

Lokalplan nr. 148-740 og Kommuneplantillæg nr. 114-740

Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej, Rømø



Lokalplan nr. 148-740 er udarbejdet af LandSyd I/S- Landinspektører for Tønder Kommune, Teknik og Miljø.

Maj 2020

Indhold

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?	4
LÆSEVEJLEDNING	4
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	5
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER.....	5
LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER	5
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER.....	5
KLAGEVEJLEDNING	6

Indledning

INDLEDNING.....	7
-----------------	---

Bestemmelser

§ 1 Formål	9
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 6 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	11
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn.....	12
§ 8 Veje, stier og parkering.....	13
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning	14
§ 10 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	14
Lokalplanens baggrund	16

Redegørelse

Lokalplanens formål	16
Lokalplanens afgrænsning	16
Lokalplanområdet	17
Lokalplanens indhold	19
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	24
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	30
Servitutter	31
Tilladelser fra myndigheder	32

Kommuneplantillæg 114-740

Redegørelse	34
Retningslinjer	35

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE.....	36
OFFENTLIGGØRELSE.....	36

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning.....	37
Kortbilag B – Ortofoto med afgrænsning (Ortofoto)	38
Kortbilag C – Lokalplankort	39
Kortbilag D - Illustrationsplan	40
Bilag E.1 - Bonusvirkning	41
Bilag E.2 - Restaurant	42
Kortbilag E.3 - Hytter.....	43
Kortbilag F - Beplantning i lokalplanområdet	44

Vejledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan nr. 148-740 og kommuneplantillæg nr. 114-740. for Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej, Rømø.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Planloven kan læses på:
www.retsinfo.dk

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte, at udarbejde et lokalplansforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende kommuneplanlægning, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan.

Kommuneplanen kan læses på:
www.kommuneplan.toender.dk

Kommuneplanen skal sammenfatte og konkretisere de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. De centrale emner er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. I kommuneplanen fastlægges kommunalbestyrelsens politik for byernes – og kommunens øvrige områders udvikling.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem den overordnede planlægning og lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af delområder.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en redegørelse og en række lokalplanbestemmelser. I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også. Illustrationerne i lokalplanens redegørelsesdel er alene af vejledende karakter. Lokalplanbestemmelserne er bindende.

Bagerst i hæftet findes kommuneplantillægget, som består af en kort redegørelse for baggrunden for udarbejdelsen af kommuneplantillægget, forholdet til kommuneplanens retningslinjer og rammer for den fremtidige lokalplanlægning.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 4 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal være Tønder Kommune i hænde senest den 29. juli 2020.

Det er vurderet, at planforslaget har en karakter, der gør, at en høringsperiode er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget har været fremlagt i offentlig høring fra 1. juli 2020 til den 29. juli 2020.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser til planerne under den offentlige høring.

Planerne kan ses på:
www.plandata.dk

Planerne kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plandata.dk.

Oplysninger om planerne kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø på: tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: teknisk@toender.dk.

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.toender.dk

VARIGE RETSVIRKNINGER

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

En lokalplan medfører ikke handlepligt, men når der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Et kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger for de ejendomme, som er omfattet af tillægget, men kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommunalplanens gennemførelse.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig bl.a. bebyggelse og ændret anvendelse, der er i strid med kommunalplanens rammebestemmelser. 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 byplanvedtægt.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan og kommuneplantillæg er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens § 58 klages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål, og det skal ske inden 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

Du kan klage hvis du har en retlig interesse i sagens udfald eller ifølge planlovens § 59, er en landsdækkende forening eller organisation, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse.

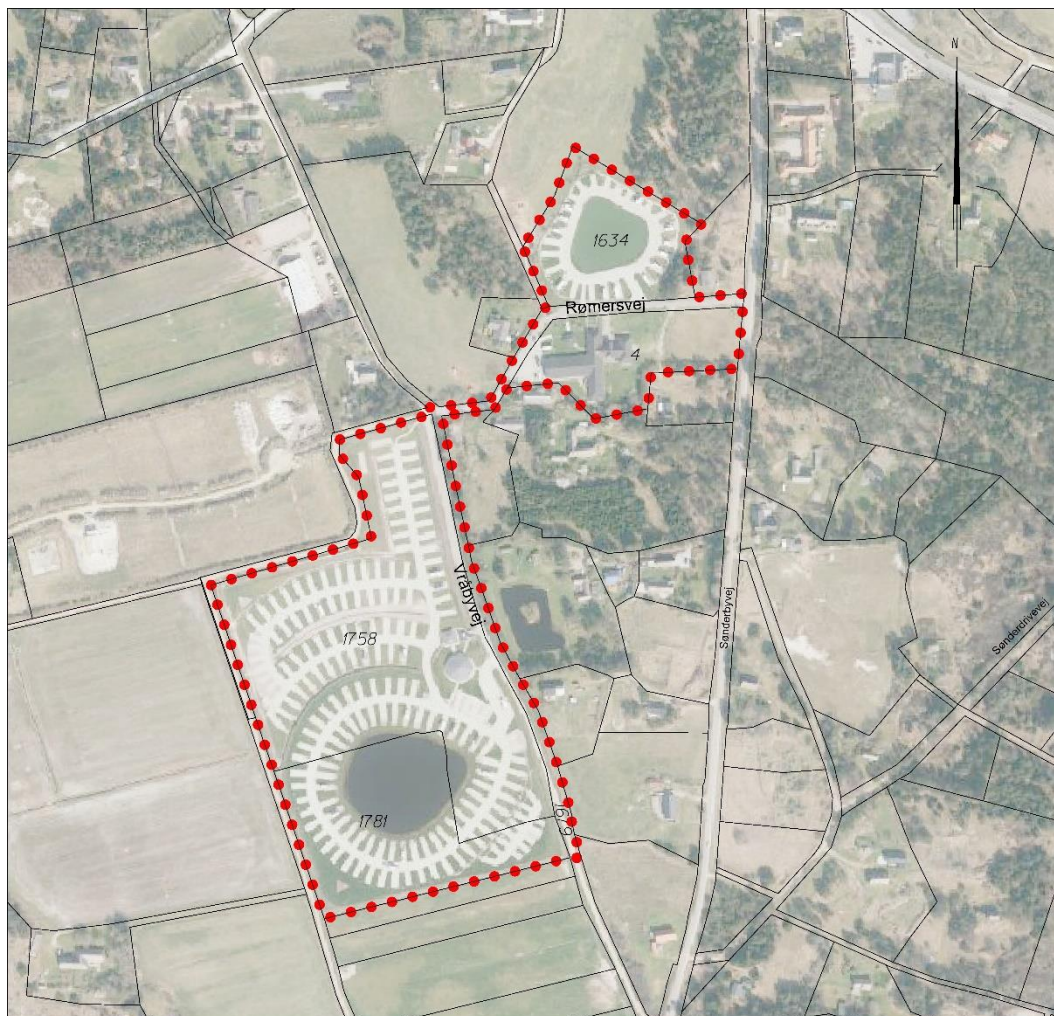
Hvis du ønsker at klage, kan du klage via klageportalen, som ligger på www.naevneneshus.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.

Ved retlige spørgsmål forstås spørgsmål, som drejer sig om de procesmæssige forhold i forbindelse med planens udarbejdelse og vedtagelse.

Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. Dog kan lovligheden af indholdet påklages.

Indledning



Billede 1: Lokalplanområdets afgrænsning.

INDLEDNING

Lokalplanområdet omfatter et område ved Havneby, Rømø, bestående af et eksisterende område til ferie- og fritidsformål ved Rømersvej og Vråbyvej.

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til en todelt autocamperplads med 170 campingenheder samt til bolig, ferielejligheder og 3 bondegårdscampingenheder ved ejendommen ved Rømersvej.

Der foreligger et ønske om at intensivere anvendelsen af autocamperpladsen, men ikke om at udvide pladsen.

Intensivering der ønskes, er muligheden for flere campingenheder og campinghytter samt mulighed for en restaurant, café o. lign ved eksisterende bygninger.

