

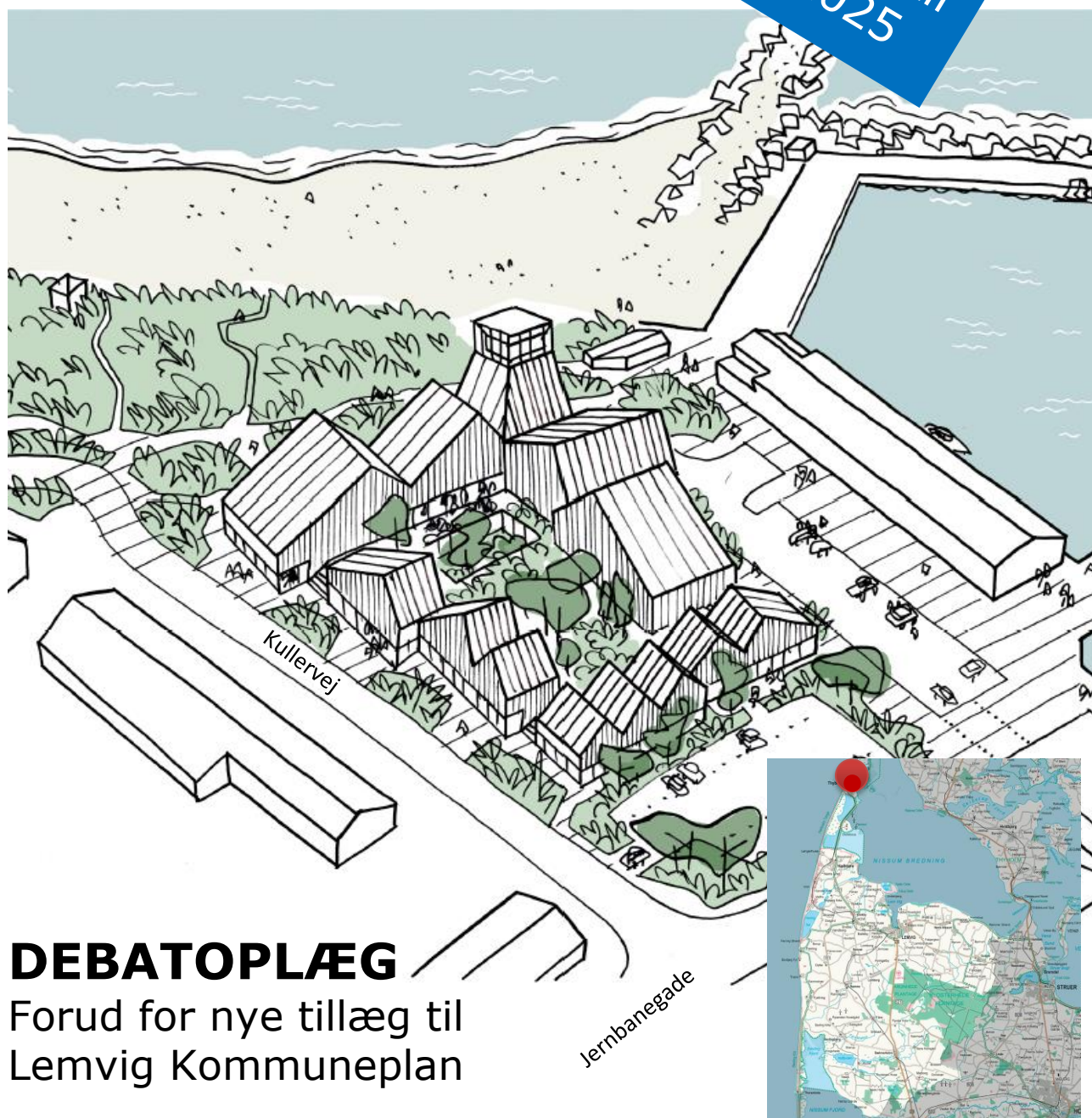


Lemvig Kommune

Byudvikling i Thyborøn

Den havnenære del af
Thyborøn By

Debatfase fra
19.12 2024 til
31.01 2025



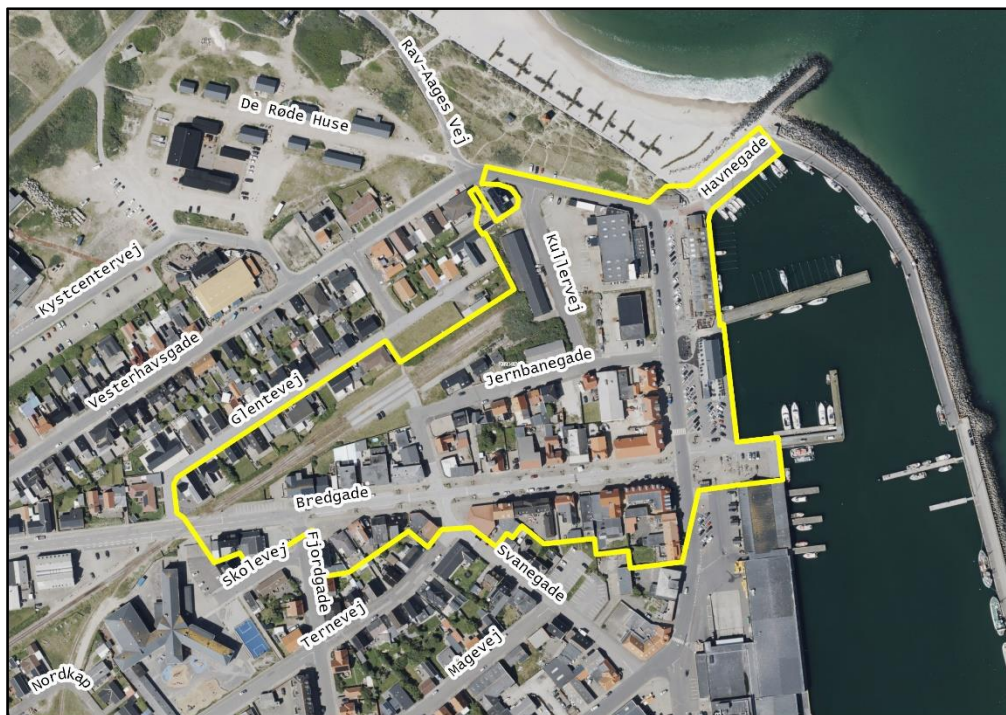
DEBATOPLÆG

Forud for nye tillæg til
