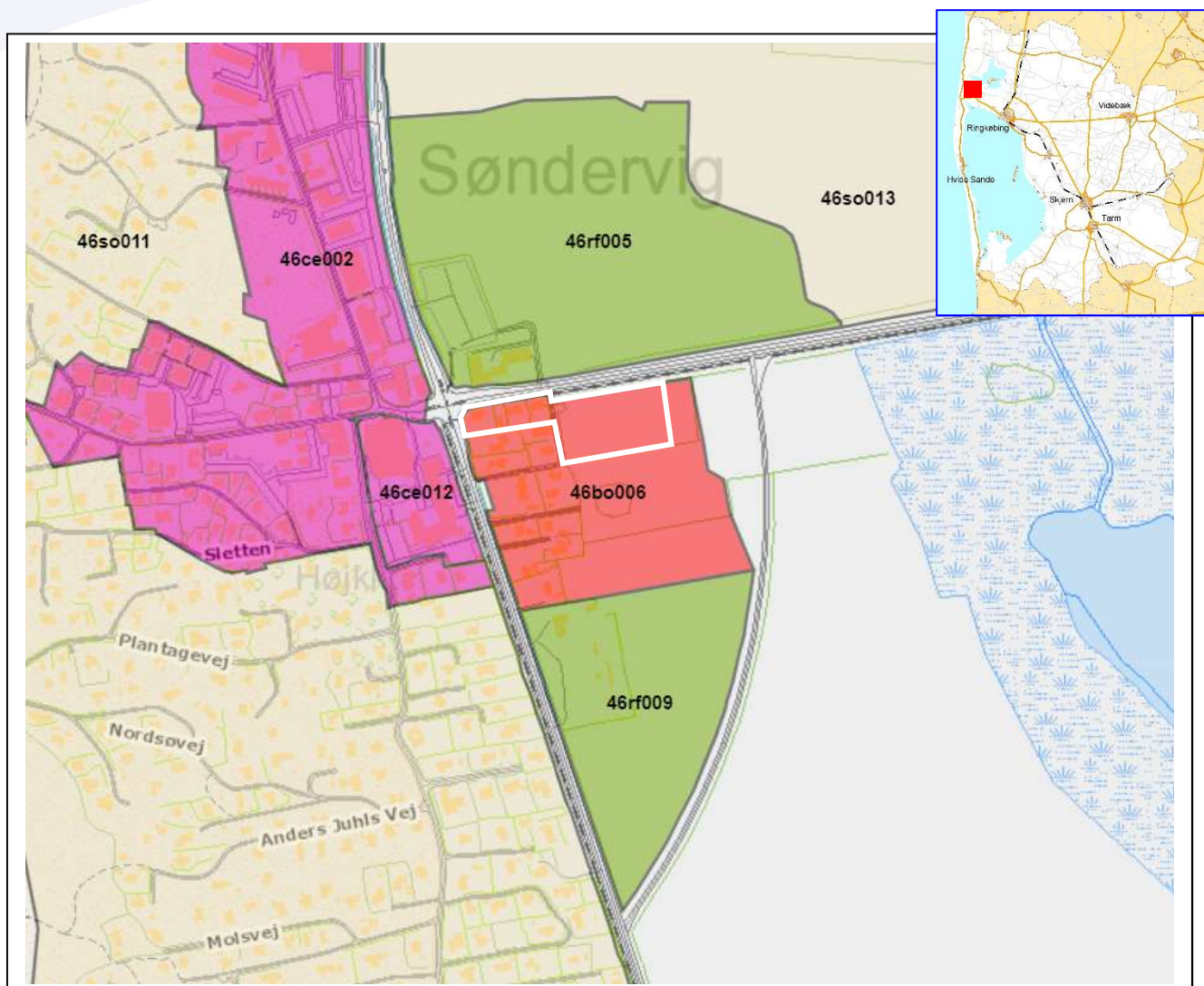


Forslag til

Tillæg nr. 23

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til centerformål syd for Søndervig Lande-
vej, Søndervig



©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

21. februar 2023



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Forord

Kommuneplantillægget udvider bymidten i Søndervig med et område syd for Søndervig Landevej og giver mulighed for, at området kan udvikles til centerformål.

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 lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 478. Baggrunden er, at Salling Group har henvendt sig med et ønske om at kunne opføre en dagligvarebutik på 1.200 m² med en beliggenhed over for Lalandia, syd for Søndervig Landevej. Kommuneplantillægget skal ses i sammenhæng med, at der samtidigt er en planlægning i gang for et detailhandelsprojekt på ca. 2.200 m² til udvalgsvarebutikker ved Lodbergsvej samt Ringkøbing-Skjern Kommunes igangværende arbejde med at planlægge hele Nyhavn-området med parkeringspladser og andet, der kan aflaste Søndervig bymidte, samt kommunens arbejde med at forskønne og fredeliggøre veje og pladser i den eksisterende bymidte.

Kommuneplantillægget skal ses i sammenhæng med, at Planklagenævnet har ophævet lokalplan nr. 469, som blev endeligt vedtaget 22. juni 2021. Konsekvensen af ophævelsen er bl.a., at arealet, som lokalplanen overførte til byzone, igen er beliggende i landzone. Der er i forbindelse med afgørelse af klagen kommet oplysninger frem, som efter Byrådets vurdering betyder, at planlægningen for området kan gennemføres med en anden fremgangsmåde, end den, der har været anvendt hidtil.

Søndervig er inde i en meget positiv udvikling med åbningen af Lalandia i sommeren 2022. Samtidig er dansk kystturisme generelt i vækst med fremgang i overnatninger og forlængelse af sæsonen, og det giver sig også udslag i en positiv udvikling i Søndervig.

Byrådet fastholder, at der er behov for at skabe plads til udvikling af byens handelsliv og ønsker fortsat, at der skal skabes mulighed for en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej. Byrådet har derfor valgt at gennemføre planlægningen med en anden fremgangsmåde.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillæggets område er på ca. 11.000 m². Den vestlige del af området er i dag bebygget med fire boliger. Området med de fire boliger har status af sommerhusområde og er omfattet af kommuneplanramme 46bo006, som fastlægger områdets anvendelse til boliger. Områdets anvendelse til boliger ændres ikke af kommuneplantillægget. Den østlige del, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, er ubebygget og udnyttes til landbrug. Området er også omfattet af kommuneplanramme 46bo006 og udlagt som fremtidigt boligområde og fremtid byzone.

Kommuneplantillæggets formål

Kommuneplantillægget har til formål at udvide den afgrænsede bymidte i Søndervig og øge den samlede arealramme til detailhandel, så der skabes mulighed for udvikling af handelslivet i Søndervig med en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej. Det er desuden formålet at udlægge et nyt rammeområde, som omfatter området, hvor dagligvarebutikken ønskes opført, og hvis anvendelse ændres fra boligområde til centerformål.

Kommuneplantillægget er koordineret med kommuneplantillæg nr. 21 for udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej, hvor Ringkøbing-Skjern Kommune på baggrund af en konkret henvendelse har besluttet at igangsætte planlægningen for en udvidelse af bymidten for at kunne opføre udvalgsvarebutikker. 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

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

del af bymidten. Kommuneplantillæg nr. 23. vil hæve rammen yderligere, så der skabes plads til udvalgs-varebutikker ved Lodbjergsvej.

Baggrunden for kommuneplantillægget

Baggrunden for ønsket om udvidelse af Søndervig bymidte er, at Søndervig har fået betydelig vækst i turismen efter åbningen af Lalandia i sommeren 2022 og som følge af den generelle vækst i områdets turisme. Der er ikke tilstrækkelig plads eller egnede arealer til udvikling af handelslivet inden for den nuværende afgrænsning af Søndervig 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, opholds- og aktivitetsområder, vejarealer, parkeringspladser, regnvandsbassiner mv., og der er ikke tomme lokaler i væsentligt omfang. Bymidten er i højsæsonen hård belastet af trafik med en blanding af mange biler og mange fodgængere, som fører til fremkommelighedsproblemer for bilerne og usikkerhed med mange fodgængere, der færdes på eller krydser kørebanen. Der er i højsæsonen mangel på parkeringspladser, og der er udfordringer med kapaciteten i butikker, på 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. Ringkøbing-Skjern Kommune er i gang med en større indsats for at forskønne de offentlige byrum og trafikfredeliggøre bymidten. Lodbjergsvej er blevet ombygget med en smal og ensrettet kørebane og brede fortove med opholdsmuligheder, grønne bede mv.

Søndervigs status af sommerhusområde begrænser mulighederne

Søndervig har en speciel planlægningsmæssig status, som gør det vanskeligt at udvikle byen. Søndervig har med få undtagelser status af sommerhusområde. Bl.a. har hele bymidten status af sommerhusområde, selv om den er udnyttet til forretninger og andre bymæssige anvendelser, som naturligt vil ligge i byzone. Beliggenheden i sommerhusområde skyldes planlægning, der er gennemført for mange år siden. Området, hvor den nye dagligvarebutik ønskes opført, er beliggende i landzone og skal overføres til byzone for at det kan udnyttes til butik. Planloven indeholder i § 11 a, stk. 8 en bestemmelse om, at et nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Det er derfor ikke muligt at udvide byen i forlængelse af områder, der har status af sommerhusområde.

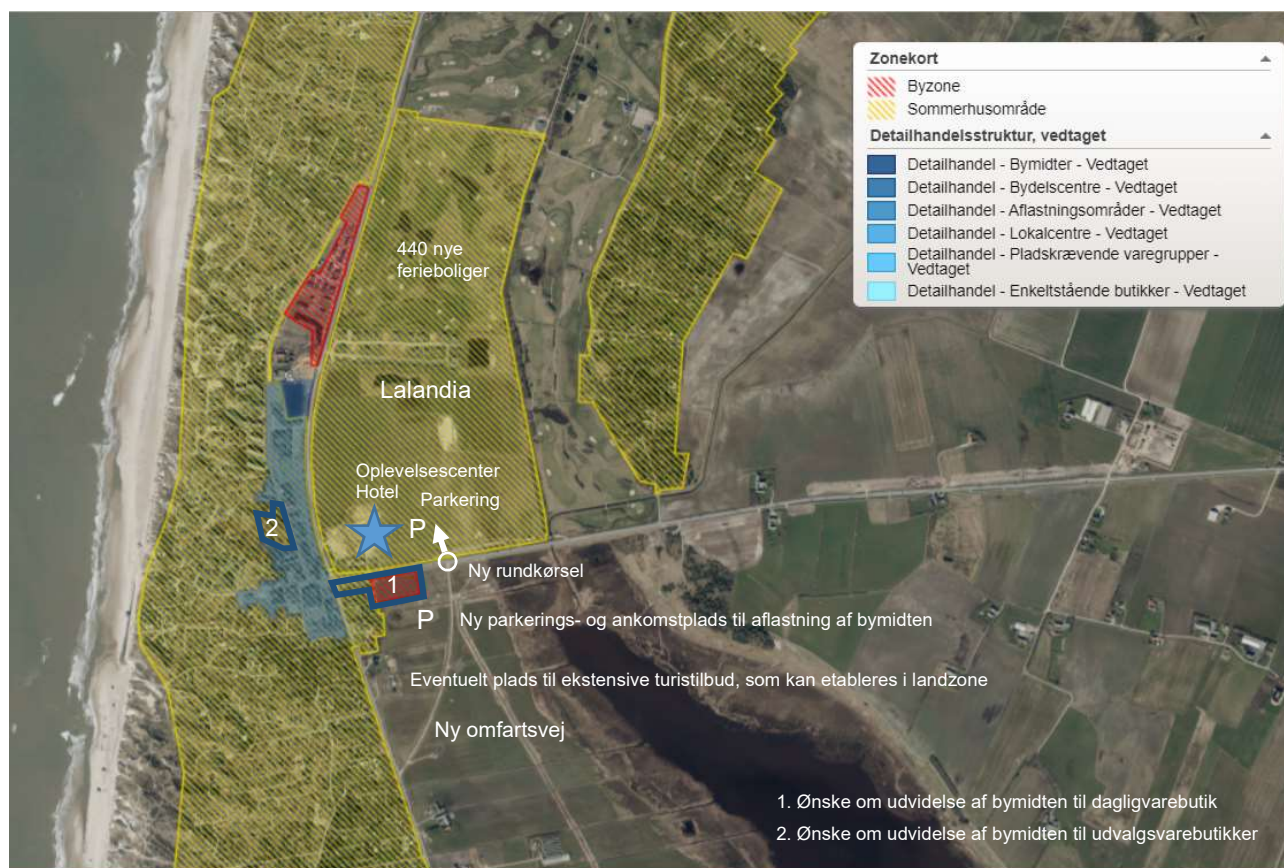
Det er målet i kommuneplanen, at Søndervig by skal ændre status fra sommerhusområde til byzone. Hvis Søndervig blev overført til byzone, så ville det give bedre muligheder for at udvikle byen, men det er kompliceret og usikkert om, det er muligt. En overførsel fra sommerhusområde til byzone kan kun ske ved, at kommunen søger ministeren om en tilladelse, der vil blive givet som et landsplandirektiv udstedt af ministeren. Der er et krav, om at trefjerdedele af grundejerne skal være for en overførsel, hvilket kan være vanskeligt at opnå, da en overførsel til byzone bl.a. kan have betydning for ejendomsbeskatningen. Så længe Søndervig by har status af sommerhusområde, er mulighederne for at udlægge ny byzone begrænset til to områder.

Det eneste område i Søndervig, der i dag er i byzone, ligger omkring 200 meter nord for bymidteafgrænsningen og omfatter et areal mellem Lodbergvej og Houvig Klitvej. Byzonearealet er et eksisterende boligområde. De omkringliggende områder, hvor det er muligt at opfylde kravet om, at ny byzone skal grænse op til eksisterende byzone, er mod vest og nord fuldt udbyggede sommerhusområder, mod øst ligger Lalandia, og mod syd er der regnvandsbassin, parkeringspladser, sandskulpturpark, klitgård, ferieboliger mv.

