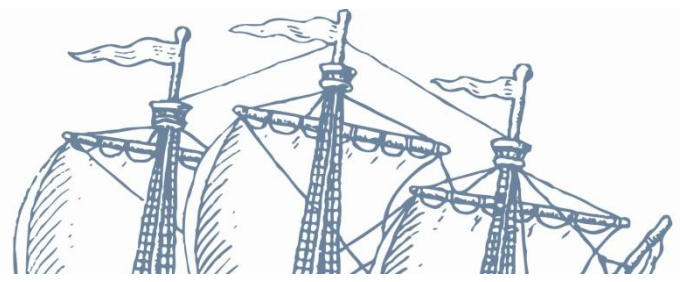
Forslag til

Lokalplan nr. 211-710 og Kommuneplantillæg nr. 173-710 Hotel og Off-shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø



Inklusiv Ikke-Teknisk resumé



TØNDER KOMMUNE – Teknik og Miljø – September 2026

Indhold

HVAD ER EN LOKALPLAN? 3
HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG? 3
LÆSEVEJLEDNING 3
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG 4
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER.....4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....4
LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER.....5
RETSVIRKNINGER FOR FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG 5
RETSVIRKNINGER FOR VEDTAGET KOMMUNEPLANTILLÆG 5
KLAGEVEJLEDNING.....5
INDLEDNING.....7
BESTEMMELSER
§ 1 FORMÅL 8
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE 8
§ 4 UDSTYKNINGER 9
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....9
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 12
§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING..... 13
§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING 14
§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING 15
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER 16
§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING 16
REDEGØRELSER
LOKALPLANENS BAGGRUND..... 18
LOKALPLANENS FORMÅL 18
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING 18
LOKALPLANOMRÅDET..... 19
LOKALPLANENS INDHOLD..... 22
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING 32
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING..... 37
SERVITUTTER 42
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER 42
REDEGØRELSE 44
NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING 49
VEDTAGELSE 51
OFFENTLIGGØRELSE..... 51
KORTBILAG
KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING..... 52
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort) ... 53
KORTBILAG C – ILLUSTRATIONSPLAN..... 54
BILAG D - PLANTELISTE 55
IKKE TEKNISK RESUMÈ

Vejledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan nr. 211-710 og kommuneplantillæg nr. 173-710 for Hotel og Off Shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø - med tilhørende ikke teknisk resumé.

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 lokalplanforslag. 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.

Kommuneplantillæg og lokalplaner kan læses på: www.plandata.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 12. januar 2027

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, som gør, at der skal være god tid til at sætte sig ind i sagen. Derfor fastlægges høringsperioden til 15 uger.

Forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget er således fremlagt i offentlig høring fra den 29. september 2026 til den 12. januar 2027.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget bedes indsendt skriftligt til teknisk@toender.dk eller til:

Planforslaget kan ses på:
www.plandata.dk

Tønder Kommune
Teknik og Miljø
Wegners Plads 2
6270 Tønder

Tønder Kommunes hjemmeside:
www.toender.dk

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

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelig plans indhold.

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget træder lokalplanens varige retsvirkninger i kraft.

LOKALPLANENS 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.

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

RETSVIRKNINGER FOR FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG
Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplantillæg i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

RETSVIRKNINGER FOR VEDTAGET KOMMUNEPLANTILLÆG
Efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer, hvis de er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3.

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 naevneneshus.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. 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 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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.

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.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til planlovens § 62.

Indledning



INDLEDNING
Tønder Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre offshore lejligheder og et hotel ved Østre Havnevej, Havneby.

Denne lokalplan muliggør opførelse af lejligheder i op til 3 etager samt et hotel i 3–4 etager inden for et område på ca. 17.924 m². For det samlede planområde fastsættes en bebyggelsesprocent på 85 %, svarende til et samlet etageareal på 15.282 m², hvoraf 4.566 m² er afsat til lejligheder og 10.716 m² til hotel.

Byggeri af både hotel og lejligheder kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 14,5 m DVR90. For hotellet gives der dog mulighed for én fællesbygning med en maksimal højde på 18,5 m DVR90.