Intensivering ønskes kun for den del af autocamperpladsen, der omfatter matr.nr. 1781, matr.nr. 1758 og dele af matr.nr. 1679.

Der er ikke planlagt ændringer for den nordlige del af autocamperpladsen, der omfatter matr.nr. 4, matr.nr. 1634 og dele af matr.nr. 1679.

Bestemmelserne for den eksisterende bygningsparcel med bolig, ferieejligheder og 3 bondegårdscampingenheder, og for den lille campingplads med plads til 25 campingenheder, ændres ikke men videreføres til nærværende lokalplan.

Nærværende lokalplan giver mulighed for at indrette op til 225 campingenheder hvoraf 20 enheder kan etableres som campinghytter. Dette svarer til 55 enheder mere end hidtil muligt. I nærværende lokalplan omfatter campingenheder autocampervogne og campinghytter.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg, giver ligeledes mulighed for at etablere en restaurant og café for områdets gæster. De eksisterende vejadgange vil fortsat skal anvendes og ændres ikke.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 148-740

Ferie- og Fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej

Rømø

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, fastsætter herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- sikre områdets anvendelse til helårsbolig, ferie- og fritidsformål, herunder ferieboliger, autocamperplads med campinghytter samt med tilhørende service- og driftsbygninger samt restauration, café mm. og ikke støjende fritidsaktiviteter,
- sikre områdets udvikling med flere overnatningsenheder og faciliteter,
- fastlægge bestemmelser for autocamperpladsens indretning, benyttelse og beplantning,
- fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at der tages hensyn til det omgivende landskab.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 4, 1634, 1758 og 1781 Kirkeby, Rømø samt mindre dele af matr.nr. 1679, vejene Rømersvej og Vråbyvej.

Delområder

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne D1, D2 og D3, som vist på lokalplankortet, kortbilag C.

Zonestatus

§ 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vedbliver ved lokalplanens vedtagelse at ligge i landzone.

§ 2.4 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter delvist tilladelser, der efter Planlovens §35 stk. 1 er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter:

- 1) Udvidelsen af campingpladsen op til 210 campingenheder, for autocampere, hvoraf 9 campinghytter, med en placering på kortbilag E1.

-
- 2) 9 campinghytter på hver 45 m², samlet op til max. 405 m², med placering, som vist på kortbilag E1, og udformning, som vist på kortbilag E3.
 - 3) Ændret anvendelse af bygning/rum på 135 m², fra at anvendes som fælleshus/rum, til at anvendes som fælleshus og restaurant/café o. lign. samt ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster.
 - 4) Tilbygning med køkken på 73 m² og åben overdækning på 235 m² med placering, som vist på kortbilag E1, og med udformning, som vist på kortbilag E2.
 - 5) Udstykning af delområde D3.

§ 3 Områdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbolig, ferie- og fritidsformål, herunder ferieboliger, camping for autocampere med op til 225 enheder hvoraf 20 campinghytter, service- og driftsbygninger samt restauration, café og ikke støjende fritidsaktiviteter.
- § 3.2 Delområde D1 må kun anvendes til helårsbolig, ferieboliger, tre bondegårdscampingenheder og service-, drifts- og fællesbygninger til brug for aktiviteterne i hele lokalplanområdet.
- § 3.3 Delområde D2 må kun anvendes til naturområde med sø og mulighed for camping med op til 25 autocampere.
- § 3.4 Delområde D3 må kun anvendes til autocamperplads med op til 200 autocampere hvoraf 20 campinghytter med tilhørende parkeringsanlæg, toilet-, bade-, drifts- og servicebygninger, herunder parkeringsanlæg mv., fælleshus, restaurant, café o. lign. samt ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster.
- § 3.6 Ophører aktiviteterne i området til campingplads, restaurant, café eller fritidsaktiviteter, skal området reetableres til landbrugsformål.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Delområde D3 må kun udstykkes som et samlet hele.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent og etageareal

- § 5.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag C viste byggefeltet.

§ 5.2 Det samlede etageareal i delområde D1 må ikke overstige 2.700 m².

§ 5.3 Der må ikke opføres bebyggelse i delområde D2.

§ 5.4 Det samlede etageareal i delområde D3 må ikke overstige 2.500 m².

Byggefelter

§ 5.5 Indenfor byggefelt B1 må:

- 1) Bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter.
- 2) Etageantallet ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage.
- 3) Der i den eksisterende beboelsesbygning indrettes et grundareal/bebygget areal på maks. 40 m² i 2 etager.

§ 5.6 Indenfor byggefelt B2 må:

- 1) Bygningshøjden ikke overstige 5 meter.
- 2) Etageantallet ikke overstige 1 etage.
- 3) Etagearealet må ikke overstige 700 m².

§ 5.7 Indenfor byggefelt B3 må:

- 1) Bygningshøjden ikke overstige 5 meter.
- 2) Etageantallet ikke overstige 1 etage.
- 3) Etagearealet må ikke overstige 2.500 m²
- 4) Etableres op til 10 bålhytter, skure eller mindre overdækninger, hver på max. 10 m².
- 5) Etableres bad-og toiletbygninger med et bebygget areal på max. 60 m².
- 6) Der må etableres op til 20 campinghytter som vist principielt på kortbilag D.

§ 6 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Materialer og facade detaljer

§ 6.1 Facader på ny bebyggelse i byggefelt B1 skal fremstå med pudsede facader i hvid, træ i dets naturlige farve eller i olieret farve, grå, Rømmø-rød eller sort.

§ 6.2 Facader på ny bebyggelse indenfor byggefelt B2 og B3 skal udføres i træ i dets naturlige farve eller i olieret farve, i Rømmø-rød eller i grå. Den samlede bebyggelse skal fremstå med ensartet facadefarve.

§ 6.3 Tage skal udføres med en maksimal taghældning på 30°, og skal belægges med sorte tagsten i tegl eller cement eller med sort listedækket tagpap.
Tage kan endvidere belægges med græstørv eller sedum.

§ 6.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20 (halvmat). Ovenlysvinduer, glaspartier, solfangere og solceller er undtaget.

§ 6.5 Solfangere og solceller skal være med sort overflade, anti-refleksbehandlede og skal følge taghældningen eller facaden, hvorpå de er monteret.

§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

§ 7.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5 meter i forbindelse med planering til sokler, veje og lignende.

§ 7.2 Etablering af diger med en højde på indtil 1 meter i forhold til eksisterende terræn er undtaget fra § 7.1. Hældningen på diger af jord må ikke overstige 1:3.

§ 7.3 Nyt dige kan etableres i Delområde D3, i skel mod Vråbyvej som vist på kortbilag C.

Ubebyggede arealer

§ 7.4 Lokalplanområdets arealer, der ikke anvendes til helårsbolig, fritidsaktiviteter, campingplads, campinghytter og restaurant eller café, skal henligge med åbne græsarealer eller som naturområde, dog må der altid indrettes legeplads, opholdsareal og lignende i tilknytning til bebyggelsen.

§ 7.5 Udendørs oplag, affaldscontainere og lignende skal anbringes indenfor afskærmede områder ved opsætning af plankeværk eller etablering af tæt beplantning.

§ 7.6 I Delområde D2 og D3 må der inden for de enkelte enhedspladser til campingenheder, ikke opføres nogen form for bygninger eller opstilles fritstående antenner, flagstænger eller andre faste konstruktioner. Derudover må campister ikke disponere over enhedspladsen på en sådan måde, at den permanent får et individuelt præg.

§ 7.7 Supplerende af eksisterende hegnsbeplantning skal ske med egnstypiske træer og buske fra plantelisten på kortbilag F.

§ 7.8 Omkring campingområdet i Delområde D3 skal beplantningen udføres som et tæt plantebælte i min. 2 rækker, med en placering som vist på kortbilag C.

