



# Temaplanstrategi

Udvikling af Butikscenter Lakolk, Tønder kommune



TØNDER  
KOMMUNE

RIG PÅ TUR

## Indledning

Temaplanstrategi udarbejdes på baggrund af et ønske om at styrke turisterhvervet, herunder detailhandelen og overnatningsmulighederne i Lakolk på Rømø.

Tønder Kommune har gennem en årrække arbejdet med turismeudviklingen på Vestkysten og i *Udviklingsplan for Vestkysten* udgør Rømø en af de 20 stærke feriesteder, hvor man ønsker at koncentrere udviklingen. Tønder Kommune har på den baggrund gennemført en række initiativer, der understøtter Rømøs position som en populær turismedestination på Vestkysten og har igangsat en omfattende omdannelse af området omkring Lakolk Butikscenter og campingpladsen Lakolk Strand. Analyser af turismen på Rømø viser blandt andet, at der er behov for en differentiering af overnatningskapaciteten på Lakolk.

Tønder Kommune ønsker at udvikle og styrke helårsturismen på Lakolk, der i dag står stærkest i sommertiden. Der er ønske om at omdanne området omkring Lakolk, så der skabes en bedre sammenhæng mellem butikscenter, campingplads, sommerhusområde, naturområder, strand og klitrække, så området opleves som en samlet destination med et bredt udbud.

Visions- og Strategiplan 2022-2025 stiller skarpt på Erhverv og Turismen som et af tre strategiske indsatsområder, der går på tværs af alle opgaver. Planstrategi 2020 har turisme som et ud af fem fokusområder, og udvikling af Rømø er nævnt specifikt. Det er dog vurderet, at der er behov for at træffe mere detaljerede strategiske beslutninger om udvikling af Lakolk, blandt andet fordi Lakolk ligger i Nationalpark Vadehavet og er omkranset af Natura 2000-område N89 'Vadehavet' og UNESCO's verdensarv 'Vadehavet'.

Med afsæt i *Mulighedsstudie af udvikling af*

*Lakolk og En fælles retning for Rømø 2025 udviklingsplan* er der ønske om at etablere overnatningsmuligheder og faciliteter, der også er attraktive udenfor sommerhøjsæsonen i form af et nyt badehotel med restaurant, bar, hotelbutikker og lignende publikumsorienterede servicefunktioner.



Figur 1:  
Skitse for en mulig udvikling for Lakolk.

Hotellet ønskes placeret i den vestlige del af området, på arealer, der i dag benyttes som campingplads, og i direkte tilknytning til Lakolk butikscenter. Derudover er der ønske om at muliggøre en landskabelig bearbejdning af arealerne indenfor klitfredningen, der i dag fremstår som slået plæne og anvendes til campingplads. Ønsket er at etablere et klitlandskab, der kan forenes med den eksisterende klit vest for Lakolk og herudover indplacere en spa-bygning og hotelværelser. Den landskabelige bearbejdning skal sikre at

udviklingsområdet visuelt forenes med den eksisterende klit der er vokset frem vest for Lakolk.



Figur 2  
Arealet på Lakolk Camping der ligger indenfor klitfredningen.

Derudover er der ønske om at etablere en ny reception, nyt forsamlingshus og nye campinghytter samt mulighed for mere tidssvarende servicebygninger på Lakolk Camping samt at omplacere den eksisterende dagligvarebutik.

Områdets trafikale flow ønskes omstruktureret, herunder forholdene for bløde trafikanter. Dette kan ske ved at ændre vejadgang til Lakolk Butikscenter og Lakolk Camping. I højsæsonen og ved særlige events er der mangel på parkeringspladser, og der er derfor ønske om at etablere sæsonparkering.

Den nugældende lokalplan kan ikke rumme de ønskede udviklingsmuligheder.

### Kommende ændringer i kommuneplanrammerne

Udviklingen af området vil primært ske inden for den eksisterende afgrænsning af Lakolk, som omfatter kommuneplanrammerne 740.51.4 Lakolk Strand Camping og 740.41.1 Lakolk Butikscenter og det præciseres at hotelbyggeriet er samlet i én enhed, der ikke kan udstykkes. I den østlige del af Lakolk udvides rammeområdet

740.41.1 til matrikelgrænsen for at skabe plads til forbedret parkering og adgangsforhold samt plads til omplacering af dagligvarebutikken. Dette vil forventeligt inddrage en kort strækning med sø og kanal, der er en del af Natura 2000 området.

Sæsonparkering afgrænses i et nyt rammeområde, der ligger udenfor Natura 2000 området.

### Klitfredning

Dele af rammeområde 740.51.4 er omfattet af klitfredningen, hvor der ikke må foretages ændring i tilstanden, placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende. Det forventes derfor, at udviklingen af Lakolk vil kræve tilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme.

### Miljøvurdering

Tønder Kommune har afgjort, at temaplanstrategien er omfattet af krav om miljøvurdering, og der er derfor udarbejdet en miljørapport, som sendes i offentlig høring sammen med teamplanstrategien.

### BETYDNING FOR UDVIKLING AF LAKOLK

Rømø har i dag en stor plads i turismeudviklingen i Tønder Kommune. Rømø er en ferieø og besøges af overnattende ferierende og endagsturister, og er et af de vigtigste feriemål på den jyske vestkyst. Lakolk er stedet, som langt hovedparten af endagsturerne opsøger og er det sted – sammen med stranden – som af mange forbindes med Rømø. Det estimeres, at ca. 1,9 mio. mennesker – hovedsageligt danske og tyske gæster - besøger Lakolk hvert år, hvorfor også den økonomiske effekt er betragtelig for øen og for Tønder Kommune.

### En samlet feriedestination

Udviklingsplanen for Rømø peger på en styrkelse af bymiljøet, der skal skabe mere liv i

bymiljøerne på øen, så de bliver til steder, hvor man opholder sig hele året, og i *Mulighedsstudie – Udvikling af Lakolk* konkretiseres strategien med konkrete fysiske forslag til placering af et moderne badehotel ved Lakolk butikcenter samt videreudvikling af området ved Lakolk butikcenter og camping.

For at styrke områdets udvikling skal der gøres en indsats for at skabe en samlet, lokalt forankret destination med blandt andet autentiske og personlige shoppingoplevelser kulinariske oplevelser og midlertidige aktiviteter samt et varieret udbud af overnatningsmuligheder, der lever op til de besøgendes stadig større efterspørgsel efter service og lokale kvaliteter. På den måde kan Lakolk bedre opleves som en samlet destination med et bredt udbud, og hele lokalområdet sættes i spil i turismeudviklingen.

Et kvalitetsløft af Lakolk, og ny højkvalitets overnatningskapacitet, kan være med til at tiltrække mere købestærke turister, skabe en helstøbt og positiv oplevelse af øen og dens kvaliteter samt sikre rammerne for sæsonforlængende turistevents og tilbud.



Figur 3  
Lakolk butikcenter set fra Vesterhavsvej.

### Styrke oplevelsen af naturen

En understøttelse af Lakolks bymiljø vil skabe muligheder for at udnytte synergien mellem

eksisterende butiks- og erhvervsliv, aktivitetsmuligheder og nye overnatningsfaciliteter samtidig med, at øens unikke naturoplevelser styrkes - langs Vesterhavet, i plantagerne, ude i Vadehavet og i Klitheden.

### Kort om udviklingsmulighederne på Lakolk.

Et **kvalitetsløft** på tværs af overnatningskapacitet, oplevelser og services.

**Koncentrere** ny overnatningskapacitet omkring et allerede bebygget område og sætte naturen i spil.

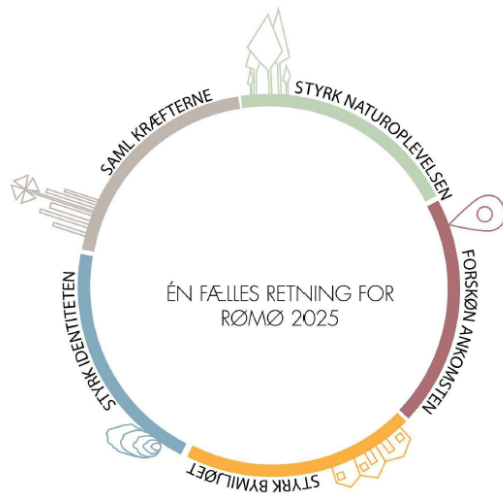
Grobund for bæredygtig **helårsturisme** på Rømø og synergi for Lakolk Camping og butikcenter.

Tiltrække nye **investeringer** og øge Rømø's generelle omsætning.

Skabe nye arbejdspladser og **bæredygtig vækst og udvikling** i Tønder Kommune.

Det er først og fremmest naturen, der trækker mennesker til Rømø, og Lakolks placering er enestående. Én af Lakolks styrker er den allestedsnærværende natur, som i den grad definerer Lakolks historie og identitet. Helt ud til det brusende Vesterhav og midt i Vadehavet, som i juni 2014 blev optaget på UNESCO's verdensnaturarvsliste. Hertil kommer, at Rømø siden 2010 har ligget midt i Danmarks største nationalpark, Nationalpark Vadehavet.

For at tage vare på netop naturen vil udviklingen ske med udgangspunkt i at koncentrere indsatsen omkring eksisterende bebyggelser og med udgangspunkt i eksisterende arealer og infrastruktur.



Figur 4  
 En fælles retning for Rømø 2025 Udviklingsplan  
 - strategihjul.

### TURISME I TØNDER KOMMUNE

Tønder Kommune har i 2022 oplevet vækst i årlige kommercielle overnatninger på 14 pct. sammenlignet med 2019, og foreløbige tal fra rapporten Turismens Økonomiske Betydning 2022 (TØBBE) viser en vækst i turismeforbruget på 488 mio. kr. (+24 pct.) til 2,485 mia. kr. Den samlede andel af tyske overnatninger i kommunen var i 2022 61 pct.

Tønder Kommune har en af Vestkystens højeste kapacitetsudnyttelser af sommerhuse på 78 pct. og tiltrækker besøgende hele året rundt. I højsæsonen oplever Rømø dog mangel på overnatningsmuligheder.

### Rømø – en stærk feriedestination på vestkysten

Rømø er det største feriested i Tønder Kommune, og tiltrækker mange internationale gæster, særligt fra det tyske marked. På øen er der omkring 2.400 sommerhuse,

ferielejligheder og feriehus. Det er især børnefamilier og voksne par uden børn, der på tværs af nationaliteter holder ferie på Rømø.

Partnerskab for Vestkystturisme, et strategisk samarbejde mellem vestkystens kommuner og regioner, lægger op til at koncentrere udviklingen langs Vestkysten på 20 stærke feriesteder, og Rømø er udpeget som et ud af 20 prioriterede feriesteder. Fælles for disse 20 feriesteder er blandt andet, at de skal styrkes, der skal tilføjes volumen, kvaliteten skal løftes og turistsæsonen skal udvides.

