

Rømø Havn Immobilien

Aps

Flyndervej 4
6792 Havneby
Att. Johannes Aderholz

Afgørelse om § 25 tilladelse til opførelse af hotelbyggeri og off-shore lejligheder

Tønder Kommune meddeler hermed tilladelse til etablering af off-shore lejligheder og hotelbyggeri med tilhørende veje, parkeringspladser mv., beliggende matr.nr. 1334a Kirkeby, Rømø, Tønder Kommune. Tilladelsen er givet i henhold til § 25 i miljøvurderingsloven på baggrund af miljøkonsekvensvurderingen (miljøvurdering af lejligheds- og hotelprojekt samt Kommuneplantillæg nr. 173-710 til Tønder Kommuneplan 2017-2029 og Lokalplan nr. 211-710) samt resultatet af de offentlige høringer, der er foretaget.

Projektområdet er i alt ca. 17.924 m², med et etageareal til off-shore lejligheder på 4.566 m² og hotelbyggeri på 10.716 m². Det resterende areal bliver anvendt til veje, sti, parkering, opholdsarealer, regnvandshåndtering og klitnatur.

Det er en forudsætning for nærværende tilladelse, at bygherre etablerer projektet inden for de fysiske og miljømæssige rammer og forudsætninger, der fremgår af plangrundlaget og miljøkonsekvensrapporten. De projektindbyggede forudsætninger, som fremgår af miljøvurderingen, skal gennemføres, ligesom vilkårene i nærværende tilladelse skal overholdes.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Vilkår for tilladelsen

For tilladelsen gælder følgende vilkår:

Generelle vilkår:

1. At off-shore lejligheder og hotel og tilhørende vej- og parkeringsanlæg, terrænregulering og beplantning, skal etableres og drives i overensstemmelse med de rammer og forudsætninger der er angivet i lokalplan nr. 211-710.
2. Det samlede projekt skal etableres og drives i overensstemmelse med bygherres ansøgning til projektet samt miljøkonsekvensvurderingen herfor.
3. Tilladelsens adressat skal holde Tønder Kommune orienteret om, hvem der er miljømæssigt ansvarlig for etablering og drift af projektet.

Befolkningen, Støj og lavfrekvent støj:

4. I forbindelse med pælenedramning i anlægsfasen skal der inden arbejdet igangsættes gennemføres en fotoregistrering af nærliggende ejendomme (Sort Sol), så der foreligger dokumentation, hvis der skulle opstå skader i løbet af anlægsprocessen. Der skal desuden opsættes vibrationsmålinger på bygninger, hvor der vurderes risiko for bygningsskadelige vibrationer.

Projektbeskrivelse

Projektområdets beliggenhed er vist på nedenstående kort indrammet med en rød streg.



Projektområdet angivet med en rød polygon i Havneby.

Projektområdet ligger i byzone mellem havnen og centerområdet i Havneby. Helt lokalt afgrænses lokalplanområdet af Østre Havnevej mod øst, Skansen og et parkerings-/naturområde mod nord, Ferie- og boligområde mod vest og promenaden og kystområdet mod syd.

Bygningerne opføres på søjler med et åbent etageareal på min 2,1 m, pga. arkitektur og som stormflodssikring, bortset fra opgangs- og teknikarealer. Både for at indpasse bygningerne til nabobebyggelsen, Sort Sol, og for sikring mod oversvømmelse. Bygningerne skal sikres mod stormflod op til 5.2 m DVR90. Sikring for stormflod består i at alle bygninger er født med en stormflodssikring, som eventuelt ikke sidder permanent fast på bygningerne, men som hurtigt kan påføres ved varslings om stormflod.

Off-shoreprojektet består af etagebyggeri i 3 etager, med højde op til 14,5 m DVR90. Dvs. makshøjde på 10,5 m. Der etableres bil- og cykelparkering i stuen samt fællesfaciliteter, herunder vask, lager og teknik. På 2. og 3. etage etableres i alt 72 lejligheder til brug for offshore-medarbejdere. Lejlighederne er fordelt på fire bygningskroppe, som er sammenbygget to og to af en mellembygning med trappetårn, som løfter sig ca. 1 m over boligbyggeriet. Der placeres to sammenbyggede etageboliger med facadespring mod Hollænderstræde, og to mod Østre Havnevej.

Hotelprojektet omfatter etagebyggeri i 3-4 etager i 6 bygningskroppe, hvoraf de 5 som udgangspunkt vil bestå af hotelværelser i 3. etager. Hotellets fællesbygning vil bestå af etagebyggeri i 4. etager. Hotelbyggeri i 3 etager, vil have en maks. højde på 10,5 m, som svarer til maks. kote 14,5 m DVR90, og hotelbyggeri i 4 etager, vil have en højde på maks. 14 m, som svarer til maks. kote 18,5 m DVR90. Hotelbyggeriet disponeres dermed så det samlede byggeri varierer en smule i højden. Fællesbygningen vil som den højeste bygning ligge midt i projektområdet, og det samlede byggeri vil fremstå med en optrapning fra boligerne og hotelværelserne til hotellets fællesbygning.

Under byggeri til hotelværelser etableres tekniske rum inklusive trappeopgang. På 2. og 3. etage etableres 92 hotelværelser. For fællesbygningen disponeres det indendørs areal med reception, lounge, restaurant, og spa og wellness. Bygningerne er sammenbundet af en svalegang, som gør det muligt at vandre fra receptionen i fællesbygningen til alle 5 bygninger med hotelværelser. Bygningerne er placeret mod omgivelserne med facadespring.