Befæstelsesgrad og LAR-løsning

- § 7.9 Tag – og overfladevand fra bygninger og øvrige befæstede arealer skal håndteres på egen grund.
- § 7.10 Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 20%
- § 7.11 Befæstes der ud over den maksimale tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimale tilladte befæstelsesgrad.
- § 7.12 Til forsinkelse af regnvand kan der etableres LAR-løsninger, herunder etablering af nedsivningsgrøfter, regnvandsbed, forsinkelses- og nedsivningsbassin og brug af permeable belægning mv.

§ 8 Veje, stier og parkering

Veje

- § 8.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rømersvej og Vråbyvej. Delområde D1 og D2 vejbetjenes direkte fra Rømersvej. Delområde D3 vejbetjenes fra Vråbyvej via Rømersvej til overkørslen til delområde D3, som vist på kortbilag C.
- § 8.2 Øvrige private veje i lokalplanområdet skal udføres med belægning i form af grus eller armeret græs.
- § 8.3 Stier skal anlægges med belægning af grus eller som trampstier.
- § 8.4 Køre – og parkeringsarealer samt vareindleveringsarealer skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlige vej.

Parkering

- § 8.5 Ved etablering af campinghytte til overnatning skal der etableres 1 parkeringsplads pr. hytte.
- § 8.6 Der skal etableres min. 3 parkeringspladser til områdets personale i delområde D3.
- § 8.7 Vinteropbevaring af campingvogne og autocampere må ikke finde sted.
- § 8.8 Langtidsparkering af lastbiler, både og ikke indregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning

Tekniske anlæg

- § 9.1 Alle tekniske anlæg, som aircondition, udluftning, solfangere, solceller og lignende, skal integreres i bygningerne eller placeres direkte på og i samme vinkel som tag- og facadeflader.
- § 9.2 Indenfor Delområde D1 og D3 må der ikke opsættes udendørs antenner i en højde over 8,5 meter og paraboler i en højde over 1,5 meter målt fra terræn. Diameteren på paraboler må ikke overstige 1 meter.
- § 9.3 Der må ikke opsættes paraboler og antenner i Delområde D2.

Belysning

- § 9.3 Lyspunkthøjden må ikke overstige 2,5 m ved belysning på veje og for belysning monteret på facader.
- § 9.4 Al belysning på stier skal udføres som pullertbelysning med en lyskildens højde må maks. være 1 m over terræn.

Skiltning

- § 9.5 Henvisningsskilt ved indkørsel fra Rømersvej og Vråbyvej må maksimalt have en flade på 1 m².

Kloaktilslutning

- § 9.6 Sanitært spildevand fra velfærds- og servicebygninger skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S spildevandssystem.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

- § 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til Plan systemDK aflyses Lokalplan nr. 106-740 for et Ferie- og Fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej, vedtaget den 28/2-2017 af Tønder Kommune.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- § 11.1 Før ny bebyggelse må tages i brug, skal parkeringspladser nævnt i § 8.5 og § 8.6, være etableret.
- § 11.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak- og vandforsyning, før den tages i brug.
- § 11.3 Nye campingenheder må ikke tages i brug før der er meddelt udlejningstilladelse i henhold til campingreglementet.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at fastlægge det planmæssige grundlag for udvidelsen af Autocamperplads Oasen Rømø ved Rømersvej og Vråbyvej i Kirkeby på Rømø.

Ejerne af Autocampingpladsen Oasen Rømø ønsker at intensivere anvendelsen af campingpladsen uden at udvide pladsen. Der udlægges ikke nye områder.

Intensiveringen består af flere autocamperenheder herunder muligheden for at opføre campinghytter, restaurant, café o. lign.

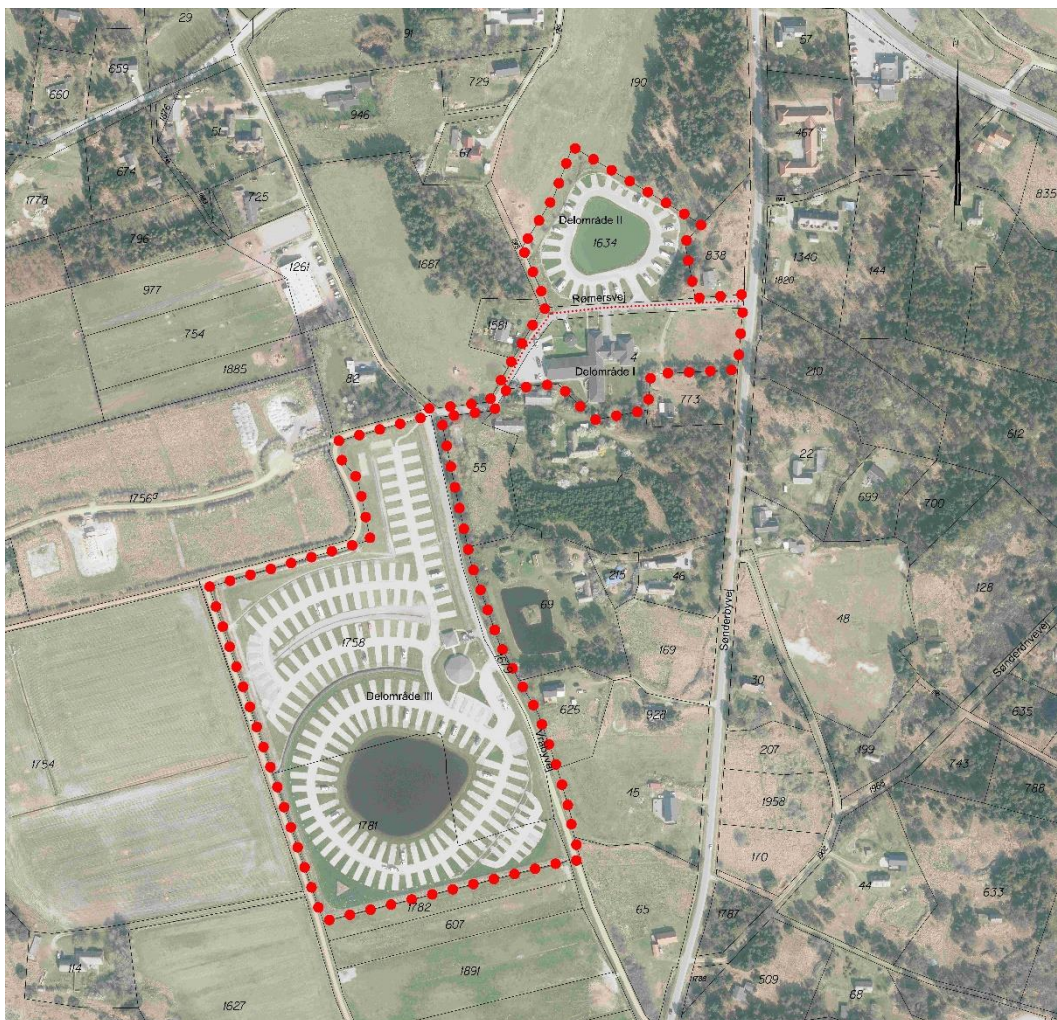
Tønder Kommune har derfor udarbejdet nærværende lokalplan for at muliggøre intensiveringen af den eksisterende 2-delte autocamperplads.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling for området. Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til helårsbolig, ferie- og fritidsformål herunder ferielejligheder, campingplads til autocampere og campinghytter samt fælleshus, restaurant, café m.v. samt ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster. Lokalplanen skal sikre, at der etableres afskærmende beplantning omkring området, for at aktiviteterne bl.a. påvirker kystlandskabet og naboerne mindst muligt.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 4, 1634, 1758, 1781 og en mindre del af 1679 Kirkeby. Lokalplanens areal udgør ca. 8 ha. Lokalplanområdet kan ses af kortbilag A samt af kortet på den følgende side.



Billede 2: Lokalplanområdets afgrænsning og delområder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra havnen i Havneby, som en sidevej til Sønderbyvej.

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder, som illustreret på ovenstående kort.

Delområde D1 omfatter de eksisterende bygninger på Rømersvej 9. Bygningerne rummer både en privatbolig, enkelte ferielejligheder, 3 bondegårdscampingenheder, kontor og servicefaciliteter for områdets gæster.



Billede 3: Delområde D1, i forgrunden, med bygningsparcel, og delområde D2, i baggrunden, med den "lille plads". Billedet er fra <http://oasens-roemoe.dk/>

Delområde D2 omfatter den lille autocamperplads med 25 autocamperpladser, der alle er etableret omkring en lille sø, som det ses af billedet ovenfor.

Delområde D3 ligger sydvest for ejendommens bygningslod og afgrænses mod nord og vest af Rømersvej og mod øst af Vråbyvej. Mod syd grænser dette område op mod det åbne land. Delområde D3 omfatter i alt 142 autocamperpladser med tilhørende servicebygninger, indeholdende fællesrum, toilet-, bade-, drifts- og servicefaciliteter, samt en udgravet sø.



Billede 4; Delområde D3, hvor der ønskes at intensivere anvendelse af autocamperpladser, campinghytter og restaurant m.v. I baggrunden ses delområde D1 og D2.

Nuværende forhold

I 2014 blev lokalplan nr. 071-740 vedtaget og i 2017 blev lokalplan nr. 106 – 740 og Kommuneplantillæg nr. 52-740 for samme området som denne lokalplan.

Bygningsparcellen rummer en helårsbolig, fire ferielejligheder, tre bondegårdscampingenheder samt div. aktiviteter servicefaciliteter tilknyttet områdets funktion som campingplads.

Nord for bygningsparcellen, ligger "den lille plads" med 25 autocamperpladser indrettet i en stjerneform rundt om søen og med en lille stander med el til hver enkelt plads.

I den del af lokalplanområdet, der ligger op til Vråbyvej, ligger den store autocamperplads med i alt 142 autocamperenheder. Pladsen er anlagt rundt om en udgravet sø og anlagt som tre arme med pladser til hver side. I tilknytning til den store campingplads er bygninger indeholdende fællesrum, bade-, toilet- og servicefaciliteter.

Fremtidige forhold

Nærværende lokalplan 148-740 udvider og ændrer i anvendelsesbestemmelserne i forhold til Lokalplan 106-740. Anvendelsesmulighederne udvides således, at der nu kan etableres op til 225 autocamperpladser i delområde D3 hvoraf 20 enheder kan etableres som campinghytter. Der gives samtidig mulighed for at ændre anvendelsen på fællesrummet til at omfatte fællesrum, restaurant, café o. lign. og opførelse af tilbygninger i tilknytning til eksisterende.

Fritidsaktiviteterne samt restaurant, café o. lign. er foreholdt områdets gæster.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende campingplads i delområde D3 kan udvides med 55 autocamperpladser herunder 20 campinghytter.

Campinghytterne skal placeres inden for byggefelt B3, som vist på Lokalplankortet, Bilag C.

Lokalplanen giver muligheden for at etablere restaurant, café o. lign. i eksisterende bebyggelse og udvidelse af denne inden for byggefelt B2.

Nærværende lokalplanen viderefører lokalplan nr. 106-740's bestemmelser vedrørende delområde D1 og D2 stort set uændret.

På Lokalplankortet, Bilag C er der vist delområders og byggefelternes placering.

Zonestatus

Bonusvirkning

Lokalplanområdet ligger i landzone, og det vil området fortsat ligge i ved lokalplanens vedtagelse.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. Bonusvirkningen gælder for intensivering af delområde D3 med op til 40 autocamperenheder flere herunder 9 campinghytter på 410 m², som vist på kortbilag E1 og med udformning som vist på kortbilag E3.



Billede 5: Bonusvirkningen illustreret.

Yderligere omfatter bonusvirkningen ændret anvendelse af eksisterende bygning/rum, fra fælleshus/rum til også at kunne anvendes til restaurant/café o. lign. ikke støjende aktiviteter for områdets gæster.

Bonusvirkningen omfatter også en tilbygning på 73 m², og åben overdækning, på 235 m², som illustreret på kortbilag E2, til den eksisterende bygning med ændret anvendelse.

Bonusvirkningen omfatter udstykning af delområde D3. Udstykkes delområde D3 fra restejendommen bortfalder anvendelsen af campingplads i delområde D1 og D2, da campingpladsen er under 100 campingenheder.

Lokalplanen erstatter ikke andre tilladelser, og det er således stadigvæk nødvendigt bl.a. at søge om udlejningstilladelse, byggetilladelse mv.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Med lokalplanens bestemmelser fastsættes der retningslinjer, der skal sikre hensigtsmæssig placering af bebyggelse og sikre, at bebyggelsen og beplantningen fortsat spiller sammen med og tager hensyn til det omkringliggende miljø.

For at sikre at den hensigtsmæssige placering, er der udlagt tre byggefelt, ét i delområde D1 og to byggefelt i delområde D3, hvor bebyggelse skal opføres inden for.

Indenfor byggefelt B1 stiller lokalplanen ikke detaljerede krav omkring bebyggelsens udseende, men mere om bygningernes generelle fremtræden.

Delområde D3 har en åben placering da beplantningen rundt om delområdet stadig er i vækst. Indenfor byggefelt B2 findes der allerede bebyggelse og ny bebyggelse vil derfor indgå i en naturlig sammenhæng.

Byggefelt B3 omfatter en stor del af delområde D3 og indeholder ikke eksisterende bebyggelse. For at undgå at bebyggelse inden for byggefelt B3 virker skæmmende i forhold til det omkringliggende miljø, fast sættes bestemmelser vedrørende materialevalg og udformning.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Terrænet ved lokalplanområdet er forholdsvis fladt. Lokalplanen giver derfor udelukkende mulighed for mindre terrænreguleringer, dog må der mod Vråbyvej etableres et mindre dige, der kan sikre naboer mv. mod lysglint fra campingpladsen, samtidig med at dækstøj fra Vråbyvej kan minimeres for autocamperpladsen.

Ubebyggede arealer

Størstedelen af lokalplanområdets arealer vil enten anvendes til autocamperplads, campinghytter, opholdsareal, ikke støjende aktivitetsområde. Lokalplanen foreskriver bl.a., at de ubebyggede områder ikke må anvendes til opbevaring af f.eks. ubenyttede autocampere, lastbiler mv., for at sikre et ordentlig udseende af området. Udover

beplantningen kan der indrettes legeplads, opholdsarealer og lignende på de ubebyggede arealer.

Beplantning

Lokalplanområdet skal primært fremstå med levende hegn. For at sikre, at nye beplantninger bedst muligt harmonerer med det eksisterende miljø omkring lokalplanområdet, skal al beplantning udføres med egnstypiske træer og buske. Lokalplanen sikrer at der etableres plantebælter som vist på Lokalplankortet, Bilag C. Bestemmelserne er ikke til hinder for alm. pleje af hegnene.

Vej- og stibetjening

Vej

Den eksisterende vejadgang til området fastholdes fra Rømersvej og Vråbyvej. Der etableres vejadgang til matrikel 1758 og 1781 Kirkeby fra Vråbyvej via Rømersvej som vist på Lokalplankortet, Bilag C.

Parkering

Al parkering skal ske på egen grund indenfor det enkelte delområde, således at naboer og øvrige brugere af vejen ikke belastes. Der må således ikke ske parkering langs vejene i området.

Tekniske anlæg og skiltning

Tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne, dvs. varmepumper skal inddækkes med facadebeklædning. Hvis de kræver en selvstændig bygning, skal disse udføres i overensstemmelse med de bygningsregulerende bestemmelser, som lokalplanen fastsætter.

Spildevand

Dele af lokalplanen, delområde I og III, er omfattet spildevandsplanen for Tønder Kommune. I henhold til denne, skal området spildevandskloakeret.

Spildevand fra campinghytterne, service – og øvrig bebyggelse, der udleder sanitært spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S spildevandssystem.

Regn – og overfladevand skal håndteres, nedsives eller opsamles på egen inden for det enkelte delområde. Dette kan ske ved etablering af regnvandsbed eller lignende LAR-løsninger.

Delområde I og III er tilsluttet spildevandskloakering.

I delområde D3 er der allerede etableret regnvandsbede.



Billede 6: Eksempler på regnvandsbede i delområde D3.

Affald

Bortskaffelse af affald skal ske efter Tønder Forsynings retningslinjer.

Forsyningsledninger og solenergianlæg

På Rømø er der individuel opvarmning i henhold til varmeplanlægningen for Tønder Kommune, hvilket også vil være tilfældet indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør derfor etablering af anlæg til produktion af vedvarende energi, så som solfangere, solceller og jordvarme, således at energiforbruget kan reduceres. Solceller og solfangere skal, for at virke så lidt skæmmende som muligt, placeres direkte på tagfladen eller facaden med samme vinkel som den flade, den placeres på. Der skal anvendes antirefleksbehandlede paneltyper.

Antenner

Jf. Campingreglementet må der indenfor de enkelte enhedspladser ikke opstilles fritstående antenner. Udendørs antenner og paraboler til fælles brug skal opsættes indenfor delområde D1, og må alene opsættes på bygninger i en højde der ikke overstiger 8,5 meter over terræn.

Belysning

For at undgå blændingsgener og at belysningen bliver for dominerende i området, indeholder lokalplanen bestemmelser om at belysning på bygninger ikke må opsættes i en højde over 2,5 meter fra terræn. Således må lyskilder i lokalplanområdet ikke opsættes med en lyspunktshøjde på over 2,5 meter fra terræn og belysningen ved stier skal ske som pullertbelysning. Pullertbelysningen på stier må ikke have en lyspunktshøjde på mere end 1 m målt fra terræn.

Skilte

Lokalplanen sikrer, at der kun kan opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen fra Rømersvej og fra Vråbyvej af en størrelse på maks. 1 m², uden at det er til gene for naboerne. Henvisningsskilte internt på pladsen reguleres ikke med lokalplanen, da de vurderes ikke at være til gene for landskabets samlede udtryk.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skiltning udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune. Der er sideløbende med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, udarbejdet kommuneplantillæg nr. 114-740.

Drikkevand

Den største del af lokalplanområdet er beliggende inden for indsatsområde for grundvand. Der indvindes ikke drikkevand på Rømø, idet drikkevandsforsyningen i dag sker fra fastlandet.

Udvidelsen og etableringen af hytter vurderes ikke at give anledning til øget risiko for forurening af grundvandet.

Kystsikring og stormflod

I henhold til § 7 stk. 1 i Lov om stormflod og stormfald (LBK 1129 af 20.10.2014) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod ned-sættes eller helt bortfalde, såfremt bygninger er opført et sted, hvor der er en særlig risiko for skader forårsaget af stormflod, eller hvis bygningen er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner og skadelidte efter forholdene eller oplysninger ved opførelsen eller erhvervelsen vidste eller burde vide dette.

Kystdirektoratet anbefaler derfor, at der for nybyggeri i området fast-sættes en laveste sokkelkote på 4,50 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald (LBK 1129 af 20.10.2014) være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører dog under Stormrådet.

Tønder Kommune kan ikke ved særlige bestemmelser i lokalplaner eller betingelser i byggetilladelser sikre ny eller eksisterende bebyggelse mod stormflodsskader. Dermed kan kommunen heller ikke pådrage sig ansvaret for vind- og stormflodsskader samt op stuvning af åvand ved bebyggelse i udsatte og lavtliggende områder.

Når grundejere vælger at bygge i disse områder, er det derfor grundejerens eget ansvar at sikre sine bygninger mod indtrængende vand bedst muligt.

Det er kommunens overordnede arkitektoniske holdning, at områdets oprindelige byggetradition med placering af bebyggelse i niveau med terrænet skal videreføres i nybyggeri.

Lokalplanen åbner derfor kun mulighed for at bygninger kan sikres mod skader forårsaget af stormflod ved byggetekniske tiltag, det vil sige f.eks. ved hjælp af forøget sokkelhøjde og lignende. Det betyder også at kommunen ikke vil godkende stormflodssikring i form af diger og værfte i lokalplanområdet.

Det skal dog understreges, at Kystdirektoratet til enhver tid fortsat kan give tilladelse til kystbeskyttelsesforanstaltninger, såfremt dette vurderes nødvendigt.

Kystnærhedszonen

Hele Rømø er omfattet af kystnærhedszonen og herunder lokalplanområdet.

Nærværende Lokalplan 148-740 og kommuneplanændring, giver mulighed for at intensivere anvendelsen af delområde D3. Intensiveringen består i at øge antallet af autocamperenheder herunder campinghytter, samt mulighed for at etablere restaurant, café o. lign. til brug for områdets gæster.

Etableringen af flere autocamperenheder herunder campinghytter, vurderes at kunne bibringe en positiv lokaløkonomisk effekt og opfylde et stingende behov for flere enhedspladser.

Udover at det vurderes at kunne ansprende til flere lovlige overnatninger i autocampere på Rømø, vurderes det at kunne medvirke til at øge antallet af besøgende autocampere på Rømø.

Autocamperplads Oasen Rømø oplever en efterspørgsel af autocamperpladser, der er større end den nuværende kapacitet. Intensiveringen vurderes derfor at kunne være medvirkende til at flytte mange af øens nuværende autocampister fra rastepladser, parkeringspladser og andre pladser hvor natteophold er ulovligt, til ordnede forhold.

Autocampister har ofte nogle helt andre krav til indretningen af campingplads end campingvogne har, det forsøges imødekommet gennem lokalplanområdets disponering.

Lokalplanens delområde D3, hvor intensiveringen af campingpladsen sker, er beliggende mere end 1 km fra kysten og beliggende bag bebyggelse og bevoksning ift. kysten.

Nationalpark Vadehavet

Hele Rømø er en del af Nationalpark Vadehavet. Formålet med nationalparkerne i Danmark, er bl.a. at sikre, værne om og udvikle noget af Danmarks værdifulde og unikke natur. Bestemmelserne i nærværende lokalplan har ingen betydning for de overordnede retningslinjer for Nationalpark Vadehavet.

Potentielle naturområder

Lokalplanens delområde D3 er i kommuneplanen udpeget som et potentielt naturområde. Da lokalplanområdet allerede er udlagt som et rekreativt område til ferie- og fritidsformål, vurderes de muligheder nærværende lokalplan giver for at udvide campingpladsen som mindre betydende for områdets status som potentielt naturområde. Lokalplanen stiller krav om, at såfremt området ikke længere anvendes til camping, skal hele området tilbageføres til landbrugsdrift.

Radiokædetracé

Der er i kommuneplanen udlagt to radiokædetracéer hen over lokalplanområdet. Lokalplanen giver tilladelse til øget bebyggelse men ændrer ikke på den potentielle bygningshøjde inden for lokalplanområdet. Der ændres ikke i det begrænsede udvalg af egens karakteristiske planter, der må anvendes i området.

Særligt næringsfattige naturarealer

En mindre del af lokalplanområdet er kategoriseret som særlig næringsfattigt naturareal. De særligt næringsfattige dele af lokalplanområdet er beliggende i haveanlægget i delområde D1, og lokalplanen påvirker således ikke udpegningen.

Skovtilpasning uønsket

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor skovtilplantning er uønsket. Lokalplanen ændrer ikke på retningslinjerne for at plante læhegn mv. i forhold til den hidtidige planlægning for området.

Turistområder

Hele Rømø er udlagt som et af flere centrale turistområder. Udvidelsen af campingpladsen er således i tråd med udpegningen, idet især autocamperferie er i rivende udvikling. Kendetegnet for autocampere er at man ønsker at kunne benytte overnatningsstederne mere frit end de nuværende campingpladser kan tilbyde. Autocamperne ligger ikke fast på campingpladserne i flere dage, idet de bruger deres køretøjer, når de skal rundt i området. Autocamperpladserne vil derfor ikke fremtræde på samme måde som traditionelle campingpladser til telte og campingvogne.

Værdifulde kulturmiljøer

Hele Rømø er som vadehav sø og øsamfund udpeget som et værdifuldt kulturmiljø.

Ifølge retningslinje 3.1.5 i Kommuneplan 2017-2029 indeholder de udpegede kulturmiljøer en række kulturspor, som ikke må tilsidesættes.

Når der udarbejdes lokalplan inden for et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier. For planlægning i de udpegede kulturmiljøer gælder, at bevaringsinteresser ikke må tilsidesættes, ved etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne må ikke finde sted. Samspillet mellem kultursporene, naturgrundlaget og det omgivende landskab må ikke ødelægges og ved udarbejdelse af lokalplaner inden for et værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanbestemmelserne sikre de pågældende bevaringsværdier.

Området ligger uden for de to områder på den sydlige del af Rømø, der i Kulturarvsatlasset for Vadehavet er udpeget som bevaringsværdige kulturmiljøer – Vråby Plantage og Vråby landsby. Vråby landsby er i Kommuneplan 2009-21 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Området er og har tidligere været et af de få regulære landbrugsarealer på Rømø og er beliggende mellem områderne med klitter, planter og hedearealer. De udførte anlæg til den eksisterende og udvidelsen af campingpladsen medfører ikke større terrænregulering og væsentlige bygningsanlæg. Derved vil området forholdsvis enkelt kunne reetableres til åbent landbrugsareal eller naturareal, hvis anlæggene nedlægges.

Området er omgivet af turismeanlæg og sommerhusområder, og bortset fra områdets karakter af ældre græsningsområde, vurderes den kulturhistoriske fortælleverdi i forhold til øsamfundet at være begrænset.

Campingplads

I Kommuneplan 2017-2029 hovedstruktur for turismeerhvervet i Tønder Kommune, beskrives der i retningslinje 6.2.3, at udvidelse af campingpladser kun kan se ved kommune- og lokalplanlægning. Kommuneplan 2017-2029 fastsætter udvidelsesmulighederne for bestående campingpladser i en tabel.

Camping – og Autocamperpladser beliggende i områder, hvor der ifølge kommuneplanen skal tages særlig hensyn til landskabelig og kulturhistorie, er underlagt begrænsninger.

Autocamperpladsen Oasen Rømø er på en liste af campingpladser hvor der skal tages særlig hensyn. Der beskrives at Oasen Rømø har 100 enheder og har mulighed til at udvide med 67 enheder. Nærværende lokalplan nr. 148-740 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 da der gives mulighed for en campingplads med op til 225 campingenheder.

I kommuneplanramme nr. 740.51.9 er området udlagt til 170 campingenheder. Nærværende lokalplan nr. 148-740 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme nr. 740.51.9.

En forudsætning for at nærværende lokalplan kan realiseres er, at den er i overensstemmelse med retningslinje 6.2.3 i Kommuneplan 2017-2029 og kommuneplanramme nr. 740.51.9. Retningslinje 6.2.3 i Kommuneplan 2017-2029 tilrettes således at Tabel B fremadrettet må være 225 campingenheder uden mulighed for udvidelse.

Der udarbejdes ny rammebestemmelser for ramme 740.51.9 i kommuneplantillæg nr. 114-740 til Kommuneplan 2017-2029, hvor arealanvendelsen udvides til at omfatte stuehus for landbrug samt ferielejligheder, campingplads for op til 225 autocampingenheder her af 20 campinghytter samt tilhørende servicefaciliteter, restaurant, café og ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster.

Kommuneplanrammer

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 114-740.

Rammeområde nr.	740.51.9
Områdenavn	Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej
Zonestatus	Eksisterende: landzone Fremtidig: landzone
Fremtidig anvendelse	Rekreativt område med camping
Arealanvendelse	Stuehus for landbrug samt ferielejligheder, campingplads for op til 225 autocampingenheder her af 20 campinghytter samt tilhørende servicefaciliteter, restaurant, café og ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster.
Bebyggelsesprocent	30 %
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 8.5 m i tilknytning til eks. bebyggelse på matr.nr. 4 Kirkeby, Rømø Max. bygningshøjde: 5 m i tilknytning til bebyggelse på matr.nr. 1758 og 1781 Kirkeby, Rømø.
Plandistrikt	Rømø

Lokalplaner

Lokalplan nr. 148-740, vedtaget af Tønder Kommune i 2017 er gældende for området. Lokalplanen ophæves i sin helhed ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 148-740.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

Campingpladser er omfattet af bilag 2 pkt. 12 d og udvidelse eller ændringer af eksisterende bilag 2 pkt. 13 og kræver derfor en vurdering, screening. Screeningen skal afgøre om intensiveringen af campingpladsen vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang.

Denne beslutning begrundes med, at den ønskede udvidelse af camperpladsens kapacitet fra 170 til 225 pladser ikke vurderes at give anledning til en væsentlig ændring i de miljøpåvirkninger, der er behandlet i forbindelse med miljøvurderingen af det eksisterende plangrundlag. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at de afhjælpende foranstaltninger, der er skrevet ind i det eksisterende plangrundlag, opretholdes fremadrettet og er under udførelse – f.eks. asfaltering og udvidelse af Rømersvej og Vråbyvej samt etablering af afskærmende beplantning.

Denne beslutning kan påklages indtil 4 uger efter offentliggørelsen af beslutningen. Klagen sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen. Se klagevejledningen i lokalplanens vejledning på side 5.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagens virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Lokalplanområdet ligger ca. 700 meter fra nærmeste Natura 2000 område, Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde nr. 78.

En registrering i forbindelse med den tidligere miljøvurdering i 2014 har dog påvist, at der ikke er padder eller øvrige beskyttede arter i området.

Det vurderes ikke, at planen medfører tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område eller bilag IV-arter pga. områdets senere drifts, forventes der ikke at være indfundet beskyttede dyre – eller plantearter.

Museumsloven

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland skal kontaktes.

Museum Sønderjylland har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet og vurderer ikke, at der vil være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder, der er omfattet af museumslovens § 27 inden for lokalplanområdet.

To eksisterende jorddiger på matr. 1634 Kirkeby, Rømø er beskyttet efter museumsloven. Lokalplanen indeholder ikke mulighed for ændringer eller indgreb i digernes tilstand eller ændringer indenfor deres 2 m beskyttelseszone.

Naturbeskyttelsesloven

Dele af lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Den mindre sø på matr.nr. 1634 Kirkeby, Rømø, og den større sø på matr.nr. 1758 og 1781 Kirkeby, Rømø, er registrerede som beskyttede søer. Den større sø er beliggende indenfor byggefelt B3, hvor der bl.a. er muligt at opføre campinghytter. Alle ændringer i tilstanden af søerne, herunder byggeri, vil kræve en dispensation.

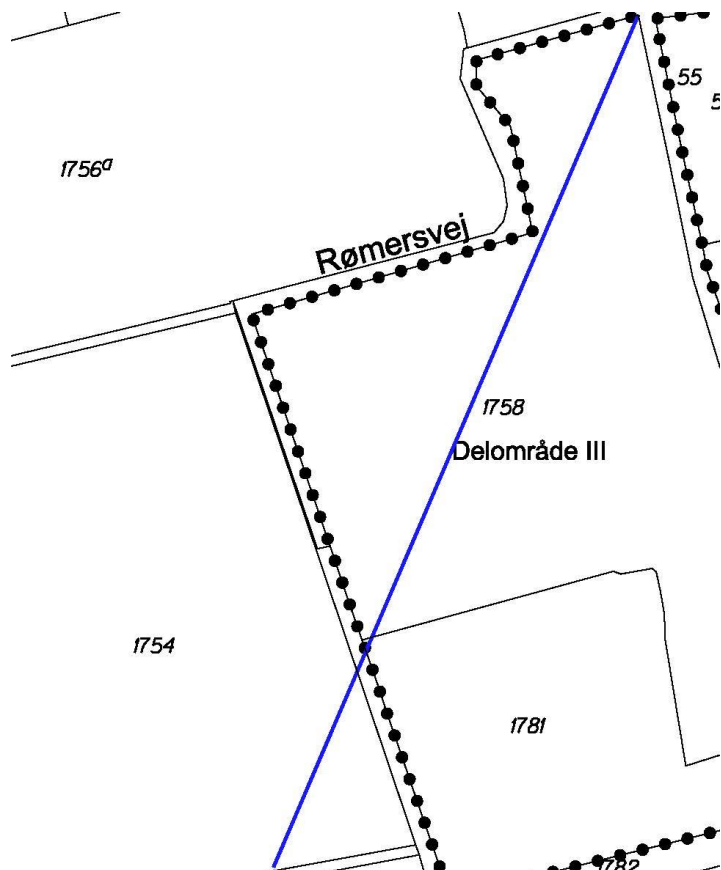
På matr.nr. 4 er registeret et mindre hedeareal, hvis tilstand ikke ændres.