Rømø spiller således en vigtig rolle i indfrielsen af Partnerskab for Vestkystturismes pejlemærker for vækst for hele Vestkysten frem mod 2025:

- 31 mia. kr. i samlet turismeforbrug i 2025 (stigning på 16 mia. kr. i forhold til 2015)
- 22,8 mio. overnatninger i 2025 (6,3 mio. flere overnatninger end i 2015)
- 3,3 % årlig gennemsnitlig vækst i døgnforbrug frem mod 2025
- 83% af gæsterne skal være meget tilfredse med oplevelsen i 2025
- 2,1% årlig gennemsnitlig vækst i døgnforbruget frem mod 2025

### TØNDER KOMMUNES TURISMEPOLITISKE OVERVEJELSER

Tønder Kommunes turismepolitiske overvejelser tager udgangspunkt i de prioriterede feriesteder med hovedvægt på Rømø herunder Lakolk, Sønderstrand og Havneby samt Tøndermarsken med Højer, Emmerlev Klev, Rudbøl, Møgeltønder og Tønder som strategiske støttepunkter. Herudover spiller Ballum Enge med Skærbæk og Bådsbøl-Ballum en stor rolle for kyst- og naturturismen.

### Turismeudvikling på Rømø

På Rømø foregår turismeudviklingen igennem fokus på udvikling af naturoplevelser som stier, observationspunkter, adgang til strand og vand samt Nationalpark Vadehavet. Dertil kommer kultur- og oplevelsestilbud i form af eksempelvis dragefestival, Rømø motorfestival og branding samt udvikling af regionale fødevarer tilbud. For at understøtte en sæsonudvidelse for turismen er der et særligt fokus på at løfte og udvikle kvaliteten af overnatningstilbud på øen.

Lakolk har og spiller en stor rolle i den fysiske udvikling af turismen på Rømø og i Tønder. Her er mulighed for et bredt spektrum af turismerelaterede erhverv, og der er strand og naturoplevelser. Dog er der et behov for at øge udbuddet af overnatningsmuligheder og udvide højsæsonen til gavn for turismeerhvervet, og Tønder Kommune arbejder for at sikre det nødvendige plangrundlag, der realiserer nye, mere tidssvarende og markedsrelevante overnatningsmuligheder og styrke detailhandlen.

### NATIONAL STRATEGI FOR BÆREDYGTIG VÆKST I DANSK TURISME

Turismen har stor betydning for Danmark. Den skaber vækst, arbejdspladser, servicetilbud og oplevelser, der er med til at gøre det attraktivt både at bo i og besøge såvel de danske kyst- og naturområder som de danske byer.

Den nationale strategi sætter retningen for en udvikling af turismen i Danmark, der både er miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig og opstiller bl.a. pejlemærker for, hvor industrien skal være i 2030:

- Turismen skal være grøn.
- Turismen skal bidrage til økonomisk vækst.
- Turismen skal bidrage til det omkringliggende samfund.

- Danske fødevarer og gastronomi skal øge turisternes døgnforbrug.

I forlængelse af de nationale mål arbejder Tønder Kommune for, at øge antallet af lokale erhvervs- og turismearbejdspladser, øge turismen igennem sæsonen, samt at omsætningen pr. turist øges.

### DEN VIDERE PROCES

Lakolk er omfattet af planlovens regler for kystnærhedszonen. Det betyder blandt andet at ny bebyggelse skal tage særlig hensyn til kystnærhedszonens natur- og landskabsinteresser og skal placeres med størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende by. Dette sammen med reglerne for klitfredning gør at udviklingsmulighederne i Lakolk er begrænset.

Regeringen ønsker at give udviklingsmuligheder i landdistrikterne. Turismeerhvervet har stor betydning for vækst og udvikling i hele landet. Det gælder også uden for de større byer, hvor bl.a. kyst- og naturturismen er grundlaget for mange arbejdspladser inden for f.eks. hotel- og restauration, feriehusudlejning, oplevelsesøkonomi, detailhandel, byggeri, transport mv.

Minister for landdistrikter har i 2023 inviteret landets kystkommuner til at søge om tilladelse til innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter og udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen.

Ansøgning om tilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme, sker efter planlovens § 4 a. Forsøgsordning giver kommunerne mulighed for at ansøge ministeren om tilladelser til at planlægge for etablering af perspektivrige og bæredygtige fysiske turismeprojekter til fremme af dansk kyst- og naturturisme.