Derudover omfatter projektet også anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer i projektområdet. Interne veje etableres som permeable asfaltveje og stier med permeabel belægning. Parkering etableres i grus eller permeabel belægning. I alt etableres 75% af parkeringsbåse til værelser og lejligheder, men der disponeres med en p-norm på 1. Ca. 30 af disse placeres under bygningerne i stuen/det åbne etageareal, hvor der også etableres cykelparkeringspladser. De øvrige parkeringspladser etableres i den vestlige del af projektområdet. I alt kan der etableres ca. 139 parkeringspladser i projektområdet.

Projektet forventes udført enten på samme tid, eller i to efterfølgende hinanden etaper, hvor 1. etape omhandler opførelsen af off-shore lejligheder, som placeres i det nordøstlige hjørne langs Hollænderstræde og Østre Havnevej, mens etape 2 omhandler opførelse af et hotelprojekt som placeres i den sydlige del af projektområdet, med bebyggelse med facader mod Østre Havnevej og kysten. Der forventes en anlægsperiode på 18-20 måneder.

Anlægsfasen forventes at tage op til 20 mdr. og vil omfatte følgende hovedaktiviteter:

- Jordarbejder samt søjlenedramning, funderings- og ledningsarbejder
- Opførelse af bærende konstruktioner, etagedæk og ydermure/skakter/vægge
- Installationer til el, vvs, ventilation, affald mv. samt vinduer og døre
- Montering og færdiggørelse – ude og inde
- Anlæg af vandhåndtering
- Anlæg af veje, stier, parkering, LAR, klitterræn

Begrundelse for afgørelsen:

Afgørelsen er truffet på baggrund af miljøkonsekvensvurderingen (miljøvurdering af off-shore lejligheder og hotel samt Kommuneplantillæg nr. 173-710 til Tønder Kommuneplan 2017-2029 og Lokalplan nr. 211-

710), samt de indkomne høringssvar fra offentligheden og relevante høringsberettigede myndigheder. Offentlighedsfasen blev gennemført i perioden xx.xx.2025 til xx.xx.2025, og samtlige modtagne bemærkninger er vurderet og kommenteret. Resumé af bemærkninger og Tønder Kommunes svar fremgår af bilag X.

Med baggrund i miljøvurderingen og de ovenstående vilkår vurderer Tønder Kommune, at projektet kan etableres uden væsentlig negativ påvirkning af miljøet. Der er i afgørelsen bl.a. lagt vægt på, at de vejledende støjgrænseværdier overholdes, at der ikke sker væsentlig negativ påvirkning af natur, herunder Natura 2000-områder og bilag IV-arter, beskyttet natur, og at der er trafiksikkerhedsmæssigt god trafikbetjening af projektområdet og nabobebyggelsen Sort Sol. Der er desuden lagt vægt på, at der ikke vil være væsentlige lys, skygge og indbliksgener, at projektet ikke vil påvirke arkæologi, UNESCO-verdensvar (Vadehavet) eller landskabet væsentligt, samt at projektet ikke vil medføre væsentlige ændrede afvandingsforhold for omgivelserne og sikres for væsentlige oversvømmelserisici.

Der er lagt vægt på at der stilles vilkår som sikrer nærtliggende bygninger. Disse vilkår omfatter blandt andet afværgeforanstaltninger i anlægsfasen. Med dette tiltag vurderes projektet samlet at kunne gennemføres uden væsentlig negativ påvirkning af miljøet.

Overvågning

Bygherre skal sikre, at følgende overvågning udføres:

- Bygherre sikrer, at der udføres fotoregistrering og vibrationsmåling i anlægsfasen ved de nærmeste naboer i Sort Sol.

Andre tilladelser

Denne tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 erstatter ikke tilladelser efter anden lovgivning, som er nødvendige for projektets realisering.

Offentlighedens inddragelse

Bygherre har afholdt borgermøde med naboer den 12. august 2022.

Forud for kommunens endelige afgrænsning af miljøkonsekvensrapportens indhold blev foretaget en høring af berørte myndigheder og offentligheden i perioden 5. juni 2025 til 2. juli 2025. Der indgik høringssvar i denne høringsfase fra hhv. Slots- og kulturstyrelsen, en privatperson, Nabogrundejerforeningen Sort Sol, Museum Sønderjylland, og Energiselskabet N1. Der er taget højde for alle høringssvar i afgrænsningsudtalelsen og i miljøkonsekvensvurderingen.

Der er i perioden xx til xx 2025 foretaget en offentlig høring af miljøvurderingsrapporten og et udkast til § 25 tilladelsen i henhold til miljøvurderingslovens § 35 stk. 5. Høringen er sket samtidig med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 211-710 og forslag til lokalplan nr. 173-710 iht. Planlovens § 24.

Der er i høringsfasen indkommet xx høringssvar, heraf xx indsigelser fra naboer til projektområdet samt xx skrivelser fra berørte myndigheder mv.

Høringssvarene har ikke medført ændringer af plangrundlag, miljøvurdering eller § 25 tilladelsen.

Offentliggørelse og klagemuligheder

Tilladelsen er offentliggjort på Tønder Kommunes hjemmeside den XX

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen, senest den XX, påklages til Miljø- og fødevareklagenævnet, se vedlagte klagevejledning.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort. Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter klagenævnets afgørelse foreligger.

Klagevejledning

Afgørelsen vedr. udstedelse af § 25 tilladelsen til det konkrete projekt kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk, eller via link på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med MitID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Tønder Kommune på mail VE@toender.dk. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Med venlig hilsen
Karsten Hagel Jensen
Afdelingsleder, Tønder Kommune

Bilag

- Kommuneplantillæg nr. 211-710 og Lokalplan nr. 173-710 Hotel og Off Shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø
- Miljøvurdering af projekt og planlægning for hotel og Off Shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø