **Sammenhæng med bybeskrivelsen for Søndervig**

Kommuneplantillægget stemmer overordnet set overens med bybeskrivelsen for Søndervig om, at det er hensigten at forstærke Søndervig bys rolle, dels som en stærk turismemagnet (jf. udviklingsplanen for Søndervig, foråret 2020) og dels som servicebrohoved mellem baglandet og sommerhusområderne langs vestkysten.

Kommuneplantillægget stemmer på enkelte punkter ikke overens med bybeskrivelsen, som derfor skal ændres med kommuneplantillægget. Muligheden for udvidelse af bymidten mod vest langs Lodbergsvej indgår ikke i den gældende bybeskrivelse. Det skal derfor skrives ind i bybeskrivelsen.

### **Sammenhæng med anden lovgivning og planlægning**

#### *Støjforhold*

I forbindelse med lokalplan nr. 463 er der udfærdiget en selvstændig støjredegørelse for området. Heraf fremgår, at de gængse støjkrav i forhold til trafik og virksomhedsstøj ikke overstiger gældende grænser.

Støj fra trafik må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på  $L_{den}$  58 dB(A) i eksisterende støjbelastede byområder. Der kan planlægges for nye ferieboliger og sommerhuse under forudsætning af, at de enkelte ferieboliger og sommerhuse støjisoleres i facaden således det indendørs støjniveau på  $L_{den}$  33 dB(A) kan overholdes, hvilket svarer til den støjdæmpning, der opnås med sædvanlige, lukkede vinduer med 2-lags glas, når udendørs opholdsarealer ikke påvirkes af støj, der overstiger  $L_{den}$  58 dB(A). Grænseværdien  $L_{den}$  58 dB(A) gælder også for opholdsarealer etableret på altaner og tagterrasser.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri, skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, det vil sige virksomheder der kan indpasses i et centerområde uden væsentlige gener for omgivelserne.

#### *Beskyttet naturområde*

Området der er omfattet af dette kommuneplantillæg er beliggende i tilknytning til et større § 3 udpeget hedeareal mellem Vesterhavet og Søndervig. Hedearealet er beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i naturbeskyttelsesbekendtgørelsen.

I tidligere bygningsvedtægt for Holmsland Kommune fra 1970 er lokalplanområdet udlagt til sommerhusområde. Lokalplanområdet har således været udpeget til sommerhusformål før naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse. Realisering af lokalplan nr. 463 vurderes på denne baggrund ikke at forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

#### *Forholdet til kysten*

Kommuneplantillæggets område ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km, hvor der gælder særlige bestemmelser for især bebyggelsers påvirkning af kystlandskabet.

---

# Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

Jævnfør planlovens § 16, stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelser og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

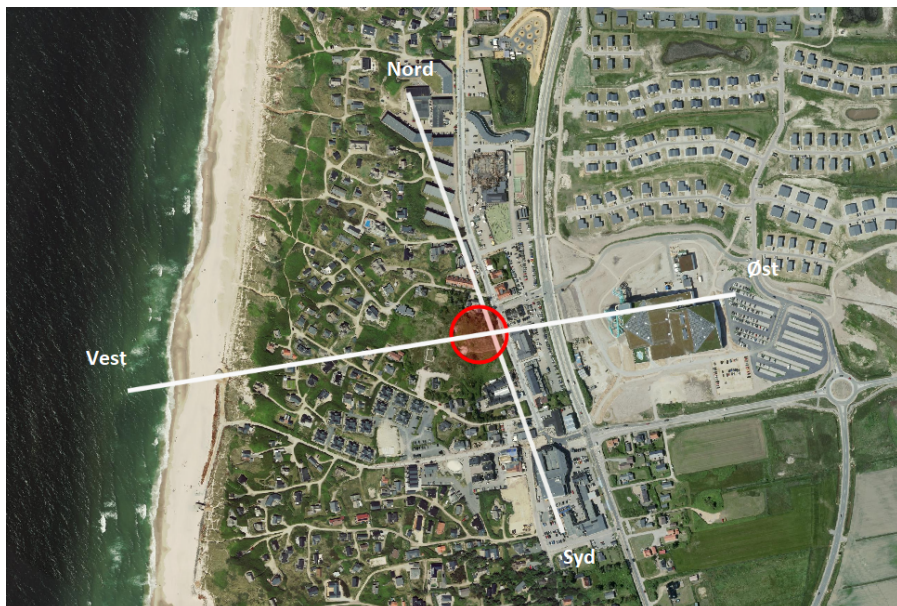
Søndervig by er præget af en del ferie- og fritidsprægede bebyggelser og funktioner i forskellige stilarter, som den nye bebyggelse supplerer, omend den nye bebyggelses højde og skala er større end de eksisterende bygninger langs Lodbergsvej – således forøges antallet af etager fra 2 til 3 etager med nærværende kommuneplantillæg. Selvom bebyggelsen er højere end de nærmeste bygninger, vurderes det, at bebyggelsen i sin højde, proportioner og omfang vil passe godt ind i det forskelligartede gadebillede ved Lodbergsvej. Det vurderes yderligere, at bebyggelsens arkitektonisk udtryk er en vellykket nyfortolkning af områdets eksisterende arkitektur, som matcher en moderne badeby. Til illustration heraf er der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen udarbejdet en række visualiseringer.