Det andet område, hvor der er mulighed for at overføre til byzone, er området syd for Søndervig Landevej. Kommuneplanens rammebestemmelser giver mulighed for at overføre netop det område til byzone. Området blev i 2021 overført til byzone med lokalplan nr. 469. Som nævnt tidligere blev lokalplanen ophævet som ugyldigt af Planklagenævnet. Området er derfor fortsat beliggende i landzone.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033



Figur 1 Kortet viser sommerhusområder og byzonearealer i Søndervig, Lalandia, der har flyttet bygrænsen mod øst med angivelse af placeringen af oplevelsescenter, hotel og ferieboliger. Kortet viser også områderne, hvor bymidten ønskes udvidet samt anden planlægning i området, som bymidteudvidelsen syd for Søndervig Landevej vil spille sammen med. Kortet fra Plandata.dk er ikke opdateret og viser, at området syd for Søndervig Landevej ligger i landzone, men det ligger reelt i landzone.

Området syd for Søndervig Landevej er velegnet til udvidelse af bymidten

Ud over at det er muligt at overføre området syd for Søndervig Landevej til byzone, er det velegnet til udvidelse af bymidten til en dagligvarebutik. Der vurderes ikke at være andre områder i eller omkring bymidten i Søndervig, der er egnet til at rumme en dagligvarebutik med et pladsbehov på 4-5.000 m².

Udvidelsen af bymidten syd for Søndervig Landevej passer med de ændringer af byen og kundestrømme, som Lalandia vil medføre, ligesom det passer med kommunens investeringer i den nye omfartsvej, Holmsland Klitvej, som betyder, at rundkørslen mellem omfartsvejen og Søndervig Landevej vil blive hovedankomsten til Søndervig. Placering af en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej vil ikke skabe mere trafik i den hårdt trafikbelastede bymidte samtidigt med, at dagligvarebutikken kommer til at ligge kun 115-120 meter fra den nuværende bymidte og vil fungere som et bindeled mellem Lalandia og bymidten.

Endelig passer udvidelsen af bymidten med planerne om en større ankomstparkeringsplads på arealerne øst og syd for den udvidede bymidte. Formålet med parkeringspladsen er at aflaste og supplere parkeringspladserne i den nuværende bymidte. På længere sigt kan den resterende del af området (Nyhavn) tænkes anvendt til pladskrævende turismeaktiviteter, som det er muligt at anlægge i områder i landzone.

Det samlede billede er, at området syd for Søndervig Landevej er det mest velegnede og det eneste realistiske sted at udvikle handels- og turismeerhvervet i Søndervig med en ny dagligvarebutik. Området er et velegnet sted at udvide bymidten og det er samtidigt det ene af de kun to steder, hvor det er muligt at overføre arealer til byzone i Søndervig.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Baggrunden for at udvide bymidten til en dagligvarebutik med området syd for Søndervig Landevej er yderligere beskrevet i redegørelsen om detailhandel, som er et særskilt dokument "Udvidelse af Søndervig bymidte – detailhandelsredegørelse til kommuneplantillæg nr. 21 og 23, Ringkøbing-Skjern Kommune". Dokumentet er vedlagt som bilag til kommuneplantillægget.

Planlægning for eksisterende boliger i den udvidede bymidte ændres ikke

Bymidten udvides med kommuneplantillægget, så den kommer til at strække sig fra den nuværende bymidteafgrænsning til og med området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret. Bymidten kommer derfor også til at inkludere de fire boliger mellem den nuværende bymidteafgrænsning og området, hvor dagligvarebutikken ønskes etableret.

De fire boliger har status af sommerhusområde og er i kommuneplanens rammer udlagt til boliger. De fire boliger kan derfor ikke umiddelbart udnyttes til detailhandel, spisesteder eller andre bymidteerhverv.

Sammenhæng med Lalandia og ny parkeringsplads

Som det fremgår af situationsplanen på næste side, vil udvidelsen af bymidten være en forlængelse af den nuværende bymidte langs sydsiden af Søndervig Landevej. På den modsatte side af Søndervig Landevej er der som del af Lalandia planlagt et hotel, og bag det planlagte hotel ligger det nye oplevelsescenter med bl.a. en Aquadome, som vil tiltrække mange gæster året rundt. Gæsterne i Lalandia ankommer hovedsageligt i bil til en større parkeringsplads øst for oplevelsescentret.

Syd for Søndervig Landevej og øst for bymidteudvidelsen planlægger Ringkøbing-Skjern Kommune en større offentlig parkeringsplads, hvor fra der er mulighed for at gå ind til Søndervig og videre til stranden via en sti umiddelbart syd om bymidteudvidelsen eller via Søndervig Landevej. Bymidteudvidelsen vil dermed blive placeret, hvor der må forventes en større kundestrøm fra både Lalandia og den planlagte parkeringsplads.

Redegørelse om detailhandel

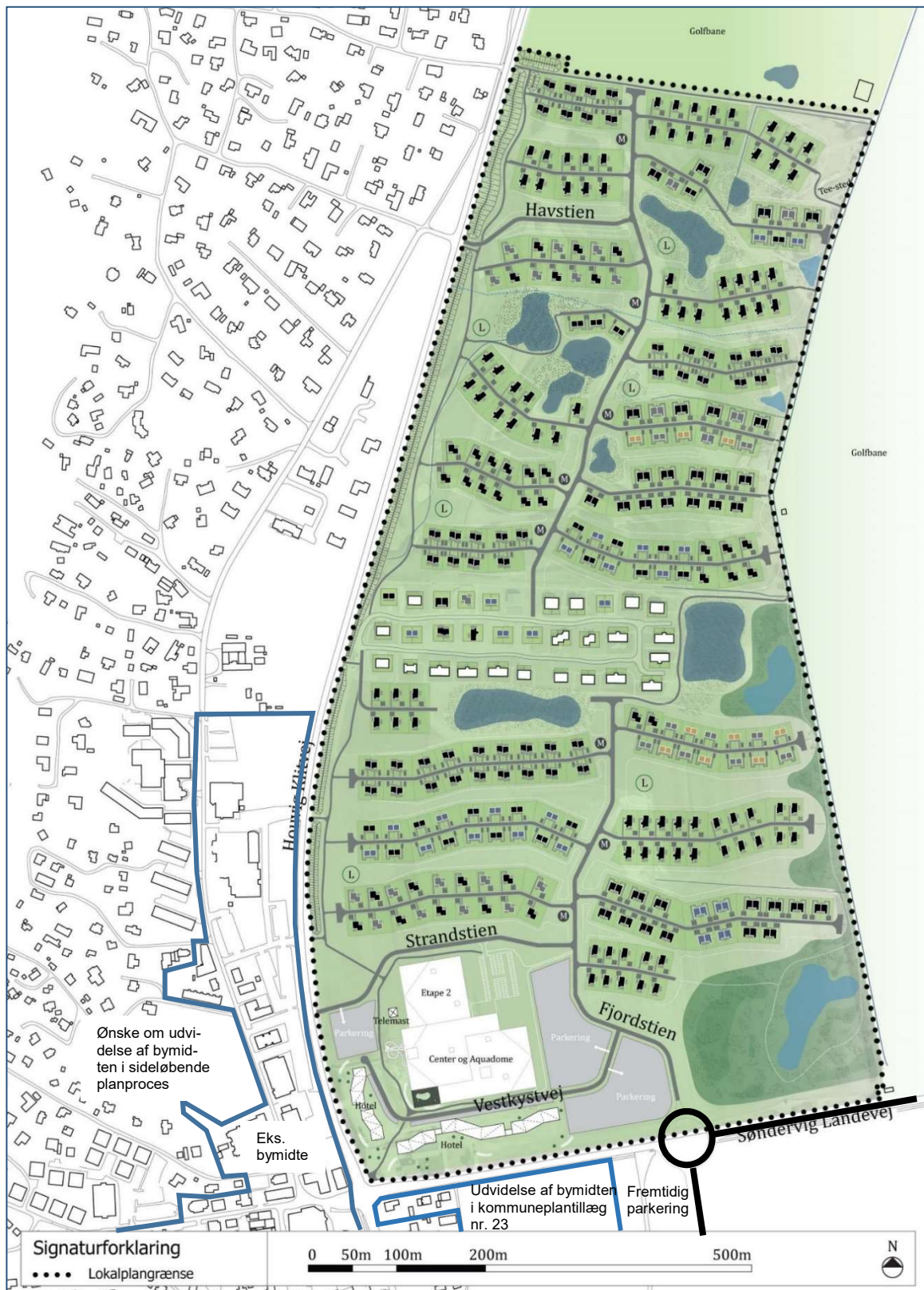
Et kommuneplantillæg, der hæver arealrammen for detailhandel og udvider en bymidte, skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 og 6 indeholde en redegørelse om detailhandel for følgende emner:

1. en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål 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 butikformål 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 butikformål,
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 som nævnt 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.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033



Figur 2 Illustrationsplan fra lokalplan 451 for Lalandia, der viser hvor hotel, center med Aquadome, vejadgang, parkering mv. er planlagt placeret. Planen er suppleret med den nuværende bymidteafgrænsning og ønsket om udvidelse af bymidten, som indgår i kommuneplantillægget, samt ønsket om udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej, som sker gennem en sideløbende planproces.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

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 umiddelbart nord for lokalplanområdet. Lalandia betyder, at der bliver behov for både boliger til de ansatte og butikker og andre erhverv relateret til de mange flere besøgende, som Søndervig vil få. Det indgår som en strategi, at større turismeanlæg som f.eks. Lalandia skal placeres i tilknytning til eksisterende byer og spille sammen med udvikling af handelsliv, friluftsanlæg og infrastruktur.

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

Udvidelse af Søndervig bymidte og mulighederne for at etablere en dagligvarebutik 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 u hensigtsmæssige.
- 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.

Sammenhæng med bybeskrivelsen for Søndervig

Kommuneplantillægget stemmer overordnet set overens med bybeskrivelsen for Søndervig om, at Søndervig by skal søges overført til byzone, og at det er hensigten at forstærke Søndervig bys rolle 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 syd for Søndervig Landevej indgår ikke i den gældende bybeskrivelse. Det skal derfor indgå i bybeskrivelsen. Herudover betyder ændringen af området, hvor der ønskes opført en dagligvarebutik, at områdets anvendelse ændres fra boligområde til centerområdet. Derfor bliver de udlagte restarealer til boligformål i Søndervig reduceret.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Sammenhæng med planlægning for det åbne land

Området, hvor bymidten ønskes udvidet, er beliggende i dels landzone og dels sommerhusområde og er i gældende kommuneplan udlagt til boligbyggeri. Afvejningen af hensyn til planlægningen i det åbne land er derfor sket gennem tidligere kommuneplanlægning. Kommuneplantillæg nr. 23. ændrer områdets anvendelse fra boligformål til centerformål, men den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter fastholdes og bebyggelsesprocenten reduceres til 25, så den overordnede landskabspåvirkning ikke ændres. For yderligere at sikre landskabshensynet og kvaliteten i Søndervigs afslutning mod det åbne land fastlægges i det nye rammeområde 46ce014 en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med omkringliggende bebyggelse, parkeringsanlæg mv. skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet. Hensynet til kystnærheden og landskabet er yderligere beskrevet i afsnittet "Kystnærhed og landskab".

Sammenhæng med anden lovgivning og planlægning

Natur

Kommuneplantillæggets område ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er beliggende godt 3 km fra kommuneplantillæggets område.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til landbrug og vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier.

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at ej heller dyrearterne vil blive påvirket negativt, eller at planerne vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplantillæggets område er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper i Naturbeskyttelsesloven, fredninger o.lign. Der er i grænsen af kommuneplantillæggets område mod syd et beskyttet vandløb.

Kystnærhed og landskab

Kommuneplantillæggets område ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km fra både vestkysten og Ringkøbing Fjord. Området, hvor der gives muligheder for butikker, er beliggende i landzone. Området er ikke omfattet af områder i Grønt Danmarkskort.

Ændringen af anvendelse fra boligformål til centerformål er planlægningsmæssigt begrundet af behovet for at kunne udvide bymidten for at skabe plads til at udvikle detailhandlen som følge af væksten i turismen i og omkring Søndervig. Begrundelserne for, at der er behov for udvikling af detailhandlen i Søndervig, fremgår af bilag om "Redegørelse for detailhandel".

Kommuneplantillægget ændrer ikke på de maksimale bygningshøjder på 8,5 meter. De hidtil gældende maksimale bebyggelsesprocenter på 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse reduceres til 25 med kommuneplantillægget. Der er herudover i kommuneplanrammerne fastlagt bestemmelser, der har til hensigt at sikre, at ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med Lalandia og planerne for et større ankomst og parkeringsareal skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet.

Hensynet til kystnærhedszonen skal desuden ses i sammenhæng med, at Søndervigs bygrænse nord for kommuneplantillæggets område er rykket mod øst med etableringen af Lalandia. Lokalplanen for Lalandia giver mulighed for at bygge i en højde af op til 24 meter i oplevelsescentret og op til mellem 12 og 15 meter i et hotel, der kan placeres langs Søndervig Landevej.