Tønder Kommune forventer at de ønskede udviklingsmuligheder i Lakolk kræver en

tilladelse efter forsøgsordningen. Når Temaplanstrategien er endelig vedtaget, vil Tønder Kommune derfor ansøge om et konkret projekt.

### Høringsperioden

Temaplanstrategien har været i offentlig høring fra den 27.10.2023 til og med den 22.12.2023.

I høringsperioden er der modtaget 63 bemærkninger.

Alle rettidigt modtaget høringssvar, er videresendt til Kommunalbestyrelsen som del af den politiske behandling.

Har du spørgsmål til temaplanstrategien, kan du kontakte:

Plan og Mobilitet på 7492 9292 eller sende en mail til teknisk@toender.dk

### REVISION AF KOMMUNEPLAN

Temaplanstrategien erstatter ikke Tønder Kommunes Planstrategi 2020, men er en udbygning af den strategiske turismeplanlægning på Rønmø med fokus på Lakolk.

Tønder Kommune har offentliggjort Planstrategi 2020 den 17. juni 2020. Kommunalbestyrelsen har med vedtagelsen af Kommuneplanstrategien besluttet, at der skal ske en fuld revision af Kommuneplan 2017-2029. Den fulde revision betyder ikke, at kommuneplanen ændres i sin helhed, men at planens hovedstruktur, retningslinjer og rammer er oppe til fornyet overvejelse. Formålet er at kommuneplanen med en generel gennemgang og forenkling af retningslinjer og derved målrette kommunens fremtidige fysiske udvikling.

### PLANLÆGNING SIDEN SIDST

Tønder Kommune har siden vedtagelsen af kommuneplan 2017-2029 pr. 1. september 2019 vedtaget og offentliggjort følgende

planlægning:

Kommuneplantillæg vedtaget:

| Plan nr. | Navn   |
|----------|--|
| 101-540  | Erhvervsområde ved Algade og Voddervej, Frifelt          |
| 103-680  | Brinksgaard i Rørkær                                     |
| 104-410  | Erhvervsområdet Brundtlandparken i Toftlund              |
| 105-630  | Boliger ved Ludwig Andresensvej i Tønder                 |
| 110-620  | Skov- og erhvervsområde Tønder Nord                      |
| 111-510  | Skærbæk Marsk Camp A/s, Hjemstedvej, Skærbæk             |
| 112-610  | Tønder Midtby  |
| 113-410  | Centerområde ved Søndergade Syd, Toftlund                |
| 114-110  | Biogasanlæg ved Storde                                   |
| 114-740  | Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej, Rønmø |
| 117-680  | Brinksgaard i Rørkær                                     |
| 118-620  | Aflastningsområde øst ved Ndr. Landevej, Tønder          |
| 119-310  | Den tyske skole, Løgumkloster                            |
| 120-220  | Erhvervsområde ved Højervej, Sdr. Sejerslev              |
| 121-210  | Højer by   |
| 122-210  | Ændring af erhvervsområde Frifelt, Højer                 |
| 123-620  | Erhvervsområde ved Ndr. Landevej, Tønder.                |
| 124-721  | Kongsmark  |
| 125-110  | Erhvervsområde øst for Visbyvej, Bredebro                |

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| <b>132-420</b> | Sportsområde i Agerskov |
|----------------|-------------------------|

#### Forslag til Kommuneplantillæg:

| Plan nr.       | Navn   |
|----------------|--|
| <b>127-130</b> | Boligområde i Visby, Visby.                        |
| <b>131-740</b> | Oplevelsesøkonomisk erhvervsområde Hattesvej, Rømø |
| <b>135-470</b> | Solcellepark ved Vestermarksvej, Toftlund          |
| <b>136-150</b> | Solenergianlæg ved Bredebro                        |