Bebyggelsens maksimale bygningshøjde på 11,0 (inkl. tekniske installationer 11,5 meter) er generelt lavere end de højeste klitter ved Vesterhavet og de højeste bygninger i Søndervig.

Hensigten med at øge bygningsskalaen i området er, at understøtte området – både visuelt og funktionelt – som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør af overgangen mellem centrum af Søndervig og sommerhusområdet længere mod vest.

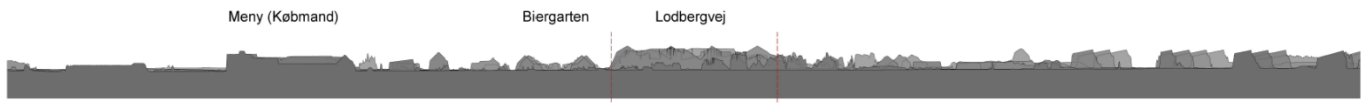
I disponeringen af planområdets bebyggelse er der taget hensyn til den samlede påvirkning af by, sommerhusområde og kystlandskab. Ny bebyggelse placeres tættest på og langs Lodbergsvej. Dette understøtter fysisk og funktionsmæssig kobling til den resterende del af Lodbergsvej. Pga. de mange fredninger og øvrige restriktioner omkring Søndervig vurderes, at fortætning i det centrale Søndervig er nødvendigt for byens fortsatte udvikling.

I forhold til vurdering af byggeriets indvirkning på kystlandskabet er på billede 1 udarbejdet to tværsnit – ét nord-syd og ét vest-øst. Billede 1 angiver placeringen af de to tværsnit som efterfølgende præsenteres på billede 2 og 3, hvor afgrænsningen af det påtænkte byggeri er vist med en stiplede streg.



*Billede 1: Placering af de to tværsnit gennem terrænet – nord-syd og vest-øst*





S N  
Billede 2: Tværsnit N-S – Det påtænkte byggeri ved Lodbergsvej er angivet mellem de stiplede røde streger.

Billede 3: Tværsnit V-Ø – Det påtænkte byggeri ved Lodbergsvej er angivet mellem de stiplede røde streger.



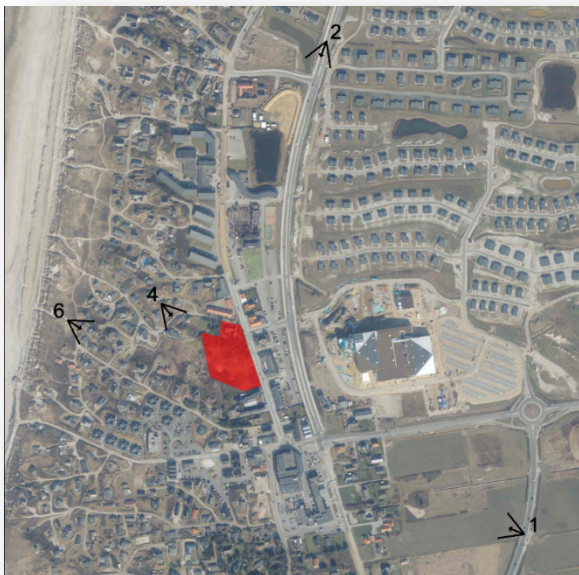
V Ø  
(Højdeinformationerne bygger på den danske højdemodel og der er ikke foretaget nogen form for højdeoverdrivelser)