Lemvig Kommuneplan

Baggrund og beskrivelse

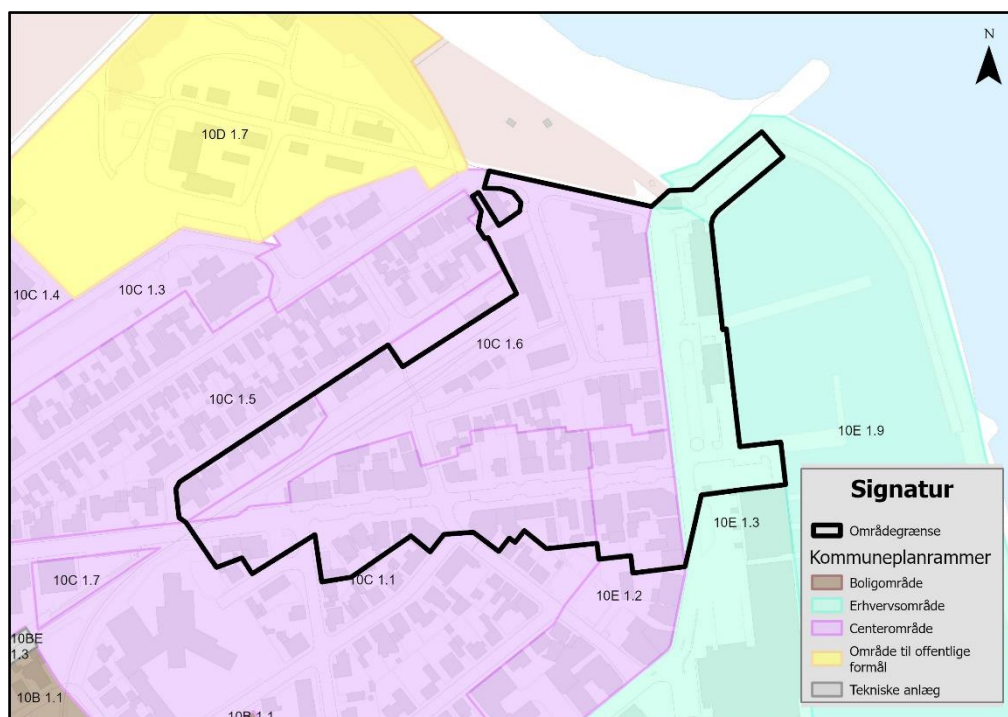
Thyborøn som turistdestination er i rivende udvikling, og særligt de senere år har vist, at der er fart på både overnatninger, dagsbesøg og de afledte effekter.