Med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter vil kommuneplantillæggets området ikke skille sig væsentligt ud fra bebyggelsen i Søndervig by set fra det flade landskab omkring fjorden. Bebyggelsen i området vil blive væsentligt lavere end den tilgrænsende bebyggelse i Lalandia, og udnyttelsen af området vil flytte bygrænsen mod øst i lighed med den bygrænsflytning, som Lalandia har medført, og det vil ligge inden for den nye omfartsvej, Holmsland Klitvej, der danner en naturlig afgrænsning af Søndervig by mod det åbne kystlandskab mod Ringkøbing Fjord.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Kulturmiljøer

Kommuneplantillæggets område er omfattet af et større værdifuldt kulturmiljø: Klitgårdene langs kysten. Det værdifulde kulturmiljø strækker sig langs hele vestkysten fra Vedersø Klit i nord til Bjerregård i syd, da de gamle klitgårde ligger spredt langs hele kysten. Den nærmeste klitgård ligger midt i et sommerhusområde vest for Holmsland Klitvej, ca. 500 m fra lokalplanområdet. Udvidelse af bymidten og ændringen af anvendelsen fra boliger til centerformål vurderes ikke, at påvirke oplevelsen af kulturmiljøet.

Drikkevand

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

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screening af planforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1. Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 5 i Forslag til Lokalplan nr. 478.

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

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Bestemmelser

Med Tillæg nr. 23 foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune:

- Geografisk udvidelse og forøgelse af arealrammen for bymidten i Søndervig.
- Tilføjelse til redegørelsen i kommuneplanens detailhandelsafsnit.
- Ændring i bybeskrivelsen for Søndervig.
- Ny kommuneplanramme, der ændrer områdets anvendelse fra boligformål til centerformål med mulighed for dagligvarebutik.

Ændringerne foretages i henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer)

Ændringer i hovedstrukturafsnittet Detailhandel i Kommuneplan 2021-2033

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.



Kortbilag 1 Eksisterende afgrænsning af bymidte

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 2 Fremtidig afgrænsning af bymidte

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 butiksformål 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 (Rammeområder)	Samlet ramme til butiksformål Max. bruttoetageareal til butiksformål i området (m ²)	Butiksstørrelser Max. bruttoetageareal til den enkelte butik (m ²)
Bymidter			
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012	12.000	1.500 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker i rammeområde 46ce012. 500 for udvalgsvarebutikker.

Uddrag af "Tabel 1" i Kommuneplan 2021-2033 før kommuneplantillæg nr. 23.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandelskategori	Afgrænsning (Rammeområder)	Samlet ramme til butiksmål Max. bruttoetageareal til butiksmål i området (m ²)	Butiksstørrelser Max. bruttoetageareal til den enkelte butik (m ²)
Bymidter			
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012, 46ce014.	13.300* fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 6.800* til udvalgswarebutikker.	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgswarebutikker i rammeområde 46ce012. 1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgswarebutikker i 46ce014.
* Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej vedtages, vil den samlede arealramme være på 15.500 m ² og rammen for udvalgswarearealet på 9.000 m ² .			

Uddrag af "Tabel 1" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 23.

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 23 udvides afgrænsningen af bymidten i Søndervig, så den også omfatter området syd for Søndervig Landevej vist på kortbilag 2. Den samlede arealramme for detailhandel i bymidten øges fra 12.000 m² til 13.300 m² fordelt på en arealramme på 6.500 m² til dagligvarebutikker og 6.800 m² til udvalgswarebutikker, sådan at en udbygning med en dagligvarebutik på 1.200 m² inden for rammeområde 46ce014 muliggøres, ligesom der skabes rummelighed til udbygning af detailhandlen i resten af den eksisterende bymidte. Desuden udarbejder Ringkøbing-Skjern Kommune kommuneplantillæg nr. 21 for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Såfremt både Kommuneplantillæg nr. 23 og kommuneplantillæg nr. 21 vedtages vil den samlede arealramme blive på 15.500 m² og rammen for udvalgswarearealet på 9.000 m².

For kommuneplanramme 46ce002 og 46ce010 fastholdes en maksimumsstørrelse på 1.500 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgswarebutik.

For kommuneplanramme 46ce012 fastholdes en maksimumsstørrelse på 5.000 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgswarebutik.

For den nye kommuneplanramme 46ce014 fastsættes en maksimumsstørrelse på 1.200 m² pr. dagligvarebutik. Der må ikke etableres udvalgswarebutikker i rammeområdet.

Ændring i afsnittet Baggrund

Ændringer i retningslinjer (ved Tillæg 23 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 23 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 en dagligvarebutik syd for Søndervig Landevej. 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 dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland, og
- at den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.

For yderligere information om effekterne af ændringerne og sammenhængen med målene for detailhandelsplanlægningen henvises til "Detailhandelsredegørelsen til kommuneplantillæg nr. 21 og 23" til Kommuneplan 2021-2033.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Desuden ændres Tabel 2 i Baggrundsafsnittet

Detailhandelskategori	Afgrensning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m ²)	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nv. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksførmål. Max bruttoetageareal til butiksførmål (m ²)	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet ramme til butiksførmål	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)
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. 23.

Detailhandelskategori	Afgrensning (rammeområder)		Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg 40)			Eksisterende bruttoetageareal inden for fremadrettede detailhandelsområder (m ²)	Kommuneplan 2021-2033		
	Kommuneplan 2017-2029 (revideret ved Tillæg nv. 40)	Kommuneplan 2021-2033	Samlet ramme til butiksførmål. Max bruttoetageareal til butiksførmål (m ²)	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet ramme til butiksførmål	Restrummelighed (m ²) (ramme set i forhold til eks. bruttoetageareal)	Max butiksstørrelse (m ²)
Bymidter									
Søndervig	46ce002, 46ce010, 46ce012.	46ce002, 46ce010, 46ce014.	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 4.970 til udvalgsvarebutikker.	13.300** fordelt på 6.500 til dagligvarebutikker og 6.800** til udvalgsvarebutikker.	4.835** fordelt på 3.000 til dagligvarebutikker og 1.835 til udvalgsvarebutikker.	1.500 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce002 og 46ce010. 5.000 for dagligvarebutikker og 500 for udvalgsvarebutikker i rammeområde 46ce012. 1.200 for dagligvarebutikker og 0 for udvalgsvarebutikker i 46ce014.

* Der er i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 23 lavet en ny opgørelse af detailhandelsarealet i Søndervig bymidte i november 2021. Opgørelsen viser at det eksisterende bruttoetageareal, som følge af udviklingen siden sidste opgørelse, er blevet mindre.

** Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejder endvidere kommuneplantillæg for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej. Hvis både nærværende kommuneplantillæg og kommuneplantillægget for udvidelse af bymidten ved Lodbjergsvej vedtages, vil den samlede arealramme være på 15.500 m² og rammen for udvalgsvarearealet på 9.000 m². Den samlede restrummelighed vil være på 7.035 m².

Uddrag af "Tabel 2" i Kommuneplan 2021-2033 med ændringer som følge af kommuneplantillæg nr. 23.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

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

- Afgrænsningen af bymidten udvides med rammeområde 46ce014 samt del af rammeområde 46bo006.
- Det samlede bruttoetageareal for den eksisterende detailhandel i bymidten ændres fra 9.470 m² til 8.465 m².
- Den samlede arealramme for bymidten øges fra 12.000 m² til 13.300 m² fordelt på 6.500 m² til dagligvarebutikker og 6.800 m² til udvalgsvarebutikker.
- Restrummeligheden opdateres fra 2.530 m² til 4.835 m² fordelt på 3.000 m² til dagligvarebutikker og 1.830 m² til udvalgsvarebutikker.

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 omfang i dette center, detailhandelsudviklingen bør primært 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 med et område syd for Søndervig Landevej til en dagligvarebutik, der ikke uden videre kan placeres i den eksisterende bymidte. Derudover skal der generelt ske en revitalisering af Søndervig bymidte, og trafik- og parkeringsforholdene skal generelt forbedres i Søndervig.

Udlæg af arealer

Det eksisterende restareal til boligformål i kommuneplanens rammedel reduceres fra 3,1 ha til 2,4 ha. som følge af, at en del af rammeområde 46bo006 med kommuneplantillæg nr. 23 overgår fra boligområde til centerområde.

Det eksisterende kort over restarealer til boligformål fremgår af kortbilag 3.

Det fremtidige kort over restarealer til boligformål fremgår af kortbilag 4.

Tillæg nr. 23

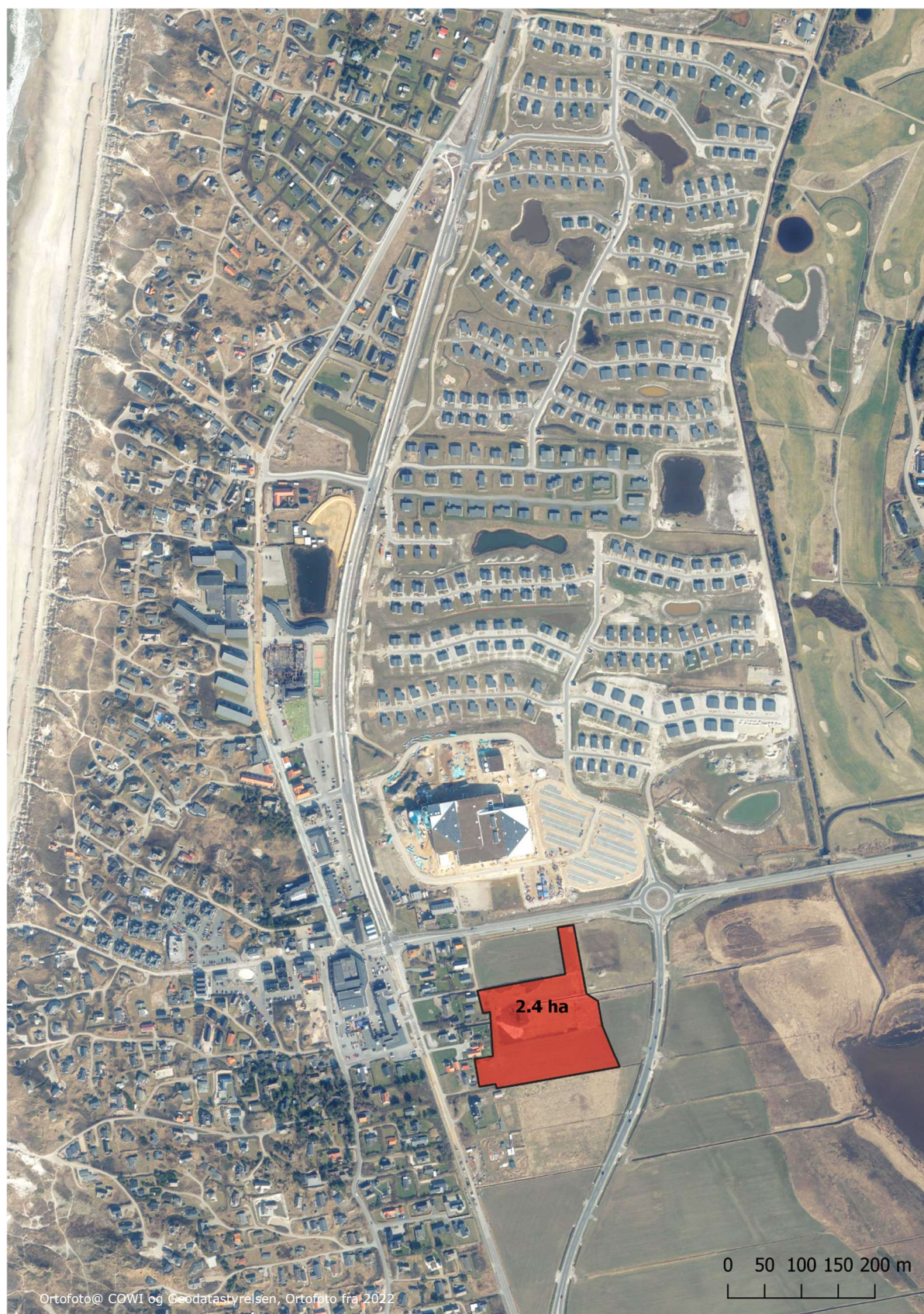
Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 3 Eksisterende kort over restarealer til boligformål

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 4 Fremtidig kort over restarealer til boligformål

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Ændringer i rammebestemmelser

Eksisterende forhold 46bo006 (Se kortbilag 5)

Områdets anvendelse
Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse
Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser
Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).
Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:
Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % af den enkelte ejendom.
Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:
Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte ejendom.
Mindste grundstørrelse er 300 m².

Opholds- og parkeringsarealer
Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus
Fremtidig zonestatus er byzone.



Kortbilag 5 (Eksisterende rammer)

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 46ce014 (Se kortbilag 6)

Der oprettes et nyt rammeområde 46ce014 med afgrænsning som vist på kortbilag 2. Det nye rammeområde har følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse

Centerområde og butikker

Bebyggelsens art og anvendelse

Bymidte, i form af dagligvarebutikker.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 % af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der sammen med omkringliggende bebyggelse, parkeringsanlæg mv. skabes en klar afrunding af Søndervig by, som er tilpasset kystlandskabet.

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Søndervig Landevej via en overkørsel, der skal være fælles med naboområdet mod øst, der planlægges til parkering mv.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Tillæg nr. 23

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 6 (Nyt rammeområde)

Tillæg nr. 23

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. 23 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 478 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.

SALLING GROUP OG EJENDOMSSELSKABET HVIDE SANDE

UDVIDELSE AF SØNDERVIG BYMIDTE

DETAILHANDELSREDEGØRELSE TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21 OG 23
RINGKØBING-SKJERN KOMMUNE.

ADRESSE COWI A/S
Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A202444

DOKUMENTNR.