Som det fremgår af tværsnittene, vil bygningerne ikke kunne ses fra baglandet og vil dermed ikke ændre oplevelsen af kysten. Tilsvarende vil bebyggelsen ikke kunne ses fra kysten, da bebyggelsen vil være placeret tæt på eksisterende bebyggelse i Søndervig og bag klitterne.

**Bevaringsværdigt Landskab og geologiske bevaringsværdier**

Under hensyn til sikring af det bevaringsværdige landskab og de geologiske bevaringsværdier i og omkring planområdet friholdes den vestlige del af rammeområde 46ce015 for ny bebyggelse. Herved friholdes klitlandskabet bag randbebyggelsen ud mod Lodbergsvej for byggeri. Arealet indgår i planlægningen som et uberørt, grønt naturområde, der sikrer bevarelse af det eksisterende klitlandskab og karakteristiske geologiske formationer indenfor planområdet. Friholdelsen af byggeri på dette areal samt variation i byggehøjde og de opbrudte facader, skaber en åben og naturlig overgang til det bagvedliggende klitlandskab og sommerhusområde.

Til brug for dokumentation af projektets indvirkning på det omkringliggende landskab er udarbejdet visualiseringer af hvordan det planlagt byggeri vil se ud fra en række forskellige positioner i og omkring Søndervig. Visualiseringspunkterne er illustreret på billede 4.



Billede 4: Visualiseringspunkter – fra forskellige positioner i Søndervig

---

# Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---



*Billede 5: Visualiseringspunkt 1 – planområdet set fra sydvest med den planlagte bebyggelse*



*Billede 6: Visualiseringspunkt 2 – planområdet set fra nord med den planlagte bebyggelse*



*Billede 7: Visualiseringspunkt 4 – planområdet set fra nord-vest med den planlagte bebyggelse*



*Billede 8:  
Visualiseringspunkt 6 –  
planområdet set fra vest  
med den planlagte  
bebyggelse*

Som det fremgår af visualiseringerne og tværsnittene, vil den planlagte bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke være markant synligt i landskabet og vil derfor ikke påvirke de særlige landskabsværdier og de oplevelsesmuligheder der er i området. Bebyggelsens centrale placering i Søndervig by ikke medfører betydeligt ændring af disse landskabskarakteristika, og har mere karakter af 'huludfyldning' langs Lodbergsvej.

#### *Kulturmiljø*

Området omfattet af kommuneplantillægget er beliggende inden for et område med værdifulde kulturmiljøer. Udpegningen vedrører klitgårdene langs kysten. De gamle gårde er fortrinsvis placeret i overgangen mellem klithede og ager eller eng, og så højt i terrænet, at sikkerhed for stormfloder blev opnået. Det er vurderet, at kulturværdien overvejende knytter sig til klitgårdene, som ikke er omfattet af lokalplanafgrænsningen, og en realisering af planen vurderes derfor ikke at påvirke kulturmiljøerne.

#### *Klimatilpasning*

Planområdet er beliggende indenfor et område med risiko for oversvømmelser udpeget i Kommuneplan 2021-2033. Konkret er området udpeget, da der er risiko for opstigende grundvandet i eller over 90 cm's dybde. Området 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 den ikke bliver synlig fra gaden. Terrænet falder mod øst og derfor ned mod bebyggelsen og Lodbergsvej. Derfor gives der i planlægningen mulighed for, at der kan etableres græsarmring på parkeringsarealet og vejarealet. 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.

---

# Redegørelse

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## *Drikkevand*

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

## **Miljøvurdering**

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om en mindre stigning i antallet af biler og lastbiler pr. dag, som kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da trafikmængden i området er begrænset. I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om en mindre trafikmængde til og fra området.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig bl.a. til risiko for støj fra butikkernes vareindlevering, ventilationsanlæg mv. Området fungerer allerede i dag primært som et butiksområde og vil fortsat være pålagt at overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj, bl.a. i forhold til kundetrafik, vareindlevering, ventilation mv. Nærværende kommuneplantillæg fastlægger desuden bestemmelser om virksomhedsklasser (max. Miljøklasse 3).

Idet planområdet også er udlagt til ferieboliger, skal virksomheder der etableres inden for området overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj for sommerhusområder. Det vurderes derfor, at støjpåvirkningen ikke er væsentlig.

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. etage 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.

For at sikre sammenhæng med bebyggelsen i nærområdet, fastlægger lokalplan nr. 463 bestemmelser om farvevalg, materialevalg, størrelse samt udformning af ny bebyggelse. I forbindelse med planarbejdet er udarbejdet en række visualiseringer til illustration af byggeriets omfang og udstrækning.

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke omfatter kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 8, stk. 2.

## Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) foretages med Tillæg nr. 21 følgende ændringer i Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune:

- Geografisk udvidelse og forøgelse af arealrammen for bymidten i Søndervig
- Ændringer i kommuneplanens hovedstruktur for detailhandel
- Ændring i bybeskrivelsen for Søndervig
- Ny kommuneplanramme 46ce015

### ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN DETAILHANDEL

I det følgende beskrives ændringerne, der foretages i afsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2021-2033:

#### Ændringer af retningslinje 1.1

Retningslinje 1.1 ændres, idet afgrænsningen af Søndervig bymidte ændres i kortet.

- Den eksisterende afgrænsning af bymidten fremgår af kortbilag 1.
- Den fremtidige afgrænsning af bymidten fremgår af kortbilag 2.

#### Ændringer af retningslinje 2.1

Arealrammen for detailhandel i hvert centerområde i Ringkøbing-Skjern Kommune fremgår af tabel 1 i kommuneplanens afsnit om detailhandel. Arealrammen er udtryk for det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for et afgrænset centerområde.

Retningslinje 2.1 ændres, idet arealrammen for Søndervig bymidte ændres.

- Eksisterende Tabel 1 for Søndervig bymidte fremgår af nedenstående uddrag af Tabel 1.
- Fremtidig tabel 1 for Søndervig bymidte fremgår af nedenstående uddrag af fremtidig Tabel 1.

Detailhandelskategori	Afgrænsning (rammeområde)	Samlet ramme til butikformål Max bruttoetageareal til butikformål i området - m <sup>2</sup>	Butiksstørrelser Max bruttoetageareal til den enkelte butik - m <sup>2</sup>
<b>Eksisterende retningslinjer for detailhandel</b>			
Søndervig - bymidte	46ce002, 46ce010, 46ce012	12.000	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010 og 46ce015  5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012  500 for udvalgsvarebutikker
<b>Nye retningslinjer for detailhandel</b>			
Søndervig - bymidte	46ce002, 46ce010, 46ce012, 46ce014 og 46ce015	15.500 fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 9.000 til udvalgsvarebutikker	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010  5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce012  1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce014

# Bestemmelser

## Tillæg nr. 21

### Kommuneplan 2021-2033

			0 for dagligvarebutikker og 2.000 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce015
Ringkøbing-Skjern Kommune har sideløbende med indeværende kommunetillæg udarbejdet kommuneplantillæg nr. 23, der også udvider bymidten og arealrammen i Søndervig bymidte I ovenstående tabel er udvidelsen af arealrammen i kommuneplantillæg 23 inkluderet i tallene i nye retningslinjer for detailhandel.			