Der foregår i disse år en gennemgribende renovering og opkvalificering af området fra de Røde huse mod Havnen. Projektet omfatter endvidere nye parkeringspladser på det eksisterende baneareal, nye og opgraderede pladser, klimasikringsanlæg ved havnen og forbedrede ruter mellem attraktionsområde, Bredgade og byhavnen. Der er også nye investeringer på vej, bl.a. i et nyt hotel med op mod 90 værelser og 30 lejligheder.



Figur 1 Områdeafgrænsning for nye aktiviteter i Thyborøn

Figur 1 viser det omtrentlige areal, hvor de nye aktiviteter skal muliggøres. Lemvig Kommune vurderer samtidigt, at det nuværende plangrundlag ikke kan rumme den fremtidige udvikling og at der er brug for at lave både nye rammer samt lokalplaner for området, se figur 2.



Figur 2 Områdeafgrænsning og nuværende kommuneplanrammer

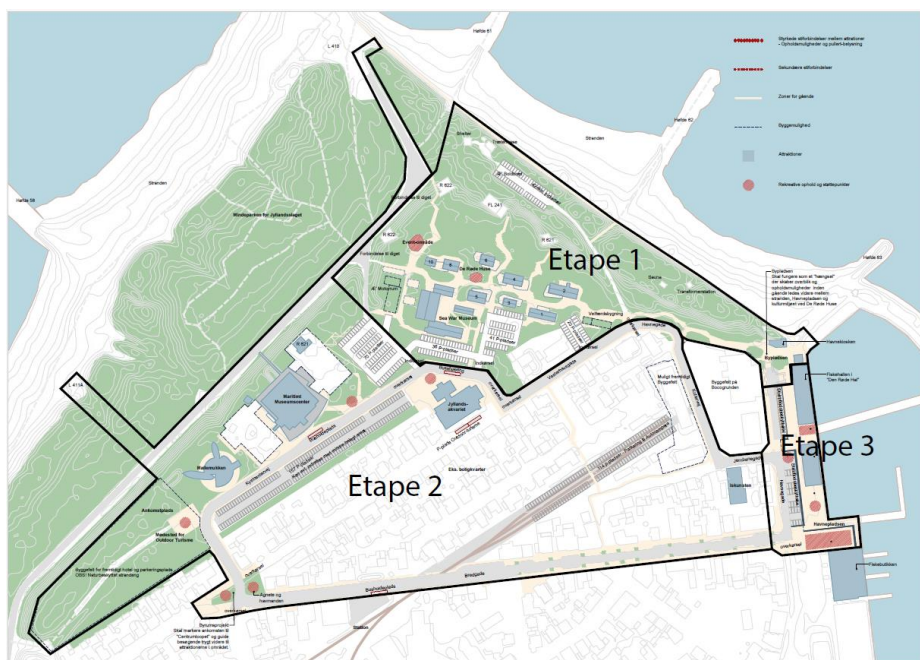
Projekterne

Den Maritime kraft:

I den nordligste del af Thyborøn arbejdes der intenst på realisering af helhedsplanen Den maritime kraft, som omhandler opgraderinger, fremtidige investeringer, styrkede forbindelser samt et løft af de eksisterende kvaliteter. Thyborøn har potentialet til at blive et stærkt feriested, hvor man både kan få nogle unikke naturoplevelser og samtidig nyde godt af de attraktioner, der findes i området. Realiseringen af helhedsplanen, være med til at skabe en positiv udvikling for hele byen. Helhedsplanen er inddelt i 3 etaper, hvor etape 1 er igangsat og etape 2 og 3 forsat er under udvikling.

Helhedsplanen bygger videre på arbejdet med den strategisk- fysiske udviklingsplan fra september 2020 for Thyborøn og Thorsminde.

Etape 2 og 3 rummer bl.a. aktiviteter som udvidelse af parkeringsområder, sikring af stiforbindelser samt rekreative og højvandsbeskyttende indsatser, der med stor sandsynlighed kræver et tilpasset plangrundlag.



Figur 3 Skitse til indhold og etapeplan for projektet Den Maritime kraft

Nyt hotel på Boco-grunden:

Projektet består af et attraktivt hotel- og blandingskoncept, som kan sætte Thyborøn på landkortet som turistattraktion med et bæredygtigt vartegn, samtidig med at det imødekommer den stigende efterspørgsel efter overnatningsmuligheder af høj kvalitet i området. Efterfølgende beskrivelse og skitser er taget fra prospektet vedr. hotellet og er alene til inspiration og som rettesnor for både et nyt fremtidigt plangrundlag samt kommende investorer.



Figur 4 Skitse/visualisering af nyt hotel i Thyborøn

Hotellet består af omkring 90 hotelværelser mod vandet og 30 service lejligheder (Thyborøn tiny houses) mod byen.

Bebyggelsen har en sammenhængende stueetage med en karréstruktur ovenpå. Karréstrukturen brydes ned i en sammensætning af volumener som er forskudt i forhold til hinanden og har hver sit afsluttende tag. Den nye bebyggelse skal indpasse sig i byens eksisterende skala - fra den lavere skal mod de gule palæer og vokse sig højere mod havet og stranden.

Bebyggelsen varierer i skala fra 2 etager mod syd og til 4 etager mod øst og nord. På denne måde trapper bygningen ned mod byen og lader solen komme ind i gårdrummet, samtidig med at de større volumener skærmer for vinden og giver de besøgende udsigt over klitterne og havet.



Figur 6 Forslag til udnyttelse af Boco-grunden



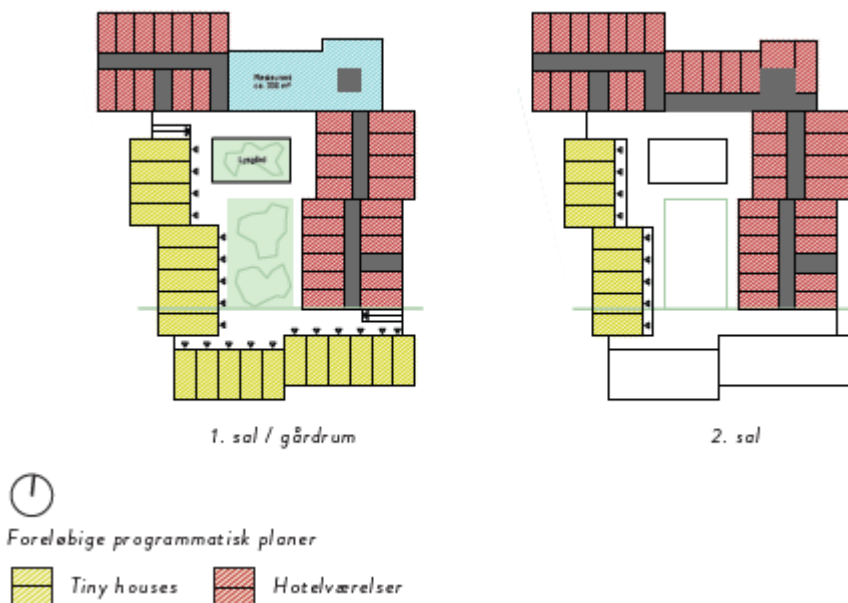
Figur 6 Forslag til facader på et nyt hotel

Tårnet på det nordøstlige hjørne kommer op til 7-8 etager for at markere hjørnet og skabe en storslået og unik oplevelse i Thyborøn. Tårnet er inspireret af Vestkystens gamle sømærker, som med hver deres individuelle geometriske formsprog, fungerede som pejlemærker for rejsende til søs.