VERSION

2.0

UDGIVELSES DATO

15. december 2022

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR/STAP

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT 3

MRRR

4

INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	4
3	Redegørelseskrav	4
4	Omfang af de eksisterende byfunktioner	5
5	Udvidelse af Søndervig bymidte	9
6	Sammenhæng med kommuneplanen	20
7	Tilgængelighed	23
8	Forbrugsgrundlag og arealbehov	25
9	Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte	29
10	Konsekvensvurdering	30

1 Baggrund og formål

Salling Group og Ejendomsselskabet Hvide Sande har bedt COWI om at opfylde kravet om detailhandelsredegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af Søndervig bymidte. Redegørelsen er således en del af kommuneplantillæg nr. 21 og 23 for Ringkøbing-Skjern Kommune. Dette notat indeholder en redegørelse for udvidelse af bymidten med følgende to områder, som vist på Figur 1-1, samt forhøjelse af rammen for butiksbyggeri:

- > Et område ved Søndervig Landevej omfattende del af matr.nr. 34 bf, hvor der er ønske om en ny dagligvarebutik på 1.200 m², og matr.nr. 34df, 34dg, 34dy, 34ci og del af 34ck, hvor der i dag ligger boliger.
- > Et område omfattende matr.nr. 211n og 385 vest for Lodbergsvej, hvor der er ønske om nye udvalgsvarerbutikker med et samlet areal på op til 2.200 m².



Figur 1-1 Nuværende bymidte i Søndervig og de ønskede udvidelser af bymidten (blåt areal).

Formålet med detailhandelsredegørelsen er at opfylde kravene i planloven og Vejledning om detailhandelsplanlægning om redegørelse ved kommuneplanlægning for udvidelse af bymidten. Redegørelsen indgår som bilag til tillæg nr. 21 og 23 til Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune med ændringer i retningslinje- og rammedelen.

2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Kortlægning af detailhandel og andre byfunktioner i Søndervig, COWI, november 2021 med enkelte opdateringer i november 2022.
- > Notat om Udvikling af dagligvarehandlen i Ringkøbing, COWI, 2017.
- > Beliggenhed og omsætning i store dagligvarebutikker, Detailhandelsportalen, COWI.
- > Kommuneplan 2021-2033, Ringkøbing Skjern Kommune, 2021.
- > Lokalplan nr. 451, Ringkøbing Skjern Kommune, 2020.
- > Miljøkonsekvensrapport for Lalandia i Søndervig, COWI, 2019.
- > Turismens økonomiske betydning i Danmark, VisitDenmark, 2018.
- > Udviklingsplan for Vestkysten, Dansk Kyst- og Naturturisme, 2021.
- > Vestkysten i dag og i fremtiden, Partnerskab for Vestkystturisme, 2018.
- > Opfølgning på turismepolitikken, Ringkøbing-Skjern Kommune, 2020.
- > Bebyggelsesplan for ny Netto på Søndervig Landevej, Salling Group, 2022.
- > Bebyggelsesplan for Lodberg Have, Bay Arch, 2021.

3 Redegørelseskrav

To sæt delvist overlappende krav om redegørelse i planloven skal opfyldes ved planlægning for udvidelse af Søndervig bymidte: De almindelige krav ved kommuneplanlægning for detailhandel skal opfyldes, og de særlige krav, ved geografisk udvidelse af bymidteafgrænsningen, skal opfyldes.

De almindelige krav fremgår af planlovens § 11 e, stk. 4 og har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

De særlige krav til redegørelse vedrørende udvidelse af en bymidte, jf. planlovens § 11 e, stk. 6, har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 2 Vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor områderne ønskes inddraget i bymidten.

- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for trafikafviklingen til og fra bymidten.

Flere af punkterne er overlappende og derfor slået sammen i afrapporteringen.

Redegørelsen er desuden udarbejdet under hensyn til de uddybende beskrivelser af kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

4 Omfang af de eksisterende byfunktioner

I det følgende beskrives omfanget af eksisterende detailhandel og kundeorienterede service i Søndervig.

4.1 Detailhandel

COWI har gennemført en registrering af butikker og serviceerhverv i Søndervig i november 2021. Registreringen viste, at der i alt var 19 butikker i Søndervig bymidte. Butikkerne var fordelt på 1 dagligvarebutik og 18 udvalgsvarerbutikker. Det vurderes, at kortlægningen i 2021 fortsat giver et dækkende billede af detailhandlen i Søndervig i 2022.

Meny er Søndervigs eneste dagligvarebutik. Udvalgsvarerbutikkerne omfatter diverse tøj-, souvenir- og genbrugsbutikker. Udvalget er stort ift. Søndervigs størrelse, hvilket skyldes et højt antal turister i især sommermånederne. Handelsmiljøet er en vigtig del af oplevelsen ved at være turist i Søndervig. Detailhandlen, spisestederne og andre serviceerhverv er en vigtig kilde til at udnytte turismen til lokal indtjening og lokale arbejdspladser. Turismen betyder også, at de lokale borgere har adgang til et større udbud af forretninger end ellers. Også arrangementer som f.eks. sandskulpturfestival, bagagerumsmarked o.lign. tiltrækker kunder til butikkerne i Søndervig.

Ved detailhandelsanalysen i 2015 blev der registreret i alt 25 butikker i Søndervig bymidte. Butikkerne var fordelt på 4 dagligvarebutikker og 21 udvalgsvarerbutikker.

Der er dermed blevet færre butikker i Søndervig. Inden for dagligvarer er der i dag kun Meny tilbage. Inden for udvalgsvarer har der været en tilbagegang på 3 butikker eller 14 %.

Tabel 4-1

ANTAL BUTIKKER I SØNDERVIG BYMIDTE, 2021			
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Antal	1	18	19
Areal	3.495 m ²	4.970 m ²	8.465 m ²

Butikkernes samlede areal blev ved registreringen i november 2021 opgjort til i alt ca. 8.465 m² fordelt på ca. 3.495 m² dagligvarebutiksareal og ca. 4.970 m² udvalgsvarebutiksareal.

I detailhandelsanalysen fra 2015 blev arealet opgjort til i alt 7.200 m² fordelt på 3.800 m² dagligvareareal og 3.400 m² udvalgsvareareal. Butikkernes areal er dermed steget med 1.265 m² eller 17 % siden 2015. Bag den samlede vækst ligger, at dagligvarearealet er faldet med ca. 305 m² eller 8 %, mens udvalgsvarearealet er vokset med ca. 1.570 m² eller 46 %.

Der er dermed blevet færre, men større butikker i Søndervig siden 2015.

Omsætningen blev i 2014 kortlagt til i alt 136 mio. kr. i 2014. På grund af få butikker kunne omsætningen ikke offentliggøres opdelt på dagligvarer og udvalgsvarer.

En analyse gennemført af Danmarks Statistik viser, at omsætningen i handelsvirksomheder, der omfatter detailhandel og andre typer erhverv, i Ringkøbing-Skjern Kommune steg med 11 % i perioden 2014-2018 og udgjorde ca. 3,3 mia. kr. i 2018. Analysen viser desuden en stigning i indtjeningen blandt handelsvirksomheder på 9 % i perioden 2014-2017, men et fald på ca. 2 % i 2018. Endeligt viser analysen en stigning i antallet af handelsvirksomheder på ca. 4 % i perioden 2014-2017, men et fald på ca. 3 % i 2018.

På baggrund af en opskrivning til 2018 efter Danmarks Statistisk tal og med 2,6 % pr. år i de efterfølgende år vurderes det, at omsætningen i Søndervig i 2021 har været på i størrelsesordenen 163 mio. kr. Det vurderes, at dagligvareomsætningen udgør i størrelsesordenen to tredjedele af omsætningen, og at udvalgsvareomsætningen udgør i størrelsesordenen en tredjedel af omsætningen.

Handelsbalancen (butikkernes omsætning divideret med de fastboende borgeres forbrug) blev for 2014 opgjort for nogle få større områder. Søndervig indgik i Holmsland Klit-området, som også omfattede Hvide Sande. Handelsbalancen for Holmsland Klit-området var 233 % for dagligvarer og 184 % for udvalgsvarer. De meget høje handelsbalancer er et udtryk for turismens store betydning for handelslivet i området. Dagligvareomsætningen er mere end dobbelt så stor som forbruget hos områdets borgere, og udvalgsvareomsætningen er næsten dobbelt så stort som forbruget hos områdets borgere.

Tallene tegner et billede af, at væksten i turismen i årene op til 2019 har smittet positivt af på detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune, herunder Søndervig.

4.2 Kundeorienterede serviceerhverv

Der er ifølge registreringen fra november 2021 i alt 25 kundeorienterede serviceerhverv i Søndervig, hvoraf 13 er spisesteder. I 2015 blev der kortlagt 24 kundeorienterede serviceerhverv, hvoraf 15 var spisesteder. Udbuddet af kundeorienterede servicefunktioner er dermed stort set uforandret siden 2015.

Udvalget af kundeorienterede serviceerhverv afspejler Søndervigs position som turistby. De 13 spisesteder omfatter bl.a. restauranter, caféer, barer, ishuse og

takeaway-steder. De øvrige kundeorienterede serviceerhverv omfatter bl.a. et legeland, bowlingcenter og diverse udlejningsfirmaer. Bowlingcentret brændte i marts 2022. Det er uvist, hvad der skal ske på arealet. Det nye Lalandia, som åbnede i 2022, indeholder en centerbebyggelse på 30.000 m² med flere nye og store servicefunktioner som f.eks. en Aquadome og et Monky Tonky Land, som er et indendørs legeland.

Tabel 4-2

ANTAL KUNDEORIENTEREDE SERVICEERHVERV I SØNDERVIG, 2021		
Spisesteder	Øvrige kundeorienterede serviceerhverv	I alt
13	12	25

4.3 Bymidstens struktur



Figur 4-1 Eksisterende detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv indenfor Søndervig bymidtes nuværende afgrænsning. Butikker og service ligger hovedsageligt i den sydlige og centrale del af bymidten.

Som det fremgår af figur 4-1, ligger tyngdepunktet i bymidten omkring krydset mellem Badevej og Lodbergsvej. Bymidstens funktioner tynder ud mod nord, hvor det brændte bowlingcenter ligger sammen med en restaurant samt legeplads, minigolfbane, tennisbaner, parkering og et større regnvandsbassin.

5 Udvidelse af Søndervig bymidte

5.1 Vækst skaber behov for udvikling

Søndervig er sammen med Hvide Sande centrum for turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune, som er den største turistkommune ved Vestkysten. Ringkøbing-Skjern Kommune havde ifølge "Vestkysten i dag og i fremtiden", Partnerskab for Vestkystturisme, det største antal ferieboliger, flest overnatninger og det største turismeforbrug blandt kommunerne på Vestkysten.

Turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune har de senere år været stigende. Ringkøbing-Skjern Kommune havde 4,01 mio. kommercielle overnatninger i 2019 mod 3,7 mio. kommercielle overnatninger i 2017. I 2020 faldt antallet af kommercielle overnatninger på grund af Corona-situationen til 3,5 mio. I 2021 var antallet af kommercielle overnatninger igen steget til 3,9 mio. og foreløbige tal for 2022 viser, at der ved udgangen af september havde været 4,1 mio. kommercielle overnatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Oven i de kommercielle overnatninger er der ikke-kommercielle overnatninger, herunder overnatninger i egen feriebolig.

Det er målet, at væksten i turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune skal fortsætte, og at Søndervig skal spille en væsentlig rolle i udviklingen.

Søndervig er inde i en meget positiv udvikling og er i Udviklingsplanen for Vestkysten udpeget som én af 20 stærke feriesteder. Der er i udviklingsplanen et mål om, at turismeomsætningen langs Vestkysten som helhed skal vokse med 4 % årligt frem til 2025. I Ringkøbing-Skjern Kommune er det ifølge "Opfølgning på turismepolitikken" fra oktober 2020 målet, at antallet af overnatninger skal stige med 2,2 %, og at turisternes gennemsnitlige døgnforbrug skal stige med 2,6 % årligt frem mod 2023.

Lalandia i Søndervig åbnede i sommeren 2022 og rummer foruden et stort oplevelses- og aktivitetscenter omkring 440 ferieboliger. Der er i lokalplanen mulighed for at udvide med et hotel, et minimarked mv. Lalandia giver turismen i Søndervig et stort løft oven i den generelle vækst i turismen, der er udsigt til. Udsigten til en betydelig vækst i antallet af overnatninger og endagsgæster i Søndervig vil skabe grundlag for vækst i detailhandel, spisesteder og andre turismeorienterede erhverv.

5.2 Stort pres på bymidten i højsæsonen

Søndervig oplever i højsæsonen et stort pres på bymidten og dens parkeringspladser. Åbningen af Lalandia har forøget antallet af turister i Søndervig. Fremover forventes Lalandia fortsat at bidrage til vækst i turismen – eksempelvis når det planlagte hotel åbnes. Samtidigt forventes det, at den almindelige vækst i turismen også vil bidrage til vækst i antallet af gæster i Søndervig. Der er derfor behov for, at Søndervig kan udvikle sig og dermed også et behov for, at bymidten kan følge med udviklingen, da bymidten rummer byens butikker, spisesteder og serviceerhverv, som betjener turisterne.

En udvidelse af bymidten vil være nødvendig for, at de kommende års vækst i turismen kan udmøntes i erhvervsudvikling, lokale jobs og bedre forhold for turister og lokale.

Udvidelsen af bymidten skal ses i sammenhæng med, at Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder med planer om at anlægge en større parkeringsplads ved ankomsten til byen mellem den nye omfartsvej og den ønskede udvidelse af bymidten til dagligvarebutik for at kunne mindske presset på trafik og parkering i bymidten i højsæsonen. Udvidelsen og valg af arealer til udvidelse af bymidten skal også ses i sammenhæng med, at Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en forskønnelse og fredeliggørelse af Lodbergsvej udformet med en smal kørebane med ensretning fra centrum mod nord samt bredere fortove, bede med egnstypisk beplantning, bænke mv., som indbyder til ophold, udespisning, shopping og udeaktivitet.

5.3 Krav i planloven

For at sikre en dynamisk udvikling af en bys detailhandel kan bymidten udvides med nye områder til detailhandel, når nogle overordnede krav i planloven er opfyldt. Afgrænsningen af en bymidte skal tage udgangspunkt i, at der skal være en koncentration af funktioner som butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service, og en bymidte skal udvikles som en sammenhængende bymidte på baggrund af et princip om, at bymidten skal udvides "indefra-og-ud". Hvordan det præcist skal sikres, at kravene opfyldes, ligger ikke fast. Kommunerne har metodefrihed til at vælge, hvordan den enkelte bymidte bedst kan udvikles men under hensyntagen til de overordnede krav i planloven.

Kommunen skal ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning vurdere forskellige områder, som kan inddrages i bymidten. Som eksempler på, hvad der kan ligge til grund for valg af område til udvidelse af bymidten nævner vejledningen, at omlægninger af veje eller andet gør, at nogle områder ligger bedre i forhold til trafik end andre. Vejledningen nævner også at et nyt kulturhus, bibliotek eller museum øger et områdes attraktion og kan indgå i overvejelserne, når mulige områder til udvidelse af bymidten vurderes. Det afgørende er ifølge vejledningen, at udvidelsen af bymidten styrker det eksisterende handelscenter.

En udvidelse af bymidten kan også ske på baggrund af et ønske om at sikre nye muligheder for etablering af større butikker, der kan medvirke til en mere effektiv butiksstruktur.

Den konkrete afgrænsning af en bymidte skal ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, som er karakteristiske for bymidter og bydelscentre. Der skal således tages udgangspunkt i, at der i områderne er stor mangfoldighed i de kunde- og publikumsorienterede funktioner, og at funktionerne er placeret tæt på hinanden, så der kan opnås en synergi mellem de forskellige aktiviteter. Som eksempler nævnes bl.a. butikker, caféer, restauranter, biografteater, spillesteder, hoteller og kulturtilbud. I tråd med det vurderes det, at Lalandia kan betragtes som en kunde- og publikumsfunktion, og at det planlagte hotel ved Lalandia også vil være en kunde- og publikumsfunktion.

Ved planlægning af en udvidelse af en bymidte skal der i redegørelsen være en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten, og en begrundelse for, hvorfor de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten.

5.4 Mulige områder til udvikling af handelslivet

Kommuneplantillæggene indebærer en udvidelse af bymidten to steder – ved Søndervig Landevej lige syd for Lalandia og ved Lodbjergsvej, hvor der er et "hul" i handelsgadens randbebyggelse, som består af butikker og serviceerhverv. Der er bygherreønsker bag begge udvidelser. De to områder er vurderet som de to bedst egnede områder til udvidelse af bymidten.

De følgende afsnit indeholder en redegørelse for, hvorfor de to områder er valgt, som de steder, hvor bymidten ønskes udvidet.

5.4.1 Muligheder inden for bymidteafgrænsningen

Som det fremgår af figur 5-1, har bymidten i Søndervig begrænset størrelse, og der er begrænset plads til større nybyggeri inden for bymidten. Der var ved en besigtigelse i efteråret 2021 enkelte forretninger, som var sæsonlukkede, men det blev vurderet, at der ikke er eller kun i begrænset omfang er tomme lokaler i Søndervig bymidte. Det samme billede tegner sig i efteråret 2022.

Til illustration af bymidtens begrænsede rummelighed er der på kortet vist et areal på ca. 4.200 m², som er det, der som minimum kræves til en ny dagligvarebutik på 1.200 m² inkl. parkeringsareal, varetilkørsel mv.

Der er på kortet vist tre steder (A, B og C) inden for den eksisterende afgrænsning af bymidten, hvor der kunne tænkes at være plads til nye butikker, herunder en større dagligvarebutik. Alle tre steder er beliggende ved Lodbjergsvej.

Lodbjergsvej er for kort tid siden blevet omdannet med en smal kørebane på kun ca. 3 meter, og med bredere fortove og ensretning fra centrum mod nord. Ved omdannelsen af vejen er der lagt vægt på at skabe gode forhold for den store mængde fodgængere, der færdes langs vejen i højsæsonen og at sænke farten på biltrafikken.



Figur 5-1

Kortet viser nuværende byzone (rød) og sommerhusområde (gul) samt mulige områder til udvikling af handelslivet inden for bymidteafgrænsningen (A, B og C) og muligheder for udvidelse af bymidten (1, 2, 3 og 4). Endelig viser kortet, hvordan området mellem den nye omfartsvej og den eksisterende by planlægges udnyttet.

En ny dagligvarebutik på 1.200 m² vil skabe en større mængde biltrafik på i størrelsesordenen 1.200-1.500 biler i årsdøgntrafik og omkring 2.000 biler pr. døgn i spidsbelastningsperioden i juli samt et større antal varetransporter med lastbiler og sættevogne.

Det vurderes, at Lodbergsvej ikke egner sig til at afvikle trafikken til en dagligvarebutik på 1.200 m², og at øget biltrafik ikke harmonerer med intentionen bag den nye indretning af vejen om at skabe et fodgængervenligt miljø med høj grad af sikkerhed, der indbyder til ophold, udeaktivitet, udespisning og shopping af mindre varer, der kan bæres under en gåtur. Den nye indretning af vejen understøtter det miljø og den profil, vejen allerede har med mindre butikker, spisesteder, leg og fritidsaktiviteter.

Det vurderes endvidere, at den smalle og ensrettede kørebane ikke opfylder krav til tilgængelighed for kunder til en ny dagligvarebutik, ligesom det kan blive problematisk at afvikle varetilkørslen på den smalle og ensrettede kørebane. Trafikalt egner Lodbergsvej sig bedre til udvalgsvarebutikker, spisesteder, kundeorienteret service og kultur- og fritidstilbud, som skaber mindre biltrafik og mindre varetilkørsel.



Figur 5-2 Lodbergsvej er blevet indrettet på fodgængernes præmisser med en smal og ensrettet kørebane og opholdsarealer med brede fortove, grønne bede, bænke mv. Trafikken er ensrettet fra centrum mod nord. Vejen egner sig ikke til at betjene en dagligvarebutik, som sammenlignet med andre bymidtetioner skaber en større mængde kundetraffic og har større behov for varetilkørsel med lastbiler og sættevogne. Kilde: COWI gadefoto.

Den nordlige del af bymidten ved A, B og C på figur 5-1 er herudover kendet for, at den kun omfatter områderne på den østlige side af Lodbergsvej, og at det tynder ud i butikkerne mod nord. På vestsiden af Lodbergsvej er der mod nord et større feriecenter, som ikke indgår i bymidten. Den nordligste butik i bymidten ligger omkring 275 meter fra bymidtens nordlige grænse.

Den nordlige del af bymidten er ved A og B udnyttet til et større fritidsområde med legeplads, minigolf, tennisbaner, labyrint og et spisested samt et bowling-

center, som brændte i foråret 2022. Der er herudover flere større parkeringspladser, som er meget benyttet i højsæsonen. Nogle af parkeringspladserne er private og er reserveret til brug for den omkringliggende bebyggelse og kan ikke inddrages til butiksbyggeri. Inddragelse af offentlige parkeringspladser vil få negative konsekvenser for de eksisterende butikker og serviceerhverv i bymidten.

Mellem B og C er der en større ferieboligbebyggelse, hvor støjkrav fra en butik, herunder varetilkørsel til en dagligvarebutik, skal kunne opfyldes. Ved C er der et større regnvandsbassin, som er nødvendigt til forsinkelse af regnvand, og som desuden er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og som dermed er beskyttet natur.

Endelig vurderes det, at en placering af en dagligvarebutik på 1.200 m² med biladgang fra Lodbergsvej ikke vil være kommercielt interessant for en dagligvarebutik på grund af den begrænsede tilgængelighed. Det vurderes derfor, at der ved planlægning for en dagligvarebutik ved Lodbergsvej vil være betydelig risiko for, at planerne ikke kan realiseres.



Figur 5-3 Den nordlige del af bymidten, hvor bymidten er begrænset til østsiden af Lodbergsvej (til venstre i billedet) og udnyttet til fritidsaktiviteter. Lodbergsvej er på billedet under ombygning og vil blive indrettet med en smal og ensrettet kørebane ligesom resten af vejen. Kilde: COWI gadefoto.

Samlet vurderes det, at områderne langs Lodbergsvej ikke egner sig til en dagligvarebutik med meget biltrafik og varetilkørsel men egner sig til udvalgsvarerbutikker, udespisning, service og fritidsaktiviteter, som er i tråd med det handelsmiljø, der er langs vejen i dag, og som også understøtter den nye og fodgængervenlige udformning af vejen, hvor der ønskes mindre biltrafik og mindre parkeringsbehov.

5.5 Muligheder for udvidelse af bymidten

Der er på figur 5-1 vist fire steder (1, 2, 3 og 4) rundt om bymidten, hvor der kunne være muligheder for at udvide bymidten.

5.5.1 Udvidelse ved Sandledet

Område 1 og 2 ligger nord for bymidten på hver sin side af Sandledet, som er en ny vej, der forbinder Houvig Landevej med Lodbergsvej. Sandledet fungerer samtidigt som forbindelse mellem stierne i Lalandia og stierne mellem Lodbergsvej og stranden.

Område 1 er på ca. 5.700 m² og kunne rumme en dagligvarebutik på 1.200 m². Der er godt 100 meter fra området til den afgrænsede bymidte, men der er omkring 400 meter fra området til nærmeste butik i bymidten, og Lodbergsvej er ensrettet fra bymidten mod nord mod område 1. Der vil derfor på grund af gangafstanden og ensretningen for biler væk fra bymidten være begrænset synergi mellem en ny dagligvarebutik i område 1 og den eksisterende detailhandel i bymidten. Umiddelbart nord for område 1 er der en regnvandssø, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og som dermed beskyttet natur.

Område 2 er i alt på omkring 10.000 m². Det er derfor stort nok til at rumme butikker, herunder en dagligvarebutik på 1.200 m², men det vil kræve ændringer af de nuværende anvendelser som f.eks. nedrivning af en gammel klitgård (dårlig stand), eller nedlæggelse eller flytning af et sandskulpturområde. Selv om området grænser op til bymidten er der omkring 300 meter til nærmeste butik, og Lodbergsvej er ensrettet fra bymidten mod område 2. Ligesom for område 1 vil afstanden til nærmeste butik i bymidten og ensretningen af Lodbergsvej væk fra bymidten begrænse synergien mellem en ny dagligvarebutik og den eksisterende detailhandel.

Fælles for område 1 og 2 gælder endvidere, at en dagligvarebutik i områderne vil føre til mere biltrafik på Lodbergsvej, hvilket ikke harmonerer med vejens nye udformning og rolle.

5.5.2 Udvidelse ved Lodbergsvej

Område 3 ved Lodbergsvej omfatter matr.nr. 211n og 385, Søgård Hgd., Ny-sogn. Her er der et ønske om at inkludere området i den afgrænsede bymidte for at skabe plads til etablering af op til 2.200 m² udvalgsvarebutikker.



Figur 5-4 Område 3 er beliggende til venstre i billedet og udgør i dag et hul i den intensive del af handelsstrøg langs Lodbergsvej.

Området anvendes i dag til beboelse med et enkelt sommerhus på hver matrikel. Området ligger langs Lodbergsvej i direkte sammenhæng med den eksisterende bymidte. Området udgør et hul i handelsstrøget langs vestsiden af Lodbergsvejs og er beliggende i den intensive del af handelsstrøget langs Lodbergsvej. Der er på strækningen langs området stor tæthed i butikker, spisesteder og caféer, og mange færdes til fods på strækningen eller opholder sig på cafeer og spisesteder eller på bænke langs vejen.

Der er ønske om at opføre en større bebyggelse med forretningslokaler til butikker, spisesteder, kundeorienteret service mv. i stueplan og ferielejligheder oven på. Det foreslåede projekt vil, ved at udfylde et hul i handelsstrøget langs Lodbergsvej, skabe større tæthed i bymidtefunktionerne, og der vil komme butikker mv. langs begge sider af Lodbergsvej.

Det vurderes samlet set, at udvidelsen af bymidten med område 3 vil understøtte det levende bymiljø langs handelsstrøget, da der vil komme bymidtefunktioner langs begge sider af vejen, og at der vil blive betydelig synergi med de nuværende bymidtefunktionerne, da bymidtefunktionerne i område 3 kommer til at ligge helt tæt på de eksisterende funktioner. Endelig vurderes det, at udvalgswarebutikker i område 3 vil understøtte Lodbergsvejs rolle som handelsgade med vægt på et fredeligt og rart miljø til shopping, udespisning o.lign.

Det vurderes desuden, at der ikke uden videre kan findes plads til 2.200 m² udvalgswarebutikker inden for den eksisterende bymidte, hvor der kun er få ledige arealer og lokaler.

5.6 Udvidelse ved Søndervig Landevej

Område 4 syd for Søndervig Landevej omfatter bl.a. del af matr.nr. 34bf Søgård Hgd., Nysogn. Her er der ønske om at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m².



Figur 5-5 Område 4 ligger til venstre i billedet ind mod byen. Det ligger overfor Lalandia og har god biltilgængelighed. Der er 120 meter til bymidteafgrænsningen og 130 meter til nærmeste butik i bymidten.

Området ligger overfor Lalandia, som åbnede i sommeren 2022, og det ligger kun ca. 120 meter fra grænsen til den eksisterende bymidte. Der er ca. 130 meter til nærmeste butik i bymidten, hvor den mest intensive del af bymidtens handelsliv starter.

En udvidelse af bymidten på arealet syd for Søndervig Landevej vil blive centralt beliggende i Søndervig. Lalandia er placeret lige over for, og Ringkøbing-Skjern Kommune er i gang med at planlægge en større offentlig parkeringsplads og byggefelter i resten af området mellem den eksisterende by og den nye omfartsvej, som.

Lalandia indeholder flere nye og store publikumsfunktioner, som vil betyde, at den centrale og besøgsintensive del af Søndervig vil komme til at strække sig fra den nuværende bymidte langs Søndervig Landevej til Lalandia. Lokalplanen for Lalandia giver ud over det, der er realiseret, mulighed for at udvide med et hotel op mod Søndervig Landevej og med 500 m² detailhandel.

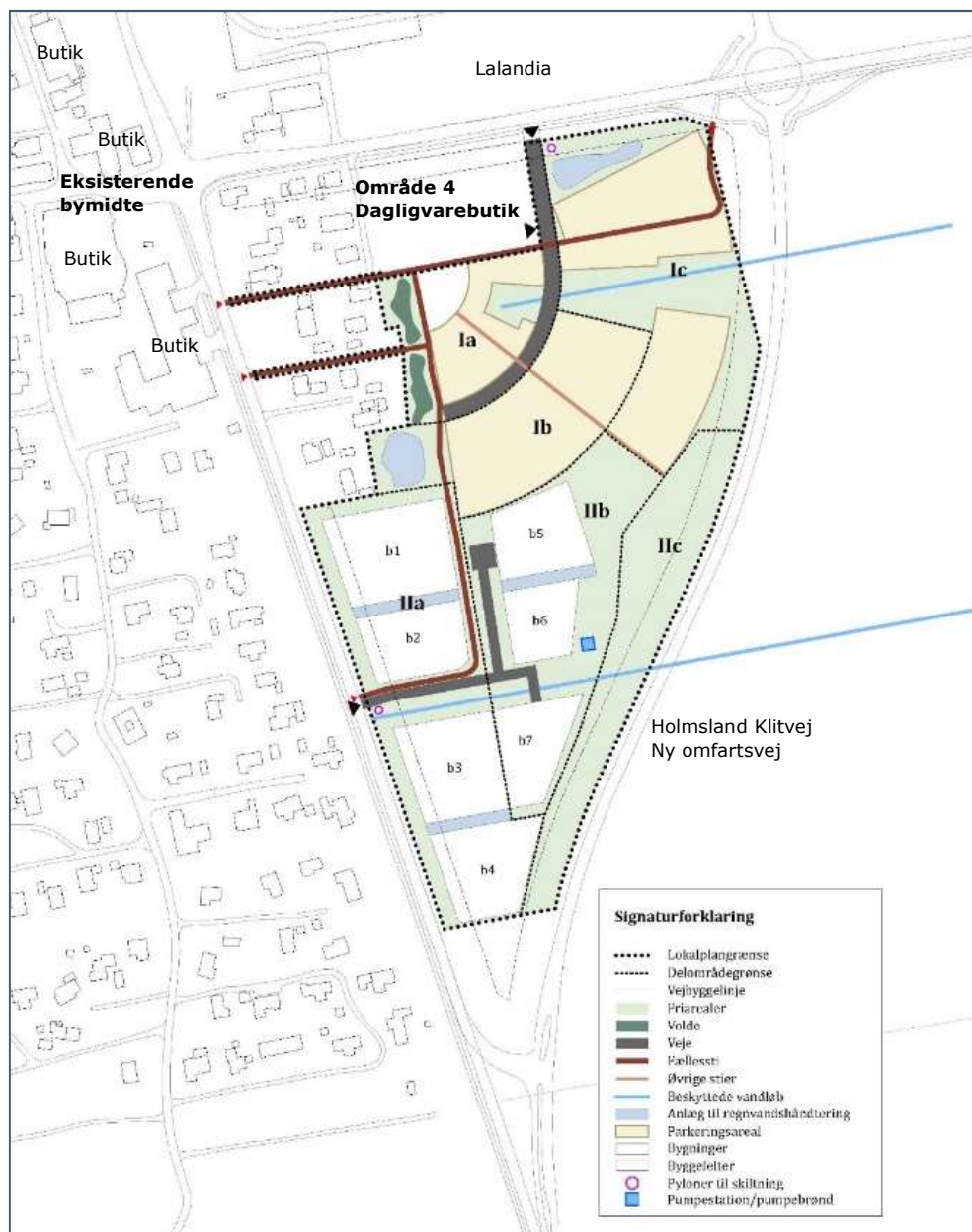
Udvidelse af bymidten med område 4 syd for Søndervig Landevej vil være en naturlig del af den udvikling, der er sket med etableringen af Lalandia. Udvidelsen af bymidten med en ny dagligvarebutik vil sammen med Lalandia skabe en større bymidte med nye og store publikumsfunktioner og butikker og med kort afstand til den eksisterende bymidte.

Bymæssigt har Lalandia udvidet Søndervig by mod øst på nordsiden af Søndervig Landevej. En ny dagligvarebutik i område 4 vil tilsvarende udvide byen mod øst langs sydsiden af Søndervig Landevej.

En dagligvarebutik skaber betydelig biltrafik og har stort behov for varetilkørsel sammenlignet med andre bymidtefunktioner, men en dagligvarebutik vil i område 4 blive trafikalt velbeliggende ved Søndervig Landevej, som har god kapacitet og er hovedindfaldsvejen til Søndervig, herunder stranden, bymidten og Landia.

Søndervig bymidte er i højsæsonen hårdt belastet med trafik, og der er mangel på parkering i bymidten. Placering af en ny dagligvarebutik ved hovedindfaldsvejen og i kort afstand fra bymidten vil være medvirkende til at aflaste bymidte for trafik i højsæsonen sammenlignet med en placering af en dagligvarebutik i den nuværende bymidte eller nord for bymidten som beskrevet tidligere.

Valget af placering af en ny dagligvarebutik hænger også sammen med anlæg af Holmsland Klitvej som ny omfartsvej og planerne om at udvikle det resterende område mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde med en stor offentlig parkeringsplads. Planerne fremgår af figur 5-6.



Figur 5-6 Ringkøbing-Skjern Kommunes planer om udvikling af det resterende område mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde vil betyde, at område 4 til dagligvarebutik vil komme til at ligge mere centralt i byområdet og trafikalt godt ved den overordnede indfaldsvej til byen og ved et stort offentligt parkeringsanlæg.

Tættest på område 4 er det planen, at der skal anlægges en større p-plads, dvs. på arealerne umiddelbart øst og syd for område 4. Formålet med p-pladsen er at skabe mulighed for at parkere i kanten af byen og gå til bymidte og strand og på den måde aflaste bymidten for trafik og parkerede biler. Placeringen af en ny dagligvarebutik i tilknytning til den nye parkeringsplads vil betyde, at de, der parkerer, har let ved at købe dagligvarer i forbindelse med deres besøg i Søndervig. I den resterende del af området mellem omfartsvejen og det eksisterende byområde planlægges der byggefelt. Der er et forslag til kommuneplan-tillæg og en lokalplan for området under udarbejdelse, som efter planen skal følge samme tidsplan som planerne for område 4.

Samlet vurderes område 4 af være det bedst egnede areal til en ny dagligvarebutik. Der vurderes ikke at være andre arealer i eller omkring den eksisterende bymidte,

- > hvor der er et tilstrækkeligt stort areal til en ny dagligvarebutik, og hvor det samtidigt er realistisk, at planerne om en dagligvarebutik kan realiseres,
- > hvor der er gode muligheder for at afvikle biltrafikken til dagligvarebutikken, herunder varetilkørsel, uden at belaste miljøet i den tætte bymidte, og den rolle som handelsgade som Lodbergsvej spiller,
- > hvor der er nærhed til den mest intensive del af den eksisterende bymidtes handelsliv,
- > hvor den nye dagligvarebutik spiller sammen med byens struktur og funktion efter åbningen af Lalandia,
- > hvor den nye dagligvarebutik spiller sammen med planerne om en større parkeringsplads øst og syd for dagligvarebutikken.

Konkret planlægger Salling Group at etablere en Netto på 1.200 m². Butikken vil blive opført i et moderne design og med et udtryk, der sammen med Lalandia er tilpasset beliggenheden i klitlandskabet og markerer ankomsten til Søndervig.

Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik ved udvidelse af bymidten syd for Søndervig Landevej vil imødekomme den øgede efterspørgsel på dagligvarer som følge af det løft i turismen, som Lalandia har medført, og den forventede vækst i turismen i fremtiden. Med placeringen overfor det nye Lalandia og ved det nye parkeringsanlæg vil borgere såvel som turister få nem adgang til et større udbud af dagligvarer, og bymidten styrkes samlet set.

Endelig vil en ny dagligvarebutik i Søndervig styrke konkurrencen, da der kun er en enkelt dagligvarebutik i Søndervig i dag.

6 Sammenhæng med kommuneplanen

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for udvidelserne af bymidten og kommuneplanen.

6.1 Sammenhæng med hovedstrukturen

I Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune er Søndervig klassificeret som en lokalcenterby, som i bymønstret er placeret under hovedcenterbyerne Ringkøbing, Skjern, Tarm, Videbæk og Hvide Sande, men over landsbyerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune skriver om lokalcenterbyerne:

Lokalcenterbyerne har vidt forskellig størrelse, men rummer i hovedsagen grundskole, detailhandelsforsyning og lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder. Enkelte lokalcenterbyer har derudover skole med overbygning, store erhvervsvirksomheder, fritidstilbud og offentlig og privat service. Derudover har enkelte lokalcenterbyer kompetencer, der rækker ud over kommunegrænsen (Lem på erhvervssiden og Søndervig på turismesiden).

Detailhandlen i Søndervig afspejler byens rolle som et ankerpunkt for turisme. Søndervig har store sommerhusområder i byen og oplandet, hvilket afspejler sig i et stort udbud af kundeorienterede erhverv ift. antallet af fastboende. Etableringen af det nye feriecenter Lalandia har øget antallet af turister og besøgende i byen og vil fortsat bidrage til vækst i turismen. Udvidelserne af bymidten i Søndervig vil muliggøre vækst og udvikling af handelslivet til at imødekomme og tiltrække flere besøgende. Etableringen af en yderligere dagligvarebutik vil betyde, at udbuddet i højere grad matcher kundegrundlaget, og udvidelsen af bymidten ved Lodbergsvej til udvalgsvarebutikker vil lukke hullet i handelsstrøget langs vestsiden Lodbergsvej og styrke handelslivet i den intensive del af bymidten.

Der fremgår desuden af kommuneplanen, at:

Byens særlige funktion og kompetence på turismeområdet, herunder til støtte for et nyt oplevelses- og aktivitetscenter, helårsturismen og støttepunkt for ferie- og fritidsområdet, ønskes fremmet ved at overføre de centrale dele til byzone med bymidte.

Forslagene til udvidelserne af Søndervig bymidte er i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes vision for Søndervig, og en udvidelse af bymidten vil være i god overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur. Udvidelsen af bymidten syd for Søndervig Landevej vil overføre arealet til byzone i tråd med kommuneplanen.

6.2 Sammenhæng med mål for detailhandel

Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune sætter følgende mål for detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

I forhold til butiksstrukturen, er det byrådets generelle mål:

At der skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.

De to udvidelser af Søndervig bymidte vil muliggøre udbygning af detailhandlen i Søndervig til gavn for bosætning, erhverv og turisme. Udvidelsen af bymidten ved Lodbergsvej vil fortætte detailhandlen omkring den centrale del af bymidten og dermed tiltrække flere kunder til dette område. Området ved Søndervig Landevej vil indgå i samspil med det nye feriecenter og vil naturligt udvide byfunktionerne til også at omfatte denne strækning langs Søndervig Landevej.

At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.

Søndervig er ikke klassificeret som hovedcenterby, men er en by med megen turisme. Turismen forventes generelt at vokse, og hertil kommer, at Lalandia allerede har øget og vil øge antallet af besøgende i byen. Udvidelserne af bymidten muliggør udvikling af detailhandlen til at imødekomme væksten i antallet af turister og besøgende, som medfører et øget behov for detailhandel.

At nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland.

Udvidelsen af bymidten i Søndervig ved Søndervig Landevej vil muliggøre en ny dagligvarebutik, som vil betjene byen, turister og oplandet omkring Søndervig. Butikken vil få en central placering tæt på den eksisterende bymidte samtidig med, at butikken vil få god tilgængelighed fra det overordnede vejnet både fra byen og oplandet.

At der satses særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.

Bymidteudvidelserne i lokalcenterbyen Søndervig vurderes kun at kunne få begrænset indflydelse på bymidterne i hovedcenterbyerne grundet bl.a. afstandene fra Søndervig til hovedcenterbyerne.

At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter. Aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.

Bymidteudvidelserne i Søndervig vurderes ikke at ville påvirke bymidten i Tarm eller planerne om udvidelse af aflastningsområdet i Tarm.

At den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.

Udvidelsen af bymidten i Søndervig syd for Søndervig Landevej vil muliggøre en ny dagligvarebutik i lokalcenterbyen, hvor der i dag kun er én stor dagligvarebutik. Dagligvareforsyningen i byen vil dermed blive styrket, og borgere, turister og besøgende i byen såvel som oplandet vil få adgang til et større udbud. Det vurderes, at langt størstedelen af omsætningen i den nye dagligvarebutik vil blive hentet fra Meny i Søndervig, og at kun en mindre andel vil blive hentet fra landsbyer. På længere sigt vil effekterne aftage, idet kundegrundlaget øges.

Konsekvensvurderingen i afsnit 10 indeholder en nærmere beskrivelse af effekterne for den eksisterende detailhandel.

At arealforsyningen til nye butikksformål tilpasses det forventede behov.

Lalandia er som nævnt åbnet i Søndervig og fører til flere turister sammen med den generelle vækst i turismen. Der er derfor grundlag for mere detailhandel, som vil kunne etableres i den udvidede bymidte.

Den forventede udvikling i kunde- og forbrugsgrundlaget er nærmere beskrevet i afsnit 8.

At bymidterne understøttes med fortætning af boliger.