Uddrag af "tabel 1" i Kommuneplanen 2021-2033 - med eksisterende retningslinjer og nye retningslinjer jf. kommuneplantillæg nr. 21.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 21 udvides afgrænsningen af bymidten i Søndervig, så den også omfatter et område vest for Lodbergsvej - som vist på kortbilag 2. Samtidigt udvides arealrammen for detailhandel fra 12.000 m<sup>2</sup> til 15.500 m<sup>2</sup> heraf maks. 6.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 9.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker. Disse tal indbefatter også udvidelse af arealrammen i kommuneplantillæg 23.

For kommuneplanramme 46ce002 og 46ce010 fastholdes en maksimumsstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik.

For kommuneplanramme 46ce012 fastholdes en maksimumsstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik.

For den nye kommuneplanramme 46ce015 fastsættes en maksimumsstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik.

#### Ændringer i afsnittet baggrund

*Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 21 til Kommuneplan 2021-2033)*

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af bymidten i Søndervig udvides. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for bymidten i Søndervig ændres.

#### Vurdering af ændringer i mål og retningslinjer

*Vurdering af ændringer i mål (ved Tillæg 21 til Kommuneplan 2021-2033)*

Retningslinje 1.1, der omfatter centerstrukturen, ændres, idet afgrænsningen af bymidten i Søndervig udvides. Desuden ændres retningslinje 2.1, der omfatter arealrammerne for centerområderne, idet arealrammen for bymidten i Søndervig ændres.

Effekterne af ændringerne er, at der skabes plads til udvalgsvarebutikker vest for Lodbergsvej. Ændringen er i overensstemmelse med målene for detailhandelsplanlægningen om

- at der skal skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme,
- at nye butikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og

For yderligere information om effekterne af ændringerne og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægningen henvises til detailhandelsredegørelsen for Tillæg 21 og Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033, som er vedlagt som bilag.

Desuden ændres Tabel 2 i Baggrundsafsnittet

# Bestemmelser

## Tillæg nr. 21

### Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategori	Afgrænsning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m <sup>2</sup> )	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nr. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål.	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce012.	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010.  5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012.  500 for udvalgsvarebutikker.	9.470	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010.  5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012.  500 for udvalgsvarebutikker.

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 før kommuneplantillæg nr. 21.

# Bestemmelser

## Tillæg nr. 21

### Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategorori	Afgrensning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m <sup>2</sup> )	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nv. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksmål. Max bruttoetageareal til butiksmål (m <sup>2</sup> )	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet ramme til butiksmål	Restrummelighed (m <sup>2</sup> ) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce012, 46ce014, 46ce015	12.000	2.530	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010.  5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012.  500 for udvalgsvarebutikker.	8.465*  fordelt på 3.500 til dagligvarebutikker og 4.965 til udvalgsvarebutikker.	15.500  fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 9.000 til udvalgsvarebutikker.	7.035  fordelt på 3000 til dagligvarebutikker og 4.035 til udvalgsvarebutikker.	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce002, 46ce010  5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce012  1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgsvare i rammeområde 46ce014  0 for dagligvarebutikker og 2.000 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce015

\* Der er i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 21 og 23 lavet en ny opgørelse af detailhandelsarealet i Søndervig bymidte, som viser at det eksisterende bruttoetageareal, som følge af udviklingen siden sidste opgørelse, er blevet mindre.

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 21.

Der sker med nærværende kommuneplantillæg følgende ændringer af Tabel 2, som omfatter bymidten i Søndervig:

- Afgrensningen af bymidten udvides med rammeområde 46ce015 samt del af rammeområde 46ce002.
- Det samlede bruttoetageareal for den eksisterende detailhandel i bymidten ændres fra 9.470 m<sup>2</sup> til 8.465 m<sup>2</sup>.
- Den samlede arealramme for bymidten øges fra 12.000 m<sup>2</sup> til 15.500 m<sup>2</sup> fordelt på 6.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 9.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.
- Restrummeligheden opdateres fra 2.530 m<sup>2</sup> til 7.035 m<sup>2</sup>.