#### Strategiskplanlægning

| Type                     | Navn                         |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Temaplan strategi</b> | Nyt sommerhusområde på Rømø. |
| <b>Plan strategi</b>     | Planstrategi 2020.           |

#### Lokalplan vedtaget:

| Plan nr. | Navn  |
|----------|---|
| 150-620  | Aflastningsområde Øst ved Ndr. Landevej, Tønder |
| 117-110  | Biogasanlæg ved Storde, Bredebro                |
| 119-510  | Boligområde Bjergtoften                         |
| 161-410  | Boligområde ved Østergade                       |
| 145-450  | Branderup Rensningsanlæg                        |
| 149-680  | Brinksgaard, Rørkær                             |
| 164-630  | Campus Tønder                                   |
| 146-410  | Centerområde ved Søndergade Syd, Toftlund       |
| 152-310  | Den tyske skole, Løgumkloster                   |
| 142-620  | Erhvervsområde Nord, Tønder                     |
| 144-450  | Erhvervsområde i Branderup                      |

|         |   |
|---------|---|
| 153-220 | Erhvervsområde ved Højervej, Sdr Sejerslev              |
| 155-620 | Erhvervsområde ved Ndr Landevej, Tønder                 |
| 157-110 | Erhvervsområde øst for Visbyvej, Bredebro               |
| 148-740 | Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej, Rømø |
| 151-721 | Feriecenter Vadehavet, Rømø                             |
| 154-210 | Højer by  |
| 159-721 | Kongsmark, Rømø   |
| 143-510 | Marsk Camp A/S, Hjemstedvej                             |
| 105-737 | Sommerhusområdet Bolilmark, Rømø                        |
| 166-420 | Sportsområde i Agerskov                                 |
| 051-610 | Tønder Midtby   |

#### Forslag til lokalplaner:

| Plan nr. | Navn                            |
|----------|---------------------------------|
| 165-740  | Mikrodestilleri, Tvismark, Rømø |
| 156-130  | Boligområde i Visby             |

## BILAG






Bilag A – Kort over området

## KILDER OG FOTOS

- Visions- og Strategiplan 2022-2025: [visions-og-strategiplan\\_2022-2025.pdf](https://visions-og-strategiplan_2022-2025.pdf) ([toender.dk](https://toender.dk))
- Planstrategi 2020: [https://dokument.plandata.dk/70\\_97055\\_36\\_1592306564515.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_97055_36_1592306564515.pdf)
- Én fælles retning for Rømø 2025 - Udviklingsplan: <https://www.toender.dk/media/0fgerqtr/romo.pdf>
- Udviklingsplan for Vestkysten – En fælles ambition for bæredygtig turisme 2021-2025. Opdatering september 2021: [https://www.kystognaturturisme.dk/sites/kystognaturturisme.com/files/2021-10/Vestkysten\\_udviklingsplan\\_sep2021\\_web\\_1.pdf](https://www.kystognaturturisme.dk/sites/kystognaturturisme.com/files/2021-10/Vestkysten_udviklingsplan_sep2021_web_1.pdf)
- Mulighedsstudie Udvikling af Lakolk: [Mulighedsstudie Udkast 16.11.2021.indd](https://mulighedsstudie_udkast_16.11.2021.indd) ([toender.dk](https://toender.dk))
- Forsidefoto – Dataforsyningen
- Foto figur 2: [www.visitsonderjylland.dk](http://www.visitsonderjylland.dk) First C

BILAG A:  
FORSLAG TIL UDVIKLING AF LAKOLK

Signatur:

-  Natura 2000
-  Områdeafgrænsning
-  Udvidelse af kommuneplanramme:  
*Ny vejadgang campingplads og  
tilpasning i forhold til matrikelskel*
-  Udvidelse af kommuneplanramme:  
*Ny vejadgang og parkering*
-  Ny kommuneplanramme:  
*Ændret anvendelse*