En mindre del af delområde D3 er omfattet af skovbyggelinjer. Denne del er beliggende inden for byggefelt B3, hvor der bl.a. er muligt at opføre campinghytter. Meddelelse af landzonetilladelse erstatter nødvendige dispensationer fra skovbyggelinjen.

Servitutter

En gennemgang af de tinglyste servitutter i området har påvist, at lokalplanen ikke er i strid med tinglyste servitutter i områder, og at lokalplanens realisering ikke vil kræve ophævelse af servitutter.

Der er i planområdet bl.a. lyst en servitut om telefonkabler i juni 1982, som vist med blå på kort herefter.



Tilladelser fra myndigheder

Byggeri og nedrivning

Nybyggeri, ombygninger og nedrivning kræver tilladelse fra Tønder Kommune inden arbejdet påbegyndes.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Overkørsler og vejanlæg

Etablering af nye overkørsler og nedlæggelse af eksisterende forudsætter forudgående tilladelse fra vejmyndigheden i Tønder Kommune.

Nye vejanlæg som kan have trafiksikkerhedsmæssig betydning, kræver jf. Færdselslovens § 100 samtykke fra politiet. Såfremt ejer ønsker at foretage færdselsreguleringer inde på pladsen(campingpladsen), skal der søges om politiets samtykke jf. Færdselsloven § 92. I færdselsloven tages der ikke hensyn til om en vej er offentlig eller privat.

Beskyttet natur

Byggeri og øvrige ændringer i tilstanden af beskyttet natur inden for lokalplanområdet vil kræve en dispensation fra Tønder Kommune.

Udlejning af campingenheder

Udlejning af nyetablerede campingenheder, herunder campinghytter, kræver iht. til Campingreglementets bekendtgørelse udlejningstilladelse fra Tønder Kommune.

Udledning af regnvand

Etablering af regnvandsløsninger, LAR samt udledning eller nedsivning af regnvand kræver forudgående tilladelse fra miljømyndigheden.

En forudsætning for at nærværende lokalplan og kommuneplantillæg nr. 114-740 kan realiseres er, at den er i overensstemmelse med retningslinje 6.2.3 i Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplan 2017-2029 tilrettes således at Autocampingplads Oasen Rømø fremadrettet kan have en kapacitet på 225 campingenheder til autocampingenheder uden mulighed for udvidelse.

Retningslinjer

Planområdet er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune, og kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinjer, herunder målsætningen om at udvide campingpladser i kommunen.

Camping – og Autocamperpladser beliggende i områder, hvor der ifølge kommuneplanen skal tages særlig hensyn til landskabelig og kulturhistorie, er underlagt begrænsninger.

Kommuneplanrammer

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 114-740.

Rammeområde nr.	740.51.9
Områdenavn	Ferie- og fritidsområde ved Rømersvej og Vråbyvej
Zonestatus	Eksisterende: landzone Fremtidig: landzone
Fremtidig anvendelse	Rekreativt område med camping
Arealanvendelse	Stuehus for landbrug samt ferielejligheder, campingplads for op til 225 autocampingenheder heraf 20 campinghytter samt tilhørende servicefaciliteter, restaurant, café og ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster.
Bebyggelsesprocent	30 %
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 8.5 m i tilknytning til eks. bebyggelse på matr.nr. 4 Kirkeby, Rømø Max. bygningshøjde: 5 m i tilknytning til bebyggelse på matr.nr. 1758 og 1781 Kirkeby, Rømø.
Plandistrikt	Rømø

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan nr. 128-740 og Kommuneplantillæg nr. 114-740 er administrativt godkendt den 15. september efter bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 25. juni 2020 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020).

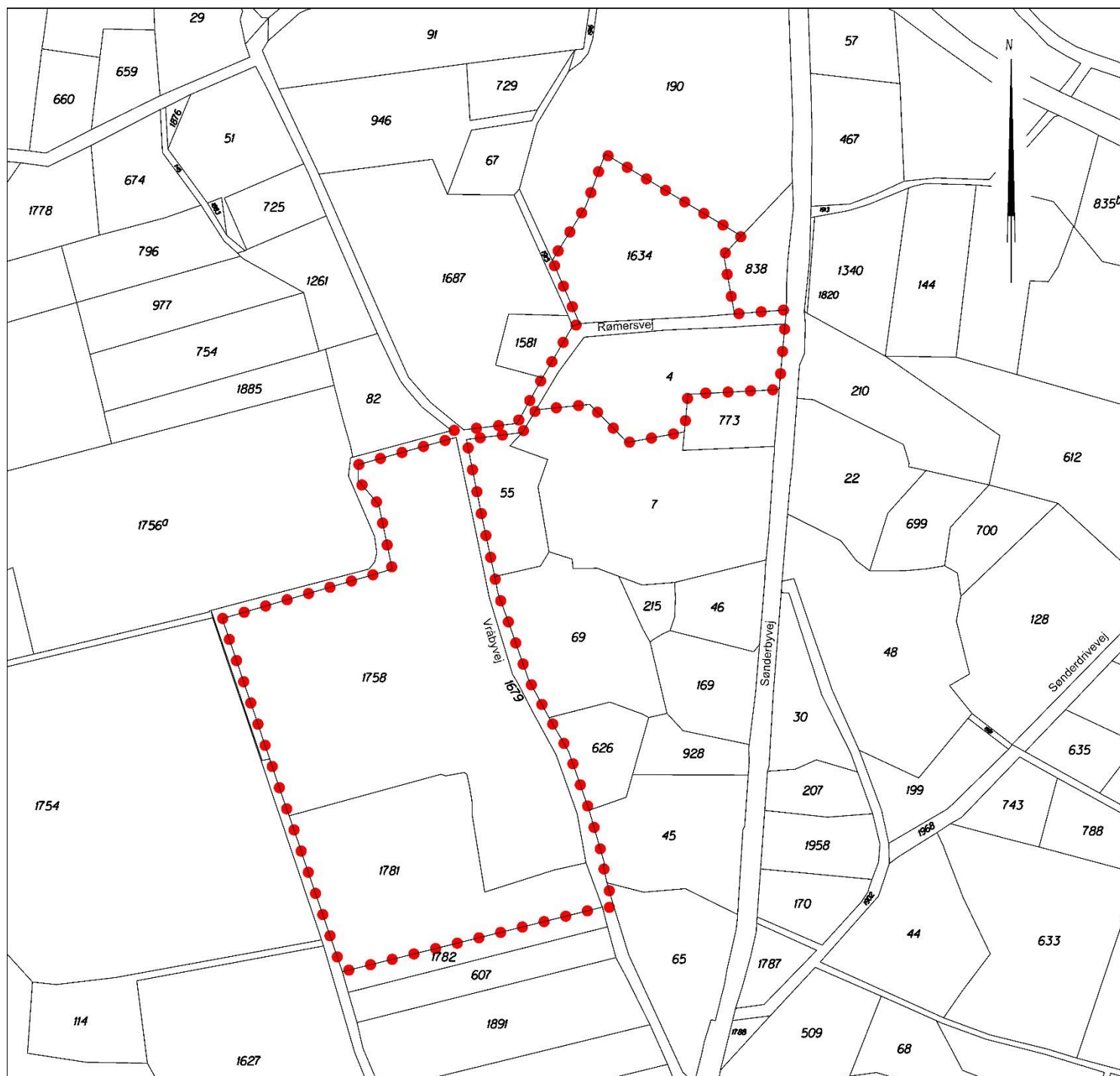
Henrik Frandsen
Borgmester

Ditte L. Jakobsen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplan nr. 148-740 og Kommuneplantillæg nr. 114-740 er offentligt bekendtgjort den 17. september 2020.