Udvidelserne af bymidten og detailhandlen i byen skaber muligheder for nye projekter indeholdende boliger. I forbindelse med feriecentret er en række nye ferieboliger etableret nær den østlige bymidteudvidelse ved Søndervig Landevej. Der er desuden ønske om etablering af en række ferieboliger ifm. den vestlige

udvidelse af bymidten ved Lodbergsvej. Projektet vil bidrage til fortætning, idet området i dag er næsten ubebygget og ønskes bebygget med bl.a. boliger på første sal og kundeorienterede erhverv i stueetagen. De nye boliger vil bidrage til et større kundegrundlag, hvilket understøtter bymidtens handelsliv.

Planlægningen for udvidelserne af bymidten i Søndervig vurderes at være i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ønsket om at give mulighed for, at Søndervig kan udvikle sit handelsliv, stemmer i øvrigt overens med planlovens mål om at styrke de mindre og mellemstore byers detailhandel og om at skabe gode rammer for velfungerende markeder og en effektiv butiksstruktur, samt målene i partnerskabet for Vestkystturisme, hvor Søndervig er udpeget som et af 18 særlige steder, hvor udviklingen ønskes koncentreret for bl.a. at skabe kritisk masse og liv året rundt.

7 Tilgængelighed

Tilgængeligheden til Søndervig bymidte er overordnet set god, og Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder på yderligere forbedringer. Der er mulighed for at komme til Søndervig fra omkringliggende byer fra Søndervig Landevej, Houvig Klitvej og Søndervig Klitvej. Fra sommerhusområderne i Søndervig kan bymidten tilgås fra især Lodbergsvej, Badevej og Nordsøvej.

Området omkring Søndervig bymidte er trafikeret. Omkring 6.500 bilister i døgnet brugte i 2017 Søndervig Landevej ved projektområdet, men det var før åbningen af omfartsvejen, Holmsland Landevej, som har aflastet Søndervig Landevej. Trafikken er derfor mindre i dag. På Lodbergsvej var der i 2021 en døgnetrafik på op mod 1.700 biler. Årsdøgnetrafikken er ujævnt fordelt med høj belastning i højsæsonen og mindre trafik i lavsæsonen. I højsæsonen opleves trafikken i Søndervig som meget intensiv set ift. vejenes kapacitet og den blandende trafik med de mange fodgængere og cyklister, der færdes i den nuværende bymidte. Især Badevej er belastet. Der er lidt bedre forhold på Lodbergsvej. I højsæsonen opleves det, at mængden af p-pladser er for lille i forhold til efterspørgslen.

7.1 Tilgængelighed til området ved Lodbergsvej

På Lodbergsvej ligger den centrale bymidte, som indeholder funktioner inden for detailhandel og kundeorienterede servicefunktioner. Tilgængeligheden med biler til den del af Lodbergsvej, der ligger i bymidten, er med vejens nye udformning og ensretning begrænset, men der er adgang for langsomtkørende biltrafik fra Badevej og fra Houvig Klitvej via Strandstræde. Området langs Lodbergsvej har et stort udvalg af parkeringspladser, som kan benyttes under besøget i bymidten.

Lodbergsvej er stærkt belastet af trafik i højsæsonen. Derfor er kørebanen blevet smallere og vejen ensrettet som en del af de forbedringer af trafikmiljøet i Søndervig, som Ringkøbing-Skjern Kommune har arbejdet på, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt med en ny dagligvarebutik, der øger biltrafikken på Lodbergsvej.

Tilgængeligheden for rejsende med kollektiv transport er god. Der findes to stoppesteder i Søndervig i nærhed til Lodbergsvej, som betjenes af linje 580 med 26 afgang på hverdage, 11 afgang på lørdage og 8 afgang på søndage, se figur 7-1.

For cyklister er der god tilgængelighed. Søndervig Klitvej og Søndervig Landevej har dobbeltsporet cykelsti, mens Houvig Klitvej har separat cykelsti i begge retninger, som dog skal deles med fodgængere. Cykelstien overgår til dobbeltsporet cykelsti ca. 200 m nord for krydset med Søndervig Landevej. Lodbergsvej har pullerter til at beskytte fodgængere og cyklende, men ikke en separat cykelsti.

Der er desuden god tilgængelighed for gående. Gående deles om pladsen med cyklerne på Søndervig Klitvej, Søndervig Landevej samt Houvig Klitvej. På Lodbergsvej er fodgængertrafikken prioriteret højt med den nye udformning. Vejen er indrettet med smal kørebane og brede fortove.

7.2 Tilgængelighed til området ved Søndervig Landevej

Ved udvidelsen af bymidten ved Søndervig Landevej er der særdeles god tilgængelighed for biler og god kapacitet sammenlignet med vejene i den eksisterende bymidte. Området til en dagligvarebutik ligger ved Søndervig Landevej, der er hovedindfaldsvej til Søndervig fra øst, og Holmsland Klitvej og Houvig Klitvej, der er hovedindfaldsvejene for trafikken, der færdes langs kysten. Med anlæg af Holmsland Klitvej er strækningen af Søndervig Landevej mellem Holmsland Klitvej og Houvig Landevej blevet aflastet.

Der anlægges ved den nye dagligvarebutik gode muligheder for parkering, som vil få adgang fra Søndervig Landevej. Der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere, og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved den nye dagligvarebutik. Ud over dagligvarebutikkens egne parkeringspladser planlægges der en større offentlig parkeringsplads øst og syd for dagligvarebutikken. Pladsen skal supplere og aflaste bymidtens parkeringspladser i højsæsonen og bidrage til at nedbringe mængden af parkeringsøgende trafik i bymidten. Den nye offentlige parkeringsplads vil også bidrage til dagligvarebutikkens tilgængelighed for biltrafik.

Tilgængeligheden for rejsende med kollektiv transport er god. Der findes som nævnt to stoppesteder i Søndervig, som betjenes af Linje 580. Det ene stoppested ligger på Søndervig Landevej ved den nye dagligvarebutik.

For cyklister og gående er der god tilgængelighed til dagligvarebutikken. Søndervig Landevej har dobbeltsporet cykelsti, som deles med gående. Gående, der vælger at parkere på den planlagte parkeringsplads øst og syd for området til den nye dagligvarebutik, vil passere lige forbi både langs Søndervig Landevej og ad en ny sti, der planlægges syd for området til den nye butik.



Figur 7-1 Nuværende bymidteafgrænsning, forslag til udvidelser af bymidten, busstoppesteder, eksisterende og planlagte p-pladser og eksisterende stor dagligvarebutik.

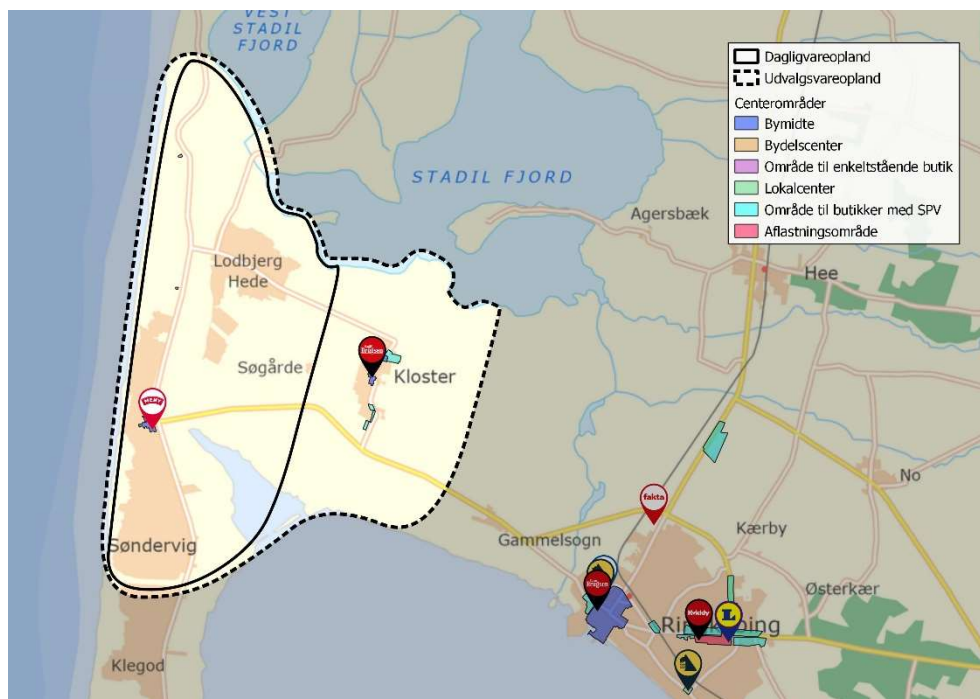
8 Forbrugsgrundlag og arealbehov

I det følgende redegøres der for det kunde- og forbrugsgrundlag, som forøgelsen af arealrammen for Søndervig bymidte baseres på. Indledningsvist vurderes udstrækningen af oplandene til detailhandlen i Søndervig.

8.1 Opland

Det vurderes, at dagligvarehandlen i Søndervig betjener et opland, der består af Søndervig og nærliggende sommerhusområder, herunder Lodbjerg Hede. Dagligvareoplandet vurderes at være afgrænset mod øst af oplandet til Dagli'Brugsen i Kloster. Udvalgsvareoplandet vurderes også at omfatte Kloster og afgrænses mod øst af oplandet til Ringkøbing og mod syd af oplandet til Hvide Sande.

I udvalgsvareoplandet bor der i dag godt 1.200 personer med et samlet udvalgsvareforbrug i fysiske butikker på knap 20 mio. kr. pr. år. I dagligvareoplandet bor i dag ca. 325 borgere med et samlet dagligvareforbrug på ca. 8 mio. kr. pr. år. I de to oplande er der ca. 2.800 sommerhuse.



Figur 8-1 Den omtrentlige afgrænsning af dagligvare- og udvalgsvareopland til Søndervig bymidte. Centerområder og eksisterende store dagligvarebutikker er vist.

8.2 Vurderinger af arealbehov

Behovet for yderligere detailhandelsareal skabes af den forventede vækst i turismen i Søndervig og områderne omkring byen. Der er ikke regnet med et stigende arealbehov fra de fastboende på grund af det begrænsede indbyggertal i området.

Detailhandelsanalyser gennemført af COWI viser, at turisternes forbrug som andel af omsætningen i detailhandlen i en række undersøgte turistbyer på vestkysten udgør mellem 30 og 75 %. Detailhandelsanalysen for Ringkøbing-Skjern Kommune fra 2015 viste, at der for Holmsland Klit-området, som Søndervig indgår i, var en handelsbalance på 233 % for dagligvarer og 184 % for udvalgsvarer. Der findes ingen nye opgørelser af handelsbalancen – men der er ingen tvivl om, at turismen er altafgørende i for handelslivet i Søndervig.

Ved vurderingerne af behovene for yderligere detailhandelsareal er der lavet beregninger af, hvad væksten i overnatninger og besøgstal som følge af Lalandia vil føre til af behov for detailhandelsareal, samt beregninger af hvad den almindelige vækst i turismen vil skabe af behov for detailhandelsareal.

Beregningerne af arealbehov er gennemført for indvielsestidspunkterne for de forskellige dele af Lalandia og er efterfølgende fremskrevet til 2025, som er det år, vækstmålene i Udviklingsplanen for Vestkysten rækker frem til. Forbruget vil sandsynligvis fortsætte med at stige i årene efter, men det er der ikke regnet på, da det er usikkert, hvor stor væksten vil blive.

Der er anvendt gennemsnitlige døgnforbrug af daglig- og udvalgsvarer for forskellige kategorier af turister, som er fastsat af COWI på baggrund af analyser foretaget af VisitDenmark.

Ved beregningerne af, hvad den almindelige vækst vil skabe af arealbehov, er vækst målet i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Opfølgning på turismepolitikken" og pejlemærkerne for vækst i "Udviklingsplanen for Vestkysten" fra 2021 lagt til grund. I Ringkøbing-Skjern Kommunes opfølgning på turismepolitikken indgår en årlig vækst frem til 2023 på 2,2 % i overnatninger og 2,6 % i døgnforbrug. Udviklingsplanen for Vestkysten indeholder et pejlemærke for vækst ind til 2025 på 4 % om året i omsætningen fra turismen.

Den aktuelle situation i efteråret 2022 med høj inflation og lav forbrugertillid har skabt usikkerhed om, hvordan den fremtidige udvikling i forbruget vil blive, men set over en længere årrække må det forventes, at udviklingen vil normaliseres, og at der set over en længere årrække vil være vækst i privatforbruget svarende til andre perioder, hvor lavkonjunktur er blevet afløst af højkonjunktur. Den aktuelle situation er også kendetegnet af, at den indenlandske turisme er blevet styrket af de usikkerheder, der er blevet skabt af corona-nedlukningerne, hede-bølger i Sydeuropa mv. Der tegner sig et blandet billede, hvor væksten i den lokale turisme trækker omsætningen op, mens den lave forbrugertillid trækker i modsat retning. Samlet vurderes det, at vækstforventningerne i "Udviklingsplanen for Vestkysten" fra 2021 fortsat er et anvendeligt bud på vækstforventningerne frem til 2025.

Lalandia åbnede i juni 2022. Der foreligger derfor endnu ikke officielle tal for, hvad betydningen af Lalandia har været. Antallet af ferieboliger og de forventede overnatnings- og besøgstal i ferieboliger, hotel og center er derfor hentet fra Miljøkonsekvensvurderingen for Lalandia.

8.2.1 Behov for dagligvareareal

Den vigtigste kilde til vækst i behovet for detailhandelsareal vil komme fra de 440 nye ferieboliger, der er etableret i tilknytning til Lalandia. Der forventes årligt ca. 500.000 overnatninger.

Det vurderes, at beboerne i de nye ferieboliger i langt overvejende grad vil købe deres dagligvarer lokalt i Søndervig. Dagligvarer købes normalt tæt på boligen eller overnatningsstedet, og når der kommer en ny discountbutik i form af Netto, der supplerer det eksisterende supermarked i form af Meny med det

brede udvalg, så vil motivationen til at handle dagligvarer andre steder blive endnu mindre end i dag.