## Ændringer i bybeskrivelsen for Søndervig i Kommuneplan 2021-2033

I det følgende beskrives ændringerne, der foretages i bybeskrivelsen for Søndervig i Kommuneplan 2021-2033:

### Indledningen



Den nuværende tekst:

*En del af denne udvikling skal desuden ses i forlængelse af en gennemførelse af lokalplanen for et stort oplevelses- og aktivitetscenter umiddelbart øst for byen. Detailhandel bør udvikles i begrænset i dette center, detailhandelsudviklingen primært bør ske i og omkring Badevej. Der skal ses på trafikforholdene i Søndervig, for at forbedre trafikafviklingen. Der bør også arbejdes med at forbedring og synliggørelse af de eksisterende parkeringsmuligheder.*

Ændres til følgende tekst:

*Som en del af denne udvikling er der givet mulighed for et stort oplevelses- og aktivitetscenter umiddelbart øst for Houvig Klitvej. Bymidten kan udvides langs den vestlige side af Lodbergsvej til udvalgswarebutikker. Derudover skal der generelt ske en revitalisering af Søndervig bymidte og trafik- og parkeringsforholdene skal generelt forbedres i Søndervig.*

---

# Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## **ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE**

### **Eksisterende rammebestemmelser for 46ce002 (se kortbilag 3)**

#### *Områdets anvendelse*

Centerområde

#### *Bebyggelsens art og anvendelse*

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

#### *Særlige bestemmelser*

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der må i øvrigt etableres en kiosk samt offentlige toiletter på del af matr. 211mø og del af 211fs, Søgård Hgd., Nysogn.

#### *Bebyggelsesforhold*

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).
- Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m<sup>2</sup>.

#### *Infrastruktur*

Vejadgang til området skal ske fra nord ad Houvig Klitvej, fra syd ad Holmsland Klitvej og fra øst ad Søndervig Landevej.

#### *Opholds- og parkeringsarealer*

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

#### *Miljø*

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

#### *Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

**Nye rammebestemmelser for 46ce015**

Der oprettes et nyt rammeområde 46ce015 med afgrænsning som vist på kortbilag 4. Det nye rammeområde har følgende rammebestemmelser:

*Områdets anvendelse*  
Centerområde

*Bebyggelsens art og anvendelse*

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner samt publikumsorienterede serviceerhverv.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

*Særlige bestemmelser*

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.  
Den vestlige del af planområdet (klitterne) skal bevares og må ikke bebygges

*Bebyggelsesforhold*

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.
- Bebyggeshøjden må ikke overstige 11,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m<sup>2</sup>.

*Infrastruktur*

Vejadgang til området skal ske fra Lodbergsvej.

*Opholds- og parkeringsarealer*

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

*Miljø*

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

*Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

---

# Bestemmelser

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## **Nye rammebestemmelser 46ce002**

Afgrænsningen af Rammeområde 45ce002 ændres jf. kortbilag 4.

*Områdets anvendelse*  
Centerområde

*Bebyggelsens art og anvendelse*

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, bymidte, sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, sommerhus- og fritidsboligbebyggelse, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Bymidte til butikker og fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, ferieboliger, sommerhuse, hoteller, restauranter, liberale erhverv og servicevirks. samt off., kulturelle og rekreative anlæg fx idrætsanlæg, bowling, kursus- og konferencecenter.

*Særlige bestemmelser*

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der må i øvrigt etableres en kiosk samt offentlige toiletter på del af matr. 211mø og del af 211fs, Søgård Hgd., Nysogn.

*Bebyggelsesforhold*

For hele rammeområdet gælder

- Den maksimale bebyggelsesprocent er 70% af den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).
- Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Mindste grundstørrelse er 1200 m<sup>2</sup>.

*Infrastruktur*

Vejadgang til området skal ske fra nord ad Houvig Klitvej, fra syd ad Holmsland Klitvej og fra øst ad Søndervig Landevej.

*Opholds- og parkeringsarealer*

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

*Miljø*

- Mindst tilladte miljøklasse er 1.
- Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.
- Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

*Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er sommerhusområde.

---

# Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

---

## Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til §12, stk. 2 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til §12, stk. 3 kan Byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 463 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

## Vedtagelsespåtegning

### Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. februar 2023.