Stueetagen skal have udadvendte funktioner som skaber liv i byrummene omkring. Alle sider af huset skal bearbejdes med lige høj kvalitet og detaljerigdom, så der ikke opstår en bagside på huset. Ligeledes placeres funktioner og indgange på alle sider af huset.

Bygningerne skal udføres i træ og med træbeklædning. Træet kan enten gråne med tiden og vejret eller males. Taghældningerne er en vigtig del af bygningen udtryk og skal derfor tænkes i sammenhæng med facaden og må ikke udstyres med tekniske anlæg.

Bygningerne kan enten have samme facade hele vejen rundt eller skifte karakter for hver forskydning/volumen.



Figur 7 Forslag til opbygning af hotel i værelser og lejligheder

Et evt. fremtidigt hotel kan ikke rummes i det nuværende plangrundlag og der bør udarbejdes et nyt plangrundlag herfor.

Eksisterende plangrundlag

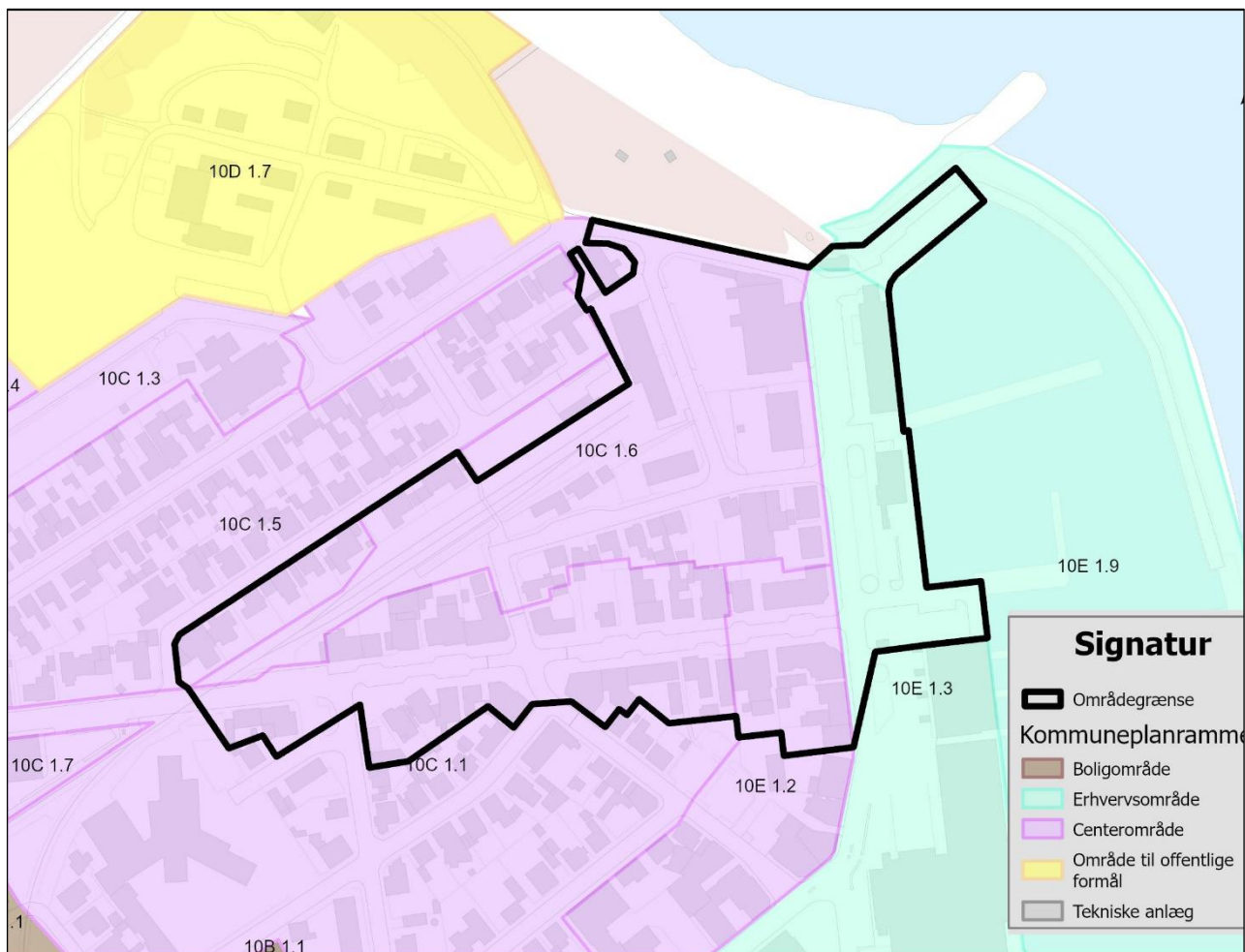
Området fremstår som facadefronter mod turismeområdet samt bagvedliggende bolig, erhverv og bane-områder. Her rummes i dag jernbanetrace, havnevirksomheder, boliger, butikker mv.