Den gældende lokalplan fra 2006 er ikke længere tilstrækkelig i forhold til områdets udvikling. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer området til centerområde, samt en ny lokalplan med mere præcise rammer for lejligheder og hotel.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE
Lokalplan 211-710 Hotel og Off Shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29. maj 2024, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- at styrke helårsturismen og erhvervslivet i området ved at give mulighed for at opføre overnatningsmuligheder i form af et hotel og lejligheder i Havneby, og
- at sikre forbindelse til det omkringliggende vej- og stinet
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening i området,
- at sikre principper for placeringen og udformningen af fremtidigt byggeri, og
- at sikre disponeringen af bebyggelse og landskabelige bearbejdninger skaber sammenhæng mellem lokalplanområdet og omgivelserne, og
- at fastlægge bygningshøjden
- at ny bebyggelse sikres mod stormflod.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på 17.924 m^2 og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matr.nr. 1334a, Kirkeby, Rømø, Tønder Kommune.

Delområder

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på Lokalplankortet, Bilag B, i delområderne D1-D3.

Zonestatus

§ 2.3 Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboligbebyggelse i form af hotel og lejligheder.

Området udlægges til centerformål og må anvendes til lejligheder og hotel med hotelværelser og dertilhørende fællesfaci-

liteter som reception, undervisnings-, konference-, og eventlokaler, spa- og wellness, restauration, café/kaffebar, bar, mindre butikker og lignende.

§ 3.2 Delområde D1 må kun anvendes til hotel og parkering

Delområde D2 må kun anvendes til hotel, lejligheder og parkering

Delområde D3 må kun anvendes til parkering samt energiproduktion i form af solceller på tag..jf. § 9.2.

Hele planområdet må desuden anvendes til beplantningsanlæg, regnvandsopsamling- og nedsivning (LAR), sti- og veje, samt tilknyttede tekniske anlæg.

§ 4 UDSTYKNINGER

§ 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i delområder, i overensstemmelse med principperne vist på lokalplankortet, Bilag B.

§ 4.2 I lokalplanområdet må der foretages mindre skelreguleringer og udstykninger til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens placering

§ 5.1 Bebyggelse, herunder altangange, skal placeres indenfor byggefelterne med de anviste afstande til matrikelskel, som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

§ 5.2 Hotellets bygningskroppe langs promenaden langs kysten (se illustrationsplanen) skal placeres forskudt, så de ikke står i en ret linje, men i stedet skaber en varieret og dynamisk facade. (Se skitsetegning under afsnittet Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering)

Sokkelkote og havvandssikring

§ 5.3 Bebyggelse i byggefelter på kortbilag B skal i stueetagen opføres med en åben etage med en højde på min. 2,1 m fra terræn til underkant af etagedækket, dog undtaget fællesbygningen i H1, trappetårne, teknik- og driftsbygninger, overdækning til parkeringsbåse og tilsvarende, se figur 1.

Al bebyggelse skal kunne stormflodssikres til kote 5,2 m DVR90. Det vil sige at bygningerne skal være født med en

stormflodssikring, som eventuelt ikke sidder permanent fast på bygningerne, men som hurtigt kan påføres ved varsling om stormflod.



Figur 1. Sort Sol, Illustration af stueetage med åben etage.

Omfang, Etageantal og Bygningshøjder

§ 5. 4 Bebyggelse i byggefelt B1, på kortbilag B, må maks. have et samlet etageareal
på 4.566 m^2, og bebyggelse i H1 og H2 må maks. have et samlet etageareal på 10.716 m^2.

§ 5. 5 Bebyggelse i B1, på kortbilag B, må max have et fodaftryk på 2.000 m^2.

§ 5.6 Bebyggelse i H1, på kortbilag B, må max have et fodaftryk på 1.200 m^2.

§ 5.7 Bebyggelse i H2, på kortbilag B, må max have et fodaftryk på 3.500 m^2.

En bygnings fodaftryk udgøres af det areal der projiceres på terræn. I fodaftrykket for bebyggelse beregnes derfor også, trapper, ramper, altangange og udhæng bredere end 0,5 m.



Figur 2. Principillustration for beregning af fodaftryk, som både udgøres af husets og altangangens areal.

§ 5.8 Inden for byggefelterne må bebyggelse kun opføres med følgende maksimale bygningshøjder målt fra byggefeltet angivne niveauplan.

Byggefelt	Maksimal kote for niveauplan DVR90	Maksimal bygningshøjde, DVR90	Maksimalt etageantal foruden kælder
B1 og H2	4	14,5 m	3
H1	4	18,5 m	Kun skraveret område jf. Bilag B: 4 I det øvrige område: 3
P1	4	3,5 m	1

§ 5.9 Ud over de anførte højder og etager i § 5.8 må der etableres tekniske installationer på tage i byggefelt B1 og H1-H2 samt P1 jf. § 5.11.