Hans Østergaard  
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen  
Kommunaldirektør

### Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

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 kommuneplantillægget

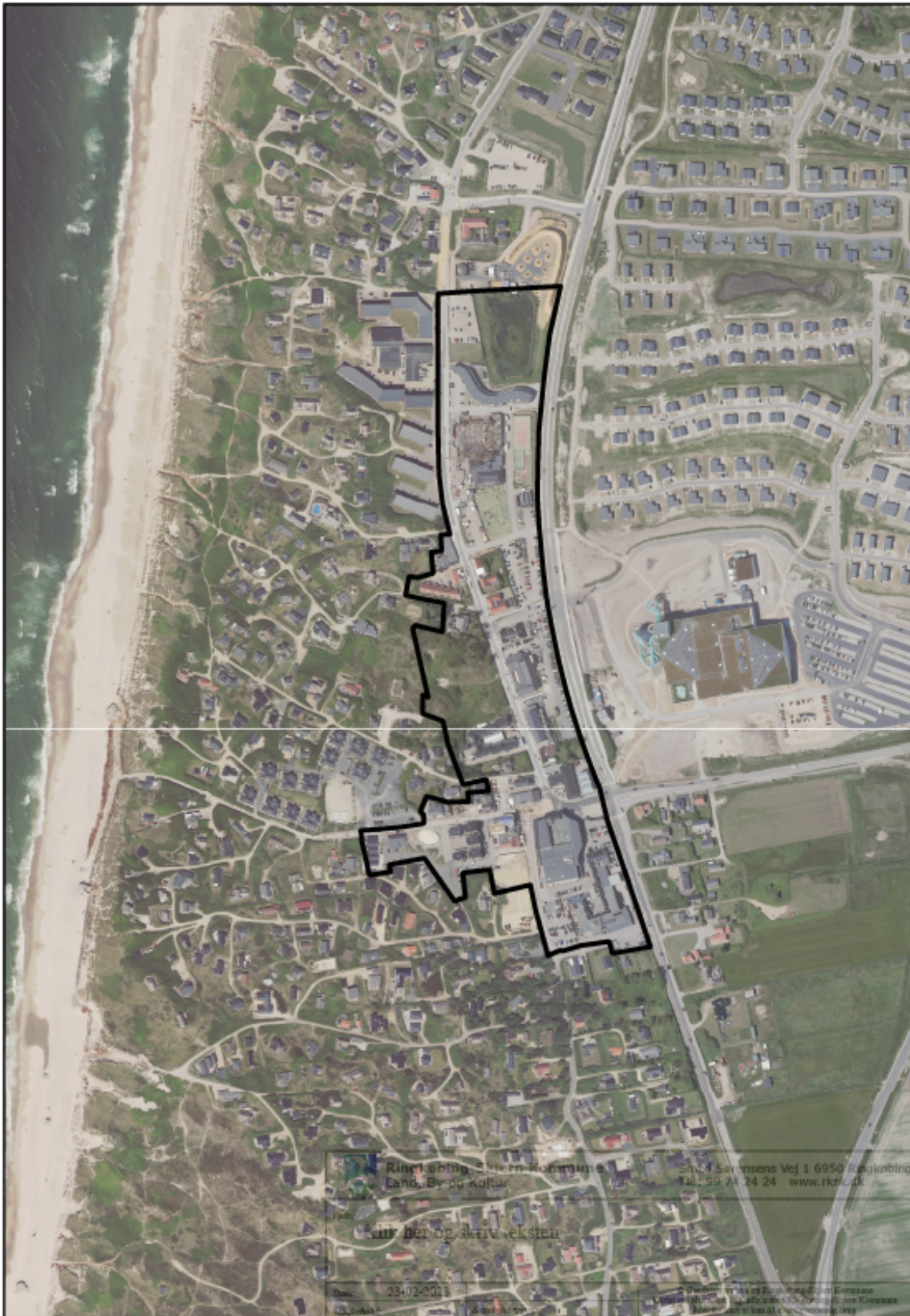
Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2022.  
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.