Kortbilag A



..... Lokalplanområde

Lokalplan 148-740 Kortbilag A

Matrikelkort
Maj 2020

0 50 100 150 200 250 m

Kirkeby, Rømø

Ca. 1:4000 når bilaget printes i A4

Kortbilag B



..... Lokalplanområde

Lokalplan 148-740 Kortbilag B

Ortofoto
Maj 2020

0 50 100 150 200 250 m

Kirkeby, Rømø

Ca. 1:4000 når bilaget printes i A4

Kortbilag C



- ● ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● Delområde
- Plantebælte
- Byggefelt
- Beskyttet dige
- Vejadgang
- ▨ Dige

Kirkeby, Rømø

Lokalplan 148-740 Kortbilag C

Lokalplankort
Maj 2020

0 50 100 150 200 250 m

Ca. 1:4000 når bilaget printes i A4

Kortbilag D



- • • • • Delområde III
- □ □ □ □ Hytter
- ■ ■ ■ ■ Eksisterende bygninger
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Nye autocamperpladser
- ▭ ▭ ▭ ▭ ▭ Nye mulige bygninger
- - - - - Overdækket areal

Kirkeby, Rømø

Lokalplan 148-740 Bilag D

Illustrationsplan
Maj 2020

0 30 60 90 120 150 m

Ca. 1:2500 når bilaget printes i A4

Kortbilag E1



- • • • • Delområde III
- □ □ □ □ Hytter
- ■ ■ ■ ■ Eksisterende bygninger
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Nye autocamperpladser
- ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ Ny bygning
- - - - - Overdækket areal

Kirkeby, Rømø

Bilag E.1 Bonusvirkning

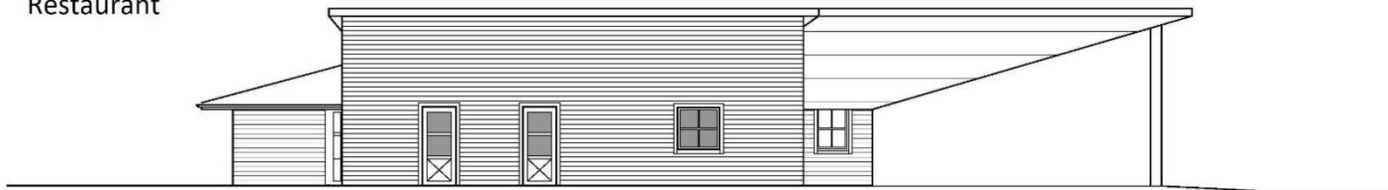
Illustrationsplan
Maj 2020

0 30 60 90 120 150 m

Ca. 1:2500 når bilaget printes i A4

Kortbilag E2

Restaurant



Facade mod vest

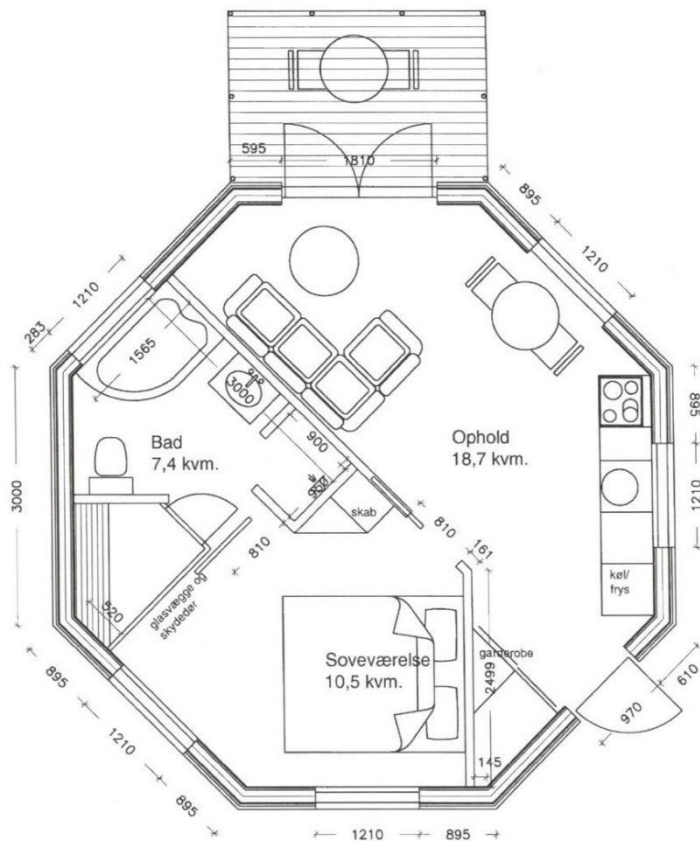
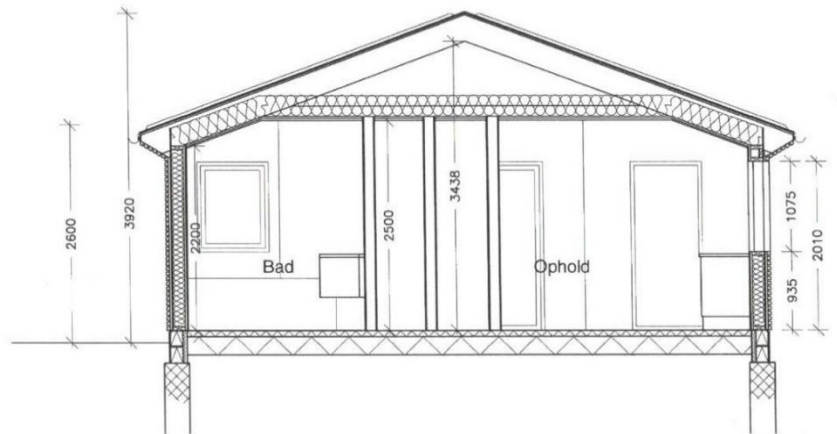
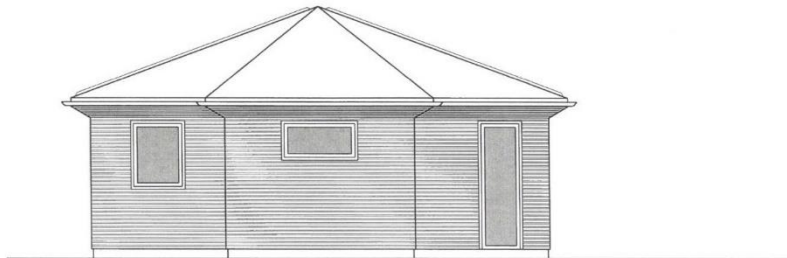


Facade mod syd



Stueplan

Kortbilag E3



Stueplan
43,5 kvm.

Kortbilag F

Kortbilag F - Beplantning i lokalplanområdet

Der kan langs Rømersvej og mellem de enkelte pladser til enhedspladser på i Delområde D2 plantes Søjle-røn.

Langs Rømersvej kan der plantes Klitrose.

Der kan som afskærmning og i beplantningsbælte plantes:

- Alm. Røn
- Navr
- Stilk-Eg
- Vinter-Eg
- Alm. Hvidtjørn
- Slåen
- Skovfyr
- Femhannet Pil
- Grå-Pil
- Øret Pil
- Vorte-Birk
- Dun-Birk
- Alm. Hassel
- Småbladet Lind
- Bævre Asp
- Havtorn
- Mirabelle
- Grønel