§ 5.10 I byggefelt H1, fællesbygningen, må der kun etableres udendørs opholdsarealer inden for det skraverede område jf. bilag B, og kun så der maksimalt er 4 etager.

§ 5.11 Tekniske installationer på tage, skal inddækkes mod omgivelserne, dog ikke med tag. Installationerne må max være 2 m høje og skal placeres i en afstand til facaden proportionalt med den tekniske installations højde. Dvs. en teknisk installations højde på 1 m skal placeres 1 m fra facaden.

Sekundært byggeri uden for byggefelt

§ 5.12 Sekundære bygninger må kun opføres udenfor byggefelter, såfremt:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 3,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

- Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

§ 5.13 Der må opføres skærme/hegn efter behov for støjafskærmning langs lokalplanens afgrænsning mod Østre Havnevej med en maksimal højde på 3 m. De må kun opføres i træ eller glas, og skal overholde vejreglernes bestemmelser om oversigtsforhold.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer

§ 6.1 Bygninger i byggefelt B1 og H1-H2 skal opføres med ydervægge i træ, stål, alu, beton eller med fotovoltaristisk beklædning, dog må op til 25 % af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelte ejendom udføres i andre materialer, dog ikke plast, kompositmaterialer og fibercement.

Ydervægge i byggefelt H1 må desuden opføres i glas.

§ 6.2 Bygningernes underside må etableres i fibercement.

§ 6.3 Overdækninger til parkeringsbåse skal opføres i træ eller i en kombination af træ og metal.

§ 6.4 Overdækninger af tagterrasse i H1 skal opføres i træ, metal eller glas. Der må desuden anvendes beplantning.

§ 6.5 Den del af stueetagen, som ikke bruges til fælles tekniske rum, elevator eller trappe, må kun afskærmes mod omgivelserne med glas.

Dette gælder dog ikke afskærmende foranstaltninger med støjafværgelse som formål, hvor materialevalg som angivet i § 6.1 kan anvendes.

Farver

§ 6.6 Det gennemgående indtryk af de samlede bebyggelser skal være mørke farver, som hovedsageligt består af sort, brunlige eller grå nuancer. Træfacader kan fremstå malede eller som naturtræ.

§ 6.7 Tage skal udføres med glas eller varmttag med tagpap, sedum eller med fotovoltaristisk beklædning, i mørke farver, herunder sort, brunlige eller mørkegrå nuancer.

Udformning

§ 6.8 Der må være variation i arkitekturen, men der skal være elementer i arkitekturen, der binder bygningerne i byggefelt H2 og H1 sammen, og det samme for bygningerne i byggefelt B1.

§ 6.9 Tagform
Alle tage skal udføres som flade tage.

Dette gælder dog ikke for overdækninger til parkering og tagterrasse, som også må opføres med ensidig taghældning.

§ 6.10 Sekundært byggeri
Sekundært byggeri som fx mindre bygninger med sauna og pool skal opføres i samme materiale- og farvevalg samt tagform som nævnt i §§ 6.1, 6.4, 6.5 og 6.8.

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

Terrænreguleringer

§ 7.1 Ubebyggede arealer må terrænreguleres maksimalt +/- 2.0 m i forhold til kote 3.5 m DVR90.

Terrænreguleringer skal udføres så det efterladte terræn imitere et klitterræn

Der må kun terrænreguleres helt op mod skel, hvor der skal sikres flade redningsarealer.

§ 7.2 Der må udover § 7.1 terrænreguleres i nødvendigt omfang i forbindelse med anlægsarbejdet og etablering af LAR anlæg.

Beplantning

§ 7.3 Beplantning (træer, buske og urter) skal etableres med arter på plantelisten, se bilag D.

LAR (lokal afledning af regnvand)

§ 7.4 Til nedsivning af regnvand, skal der etableres forskellige LAR løsninger, herunder etablering af faskiner, regnbede, nedsivningsgrøfter, og brug af permeabel belægning mv.

Befæstelsesgrad

§ 7.5 Tag- og overfladevand skal nedsive inden for planområdet.

Der skal kunne tilbageholdes og nedsives min. 411 m^3 tag- og overfladevand i planområdet.

Lav hegning

§ 7.6 Der må i hele planområdet opsættes lave og transparente hegn, som f.eks. stakit, kastanjehegn eller lign., til adskillelse af rum, med en højde op til 80 cm. Lave hegn skal være ensartede i hele lokalplanområdet og farvevalget må kun være sort, brun eller træets naturlige patina.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgang og overkørsler

§ 8.1 Området skal vejbetjenes fra Skansen i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet på Bilag B.