Der er regnet med, at de 500.000 overnatninger vil føre til en vækst i det årlige dagligvareforbrug i Søndervig på godt 60 mio. kr., og at det vil føre til et behov for yderligere dagligvareareal på knap 2.000 m². Det er forudsat, at en gennemsnitsturist bruger 137 kr. pr. døgn på dagligvareindkøb, at 90 % købes i Søndervig, og at omsætningen pr. m² vil være 33.333 kr.

I tilknytning til Lalandia er der planlagt et nyt hotel, som forventes åbnet i 2023 eller 2024. Der forventes ca. 100.000 overnatninger årligt på det nye hotel. Hotelgæsterne forventes i mindre grad end feriehusegæster at købe dagligvarer i en butik og vil i højere grad spise ude på restaurant eller café. Det kommer til udtryk ved et væsentligt lavere døgnforbrug af dagligvarer for hotelgæster end overnattende i feriehus. De hotelgæster, der alligevel køber dagligvarer i en butik, vurderes i langt overvejende grad at ville benytte de lokale dagligvarebutikker i Søndervig. Det vurderes, at hotelgæsternes køb af dagligvarer vil beløbe sig til knap 10 mio. kr. pr. år og vil føre til et behov for dagligvareareal på omkring 250 m².

Det nye vandland i Lalandia blev indviet i 2022 og rummer bl.a. en aquadome, som udgør et stort trækplaster for besøgende i hele regionen. Det forventes, at vandlandet årligt vil tiltrække ca. 150.000 endagsbesøgende, at 1/3 vil bo inden for gangafstand, og at 2/3 vil ankomme udefra i bil. De 50.000, der vil bo inden for gangafstand er ikke regnet med, da de indgår under beregningerne for ferieboligerne og hotellet. Det vurderes, at kun en lille del af de 100.000 udefrakommende gæster vil købe ind i dagligvarebutikkerne i Søndervig, og at deres dagligvareindkøb vil have begrænset størrelse. De udefrakommende endagsgæster vil derfor kun føre til et begrænset behov for yderligere dagligvareareal.

Etableringen af Lalandia vil ifølge miljøkonsekvensvurderingen af Lalandia øge belægningsgraden i eksisterende feriehus indend for en afstand af 30 km omkring Søndervig. Der er i miljøkonsekvensvurderingen regnet med ca. 400.000 yderligere overnatninger årligt. En del af de yderligere overnattende feriehusegæster vil købe dagligvarer i Søndervig. Det er vurderet, at væksten i overnatninger vil føre til en vækst i dagligvareomsætningen på i størrelsesordenen 10 mio. kr. pr. år i Søndervig og et behov for dagligvareareal i Søndervig på ca. 450 m².

Ud over væksten som følge af Lalandia vil der være et stigende arealbehov som følge af den almindelige udvikling i turismen, hvor det må forventes, at den stigning, der har været i overnatningstal og forbrug de senere år, vil fortsætte. Hvis det forudsættes, at pejlemærket i Udviklingsplanen for Vestkysten om en vækst i den turismeafledte omsætning på 4 % om året også gælder for dagligvarer, så vil det i 2025 føre til en vækst i dagligvareomsætningen på ca. 20 mio. kr. pr. år og et behov for ca. 550 m² dagligvarebutiksareal i Søndervig.

Der vil sandsynligvis være fortsat vækst i turismen i Søndervig-området efter 2025, men det indgår ikke i behovsberegningerne.

Det samlede behov for yderligere dagligvarebutiksareal i Søndervig frem til 2025 kan opgøres til i størrelsesordenen 3.100 m². I gældende lokalplaner har Meny

en udvidelsesmulighed på 1.505 m², og der er mulighed for 500 m² ved Lalandia. Når de gældende byggemuligheder trækkes fra det opgjorte behov, så er der 1.100 m² tilbage svarende i størrelsesordenen til Nettos behov på 1.200 m². Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for yderligere areal.

8.2.2 Behov for udvalgswareareal

Det er vanskeligt at anslå et behov for areal til udvalgswarebutikker i turistbyer, fordi der i modsætning til byer med kun fastboende ikke på samme måde er en naturlig øvre grænse for behovet. De høje handelsbalancer for f.eks. turistbyerne langs vestkysten viser, at turisterne køber mere, når der er et større udbud.

Tages der udgangspunkt i den beskrevne udvikling under beregningerne af behovet for dagligvareareal og turisternes gennemsnitlige døgnforbrug af udvalgsvarer, så vil der blive behov for yderligere areal til udvalgswarebutikker i Søndervig.

Udviklingen vurderes samlet set at ville medføre en stigning på omkring 50 mio. kr. i det årlige udvalgswareforbrug i Søndervig i 2025. Forudsættes en omsætning pr. m² pr. år på godt 11.000 kr. i udvalgswarebutikkerne, så svarer stigningen i forbruget til et behov for yderligere omkring 4.500 m² udvalgswarebutiksareal i Søndervig.

COWI vurderede i 2018, at der vil blive behov for yderligere ca. 9.000 m² udvalgswarebutikker i udvalgswareoplandet til Ringkøbing frem mod 2029 som følge af bl.a. vækst i turismen. Udvalgswareoplandet til Ringkøbing omfatter bl.a. Søndervig, og det blev anslået, at i størrelsesordenen 25 % af behovet ville ligge i Søndervig svarende til omkring 2.250 m².

Siden vurderingen i 2018 er turismen vokset markant målt på både antal overnatninger og turismerelaterede projekter. Derfor er vurderingen af behovet for udvalgswareareal større i de nye beregninger, end det blev beregnet i 2018.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af behovet for yderligere areal. På den baggrund vurderes det, at Ringkøbing-Skjern Kommune kan planlægge for en udbygningsramme i Søndervig bymidte til udvalgswarebutikker på i størrelsesordenen f.eks. 4.000 m².

9 Forslag til retningslinjer for Søndervig bymidte

Der foreslås en geografisk afgrænsning af Søndervig bymidte, som vist på Figur 1-1 på s. 3 og retningslinjer og rammer, som vist i Tabel 9-1 nedenfor.

Den gældende arealramme for Søndervig bymidte er 12.000 m² og dækker både dagligvarer og udvalgsvarer. Butiksarealet i Søndervig bymidte blev i efteråret 2021 opgjort til 8.466 m². Der er dermed med den gældende arealramme en restrummelighed til udbygning af detailhandlen i Søndervig bymidte på 3.534 m².

Meny har i en gældende lokalplan mulighed for en udvidelse på 1.505 m², og der er et kendt ønske om udvidelse af udvalgsvarearealet med 700 m². Når det trækkes fra, er der 1.329 m² tilbage til udvidelse. Der er som led i ønsket om at udvide bymidten ønsker om at kunne udvide med 1.200 m² til en ny Netto og 2.200 m² til udvalgsvarebutikker eller i alt 3.400 m². Arealrammen skal dermed udvides med 2.071 m² til i alt 14.071 m² for at kunne rumme de to projekter.

Ud over de to konkrete ønsker anbefales en yderligere udvidelse af arealrammen til i alt 15.500 m² for at skabe plads til fremtidig udvikling af detailhandlen og dermed en mulighed for at udmønte den positive udvikling i turismen i Søndervig til nye butikker, lokale jobs og indtjening.

Det anbefales, at arealrammen på i alt 15.500 m² deles op i 6.500 m² til dagligvarebutikker og 9.000 m² til udvalgsvarebutikker.

For dagligvarer vil en arealramme på 6.500 m² og et eksisterende dagligvareareal på 3.495 m² medføre en udvidelsesmulighed på 3.005 m². Det vil give mulighed for, at Meny kan udvides med 1.505 m² til i alt 5.000 m², at der kan opføres en ny Netto på 1.200 m², og at der vil være en rest på 300 m² til en eller nogle enkelte mindre specialdagligvarebutikker som f.eks. en bager eller en vinhandel.

For udvalgsvarebutikker vil en ramme på 9.000 m² og et eksisterende udvalgsvareareal på 4.971 m² medføre udvidelsesmulighed på 4.029 m². Det vil give plads til et kendt ønske om udvidelse på 700 m² og til projektet ved Lodbjergsvej på 2.200 m² samt en rest på 1.129 m² til yderligere udvidelser.

Tabel 9-1

AREALREGNSKAB OG FORSLAG TIL RETNIGNSLINJER FOR SØNDERVIG BYMIDTE, M ²			
	Eksisterende areal	Ramme for eksisterende og nyt areal i alt	Ramme for udvidelse af arealet
Dagligvarer	3.495	6.500	3.005
Udvalgsvarer	4.971	9.000	4.029
I alt	8.466	15.500	7.034

10 Konsekvensvurdering

I det følgende vurderes effekterne af udvidelserne af bymidten for den eksisterende detailhandel på kort og længere sigt.

10.1 Effekter for dagligvarebutikker

En ny dagligvarebutik medfører som udgangspunkt ikke, at borgere bruger flere penge på dagligvarer. I stedet hentes omsætningen fra eksisterende butikker.

Det vurderes, at en ny Netto vil få en omsætning på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år, og at butikken kan være klar til åbning i 2024.

Lalandia har i 2024 været åbnet i et par år, og hotellet ved Lalandia forventes åbnet i slutningen af 2023 eller 2024.

De positive effekter af Lalandia for handelslivet i Søndervig vil dermed være en realitet inden åbningen af Netto.

Det er som nævnt under behovsberegningerne vurderet, at Lalandia vil føre til en vækst i dagligvareomsætningen i Søndervig på i alt i størrelsesordenen 80-90 mio. kr. pr. år, som vil indtræffe ved ibrugtagningen i 2022-2023, og at omsætningen vil vokse til i størrelsesordenen 100 mio. kr. i 2025.

Den forventede vækst i dagligvareomsætning vil dermed være væsentligt større end den forventede omsætning i den nye Netto.

Effekten for den eksisterende dagligvarehandel, dvs. Meny, vil derfor være, at butikken vil få en lavere vækst i omsætning, end det ville være tilfældet uden en Netto. Med en forventet vækst i omsætning på i størrelsesordenen 100 mio. kr. i 2025 og en forventet omsætning i Netto på 40 mio. kr. vil der være betydeligt spillerum til vækst i Menys omsætning.

Når dagligvarehandlen i Søndervig styrkes med en discountbutik, der supplerer Meny med det brede sortiment, vil Søndervig generelt stå stærkere i konkurrencen om dagligvarekunderne. En mindre del af omsætningen i en ny Netto vil derfor blive hentet fra Dagli'Brugsen i Kloster, fra Coop 365 og Spar i Hvide Sande og fra dagligvarebutikker i Ringkøbing, men væksten i turismen, som Lalandia vil føre til, vil også være en mulighed for dagligvarebutikkerne i de omkringliggende byer.

Holmsland Brugsforening har ønsket om at etablere en helt ny dagligvarebutik ved Kloster tæt på Søndervig Landevej og lukke den nuværende butik, hvilket vil øge butikkens muligheder for at få del i omsætningen fra det større antal forbi-passerende turister. Det vurderes, at Kloster i højere grad er orienteret mod Ringkøbing end mod Søndervig, og at borgere fra Kloster, der vil vælge at købe ind i den nye Netto i Søndervig, i nogen grad vil erstatte indkøb, de ellers vil foretage i discountbutikker i Ringkøbing, herunder bl.a. Netto i Ringkøbing. Samlet vurderes det, at omsætningstilbagegangen i Kloster vil blive begrænset, og at mulighederne for vækst i omsætning er større med en ny butik, der ligger ud til Søndervig Landevej og har mulighed for at tiltrække forbikørende kunder, inden de når frem til Søndervig.

Endelig vil en meget begrænset andel af omsætningen blive hentet fra butikker andre steder, f.eks. fordi endagsgæster vil købe ind i den nye velbeliggende butik i Søndervig i stedet for at købe ind i hjembyen.

På længere sigt – efter 2025 – må det forventes, at effekterne vil aftage som følge af en fortsat vækst i forbruget fra turister.

Beliggenheden af eksisterende store dagligvarebutikker fremgår Figur 8-1.

10.2 Effekter for udvalgswarebutikker

Det vurderes, at etableringen af nye udvalgswarebutikker vil medføre et større forbrug i udvalgswarehandlen, hvis der kommer butikker til Søndervig med et vareudbud, som byen ikke har i forvejen. Med turisterne som væsentligste kundegrundlag er der vide rammer for, hvor meget udvalgswarebutikkerne kan øge deres omsætning. Turister og besøgende vil med et bredere udbud af butikker ansføres til flere spontane køb, da shopping er en vigtig del af både en ferie og en endagstur. Et bredere udbud af udvalgswarebutikker vil sammen med bymiljøforbedringer og trafikafredeliggørelse på Lodbergsvej og Badevej skabe et mere attraktivt shoppingmiljø og bidrage til ønskerne om sæsonforlængelse. Shopping vil blive en yderligere grund til at besøge Søndervig.

Afhængigt af, hvilke konkrete butikstyper, der etablerer sig i det nye område, vil en del af omsætningen i de nye udvalgswarebutikker blive hentet fra de eksisterende udvalgswarebutikker i især Søndervig, men til dels også fra udvalgswarebutikker i Ringkøbing og andre steder, hvor turisterne plejer at handle under deres ferie eller fra deres hjemegn.

Den foreslåede udbygningsramme til udvalgswarebutikker svarer til godt 80 % af de eksisterende udvalgswarebutikkers eksisterende areal. Der er dermed tale om en forholdsvist stor udbygning. I det omfang der vil være et sammenfald i de konkrete butikstyper og vareudbuddet mellem nye udvalgswarebutikker og eksisterende udvalgswarebutikker, kan effekterne blive væsentlige for de enkelte butikker.

I takt med stigningen i kunde- og forbrugsgrundlaget vil effekterne aftage med tiden.