# Kortbilag 1 Eksisterende afgrænsning af bymidten

Tillæg nr. 21

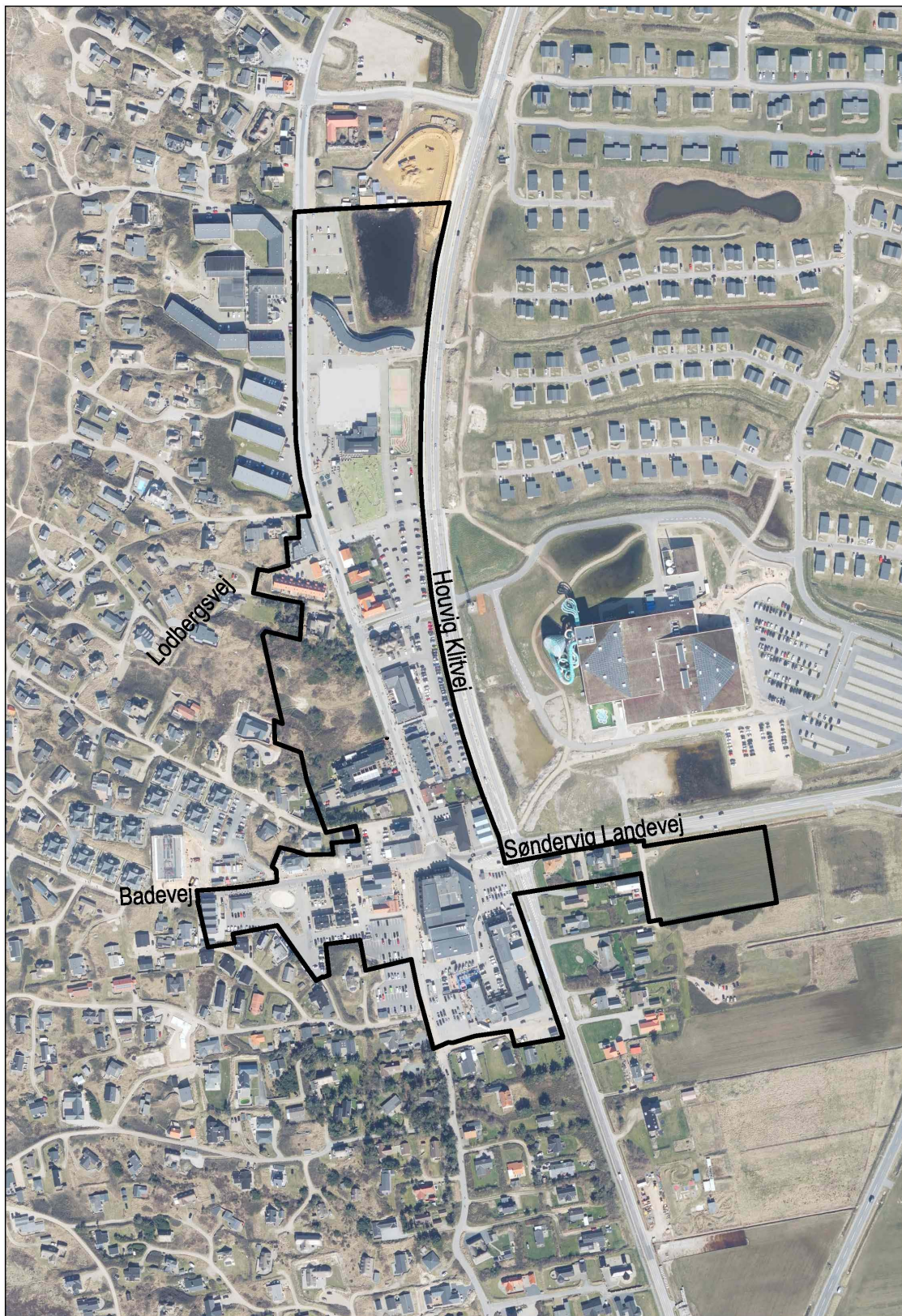
Kommuneplan 2021-2033



## Kortbilag 2 fremtidige afgrænsning af bymidten

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033





# Kortbilag 3 Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033



# Kortbilag 4 Fremtige kommuneplanrammer

Tillæg nr. 21

Kommuneplan 2021-2033