§ 8.2 Hollænderstrædet, strækning A-B, skal anlægges med en bredde på min 5,5 m, og udlægges på 7 m.

§ 8.3 Hollænderstrædet, strækning C-D, primært til betjening af hotellets reception, skal anlægges som en ensrettet vej.

§ 8.4 Der må etableres én overkørsel fra Hollænderstrædet, strækning A-B, til parkeringsarealet i D3.

Stier

§ 8.5 Der skal i planområdet etableres adgangsgivende fortorvsforbindelser med sammenhæng til det omgivende stisystem, i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet på Bilag B.

§ 8.6 Stier skal anlægges i en bredde af mindst 1.5 meter med vandgennemtrængelig belægning, herunder f.eks. board walks eller stampet sand.

Oversigtsarealer

§ 8.7 Arealer langs Skansen må anvendes til terrænregulering og beplantning. Oversigtsforhold skal dog overholde vejreglernes bestemmelser.

Parkering

§ 8.8 Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal i D3, eller i tilknytning til bebyggelsen, herunder under bebyggelsen i stueetagen.

§ 8.9 P-normen er 1, og der skal i lokalplanområdet eller tilknyttede arealer kunne etableres mindst 1 parkeringsplads per. lejlighed eller hotelværelse, og mindst 10 parkeringspladser til hotelpersonalet.

§ 8.10 Uanset om p-normen er 1, jf. § 8.9, skal der anlægges mindst 75 % af parkeringsnormen for området.

De resterende parkeringspladser skal etableres i takt med, at det dokumenterede behov for parkering øges, så parkeringsnormen til enhver tid kan opfyldes fuldt ud.

§ 8.11 Der skal etableres cykelparkeringspladser under bebyggelsen i stuetagen med mindst 1 plads per lejlighed og mindst 40 pladser for hotellet.

§ 8.12 Parkeringspladser skal anlægges med asfalt eller semipermeabel overflade, f.eks. græsarmering, stabilgrus, belægningssten.

Skæmmende oplag

§ 8.13 Langvarig parkering af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lignende på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Renovation

§ 8.14 Områdets veje skal indrettes således, at affaldshåndtering kan ske uden bakning med lastbil, hvor der naturligt er fodgængertrafik.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Tekniske anlæg

§ 9.1 Renovationsbeholdere, ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen, eller placeres så de ikke er synlige fra offentlig vej eller sti.

§ 9.2 Solenergianlæg må kun placeres på tage eller facader. Solenergianlæg skal monteres plant på tagfladen uden at være synlige fra hovedvejen Østre Havnevej/Værftsvej. Solceller må også placeres plant med facaden.

Belysning

§ 9.3 Funktionsbelysning skal etableres med en nedadrettet lyskilde, eller udformes således, at lysets udbredelse ikke medfører gener for omgivelserne. Lyspunktet for belysning af veje, stier og parkeringsarealer må maks. have en højde på 3 m.

Stemningsbelysning skal integreres eller placeres diskret i bebyggelsens facade med lav intensitet.

Der må ikke anvendes bevægelig, roterende eller animeret belysning, herunder projektører, spotlys eller lysinstallationer, der ændrer placering, retning eller lysmønster.

Skiltning

§ 9.4 Henvisningsskilt ved indkørsel fra Skansen må maksimalt have en flade på 1 m^2, og skiltet må ikke være højere end 1,2 meter over terræn

Henvisningsskilte internt på pladsen skal holdes under 80 cm fra terræn, og må maks. have en flade på 0.3 m^2.

Der må opsættes diskret facadeskiltning med løse bogstaver opsat direkte på facaden. Bogstaver og logoer kan udføres med indbygget belysning, som er så svag, at den ikke blænder trafikanter og naboer.

Ved adgangsvej og promenade må der opstilles henvisnings skiltning til offentlige formål, herunder toilet, p-pladser og sti forbindelse. Al lovpligtig skiltning må opstilles.

Renovation

§ 9.5 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres som vist på Illustrationsplanen, Bilag C, benævnt molokker.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

§ 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse på plandata.dk aflyses Lokalplan 239 Center- og Boligområde ved Rømø Havn, Havneby, vedtaget den 14. december 2006 af Tønder Kommune ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 11.1 Bebyggelse i delområde D1 må ikke tages i brug før

- den i § 8.2 nævnte vejstrækning A-B er etableret,

§ 11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før

- de i § 7 nævnte nedsivningsanlæg er etableret
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret,
- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at grænseværdier for støj overholdes.
- Bygningens facader kan udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB for vejstøj og 43 dB (A), 33 dB(A) og 28 dB(A) for virksomhedsstøj.