Særligt den del af området, hvor der i dag er jernbane og havnevirksomhed, vil nye turist- og handelsmæssige aktiviteter være i konflikt med eksisterende virksomheder grundet blandt andet støj og lugtgener. For at imødekomme dette er området udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen.

Kommunerne har jf. Planloven mulighed for at udpege byomdannelsesområder i kommuneplanen, hvilket giver nogle særlige planlægningsmæssige muligheder, idet nybyggeri med støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, serviceerhverv) kan påbegyndes samtidig med, at områdets virksomheder lukker, flytter eller støjdæmpes. Kilde: Erhvervsstyrelsen 2018

Da de fremtidige aktiviteter for området er ved at blive fastlagt, vurderes det, at der efter debatperioden tages beslutning om, hvorvidt arealet fortsat skal være udlagt som byomdannelsesområde.

Det afgrænsede område rummer dele af Lokalplan nr. 33 og 35 samt dele af Byplanvedtægt nr. 1 i Thyborøn. I kommuneplanen er området omfattet af kommuneplanrammerne 10E 1.9, 10C 1.1, 10C 1.5, 10E 1.2, 10E 1.3 og 10C 1.6. Området er således udlagt til dels havneformål og centerformål i lokalplan og kommuneplan. Se figur 8 for gennemgang af gældende kommuneplanrammer.



Figur 8 Eksisterende kommuneplanrammer i området.

Planprocessen og vurdering af miljøet

Første led i planlægningsprocessen er denne debatfolder, som over en periode på seks uger giver borgere, interesseorganisationer, foreninger, myndigheder og interesserede mulighed for at komme med forslag og idéer til den forestående planlægning.

Hvis Lemvig Kommune efter debatfasen fortsat ønsker at fremme en planlægning, vil der blive udarbejdet en screening efter miljøvurderingsloven.

Formålet med screeningen er, at forbedre beslutningsgrundlaget ved at screene planernes miljømæssige konsekvenser og mulige gener for fx mennesker, natur og landskab samt andre værdifulde miljøer, før der tages endelig stilling til projektet.

Endvidere skal der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplaner, som blandt andet konkret fastlægger bestemmelser om placering, udformning, vejadgang mv.

Planforslagene vil efterfølgende blive sendt i offentlig høring, før der tages endelig stilling til projektet.

Spørgsmål til debat

Hvilke forhold mener du, at kommunen bør belyse nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af et nyt plangrundlag?

Det kan for eksempel være:

- Emner der bør behandles nærmere.
- Forslag til disponering af området.

Indkaldelse af forslag, idéer og synspunkter

Debatoplægget er udarbejdet af Lemvig Kommune i henhold til Planlovens § 23c om indkaldelse af forslag og idéer m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Debatperioden varer fra den 19. december 2024 til den 31. januar 2025.

Oplysninger kan fås ved henvendelse til:

Lemvig Kommune, Plan og Projekt

Tlf.: 96 63 11 04

Forslag, ideer og kommentarer sendes til:

Lemvig Kommune, Rådhusgade 2, 7620 Lemvig

eller Mail: teknik@lemvig.dk

- så de er modtaget senest den 31. januar 2025.

Anfør venligst afsendernavn og -adresse på brev og e-mail.