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til lejligheder og hotel, har et støjniveau som er lavere end 55 dB(A), 45 dB (A) og 40 dB(A), og for vejtrafikstøj 58 dB.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at etablere nye overnatningsmuligheder til servicering af turismeerhvervet, samt off-shore lejligheder til servicering af offshore industrien.
Lokalplanen skal med nye overnatningsmuligheder støtte turisme og erhverv i Havneby nær job og ferieområder. Herved udnyttes Nationalpark Vadehavet og UNESCOs verdensarvsstatus som styrker.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling for området. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre attraktive, moderne lejligheds- og overnatningsmuligheder i form af et hotel og off-shore lejligheder i etagebyggeri, og en hensigtsmæssig trafikal betjening i området, sikre at grænseværdier for støj imødekommes, sikre forbindelse til det omkringliggende vej- og stinet, og at bebyggelsen og tekniske anlæg indpasses i et naturtro klitterræn.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet består af matr.nr. 1334a Kirkeby, Rømø, og er beliggende 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.

LOKALPLANOMRÅDET



Figur 1. Skråfoto, set mod nord, med planområdet som det fremstår ved udarbejdelse af lokalplanen. (Klimadatastyrelsen, 2023)



Figur 2. Billede, set mod øst, med planområdet som det fremstår ved udarbejdelse af lokalplanen. (COWI, 2024)



Figur 3. Billede, set mod vest, mod planområdet som det fremstår fra Værftsvej ved udarbejdelse af lokalplanen. (LandSyd, 2025)



Figur 4. Billede, set mod syd, mod planområdet som det fremstår fra Nordre Havnevej ved udarbejdelse af lokalplanen. (LandSyd, 2025)



Figur 5. Billede, set mod sydøst, mod planområdet som det fremstår fra Skansen ved udarbejdelse af lokalplanen. (LandSyd, 2025)



Figur 6. Billede, set mod nordøst, mod planområdet som det fremstår fra diget ved udarbejdelse af lokalplanen. (LandSyd, 2025)



Figur 7. Billede, set mod sydøst, mod planområdet som det fremstår fra Sort Sol, Hollænderstræde, ved udarbejdelse af lokalplanen. (LandSyd, 2025)

Nuværende forhold
Lokalplanområdet fremstår ubebygget med naturligt opvokset bevoksning. Området anvendes primært som adgangsvej til punkthusene i Sort Sol, samt som rekreativt areal til hundeluftning og som forbindelsesled til nærliggende stier og vejnet.

Lokalplanområdet udgør ca. 17.924 m² og har et overvejende fladt terræn. Inden for matr.nr. 1334a, Kirkeby, Rømø, varierer terrænkoterne mellem ca. 3,5 og 5,5 meter.

LOKALPLANENS INDHOLD

Fremtidige forhold

Områdets anvendelse
Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerområde, i form af hotel og lejligheder.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at der skal sikres og gives mulighed for parkeringsanlæg, sti- og veje samt beplantnings- og LAR-anlæg, samt tilknyttede øvrige tekniske anlæg.

Lokalplanområdet er inddelt i delområde D1-D3. Delområde D3 rummer fælles parkeringsanlæg. Delområde D1 rummer hotelbebyggelse, og delområde D2 giver mulighed for både hotel- og lejligheder.

Zonestatus
Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Udstykningsmuligheder
Lokalplanområdet kan udstykkes i delområder i overensstemmelse med principperne angivet på lokalplankortet (Bilag B).
Derudover tillades mindre skelreguleringer samt udstykninger til vej-, sti-, forsynings- og afløbsformål, herunder ledninger, afløbsanlæg og friarealer.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering
Inden for lokalplanområdet er der udlagt byggefelter, som giver fleksibilitet i placeringen af byggeri, men samtidig fastsætter rammer gennem krav til bebyggelsens fodaftryk, afstand til skel og spring i facadeplacering på hotellets bygninger. For hvert byggefelt er der desuden fastlagt maksimale niveauplaner og bygningshøjder. Byggefelt B1 er reserveret til opførelse af lejligheder, byggefelt H1 til hotelbyggeri med hotelværelser og byggefelt H2 til hotellets fællesbygning.

Tankerne bag etagebyggeriet er, at bygningernes volumen, udtryk, samt farve- og materialevalg samt at de ubebyggede arealer i størst muligt omfang viderefører bebyggelsesstrukturen fra Sort Sol, hvor der i stedet for individuelle huse er fokus på kollektive ferieformer.

I lokalplanen stilles ekstraordinært krav til at etagebebyggelsen opføres på søjler for at imødegå risikoen for oversvømmelse fra havet.
Den søjlebårne konstruktion giver bebyggelsen et svævende og gennemsigtigt udtryk med kig til havet, og bidrager til et åbent helhedsindtryk samt skaber visuel sammenhæng med den nærliggende bebyggelse Sort Sol. Desuden gives der mulighed for kig til havet og øvrige omgivelser gennem stueplan i bebyggelsen.



Figur 8. Nabobebyggelsens, Sort Sol, gennemsigtige udtryk vil gå igen i det nye bolig- og hotelprojekt. (COWI 2024)

Den nye bebyggelse opføres overvejende i tre etager, som det også ses i bebyggelsen Sort Sol. En undtagelse er fællesbygningen til hotellet, der placeres centralt i planområdet og opføres i fire etager inden for byggefelt H1 med en samlet bygningshøjde på op til kote 18,5 meter DVR90, og svarer til en højde på ca. 14 m. Lejlighederne i byggefelt B1 og hotellets øvrige etagebyggeri i H1 opføres med en maksimal højde på kote 14,5 meter DVR90, som ved gældende plangrundlag, hvilket svarer til en højde på ca. 10.5 m.

Lokalplanen giver desuden mulighed for sekundært byggeri mellem de store bygningsvolumener til fx udendørs sauna m.fl.

Bebyggelsen i byggefelt B1, H1 og H2 vil bestå af byggeri i beton, stål, træ og glas og eventuelt mindre områder i andre materialer som aluminium og kompaktlaminat. Materiale- og farvevalg skal sikre at de nye lejligheder og hotelbyggeriet både tilfører området kvalitet og samtidig er tilpasset den omgivende byggeri. Tagene skal, i lighed med den omkringliggende bebyggelse, udføres som flade tage. I bestemmelserne er det angivet, at tagfladen kun må bruges til tekniske installationer, som skal afskærmes, men ikke opholdsarealer, for ikke at øge etageantallet og give mulighed for utålelige ind- og udbliksgener i forhold til det eksisterende byggeri. Undtagelsen er hotellets fællesbygning, hvor der må etableres opholdsarealer på taget, men kun så der i alt er maks. 4 etager.



Figur 9. Visualisering af hotelbyggeriet set fra Værftsvej. (DMAA 2025)



Figur 10. Visualisering af bolig- og hotelprojektet set fra diget mod nordøst. Sort Sol anes i forgrunden. (DMAA 2025)

Intentionen er at skabe et hotel- og boligområde i et sammenhængende grønt område, hvor den kystnære natur vil være en del af det samlede udtryk. Både gennem disponering af veje, stier, opholdsarealer, parkeringspladser mv., og via håndtering af områdets regnvand med forskellige LAR (Lokal Afledning af Regnvand) løsninger. Det forventes, at de lokale LAR-løsninger for eksempel vil bestå af etablering af faskiner ved bygningerne, mindre regnbede, og en nedsivningsgrøft langs den interne vej, samt ved brug af permeable belægninger.

Der etableres udvendige adgangsgivende og ikke-adgangsgivende altangange for offshore lejlighederne og hotelværelserne for 2. og 3. etage. Disse anses ikke som udendørs opholdsarealer, da de ikke indrettes og indbyder til ophold. Der etableres udendørs opholdsarealer på terræn syd for hotellets fællesbygning og evt. på taget af hotellets fællesbygning. De arealer der ikke tages i anvendelse til rekreation, anvendes til naturnær pleje af den kystnære vegetation.



Fig. 11. visualisering af altangang.

Det eksisterende, uofficielle stinet i lokalplanområdet er forbundet med det omkringliggende stinet, og denne sammenhæng understøttes af lokalplanens bestemmelser og kortbilag.

Den nuværende beplantning, herunder buske og urtevegetation, forstyrres i anlægsfasen, hvor der også gives mulighed for ændringer i terrænet. Det er hensigten, at der skal etableres et naturtro klitterræn

Området vil blive belyst med ensartet armatur, hvor lyskilden ikke er til gene for omgivelserne.

Det er intentionen at området skal have et attraktivt og velplejet udtryk, og derfor må der ikke forekomme udendørs synlig oplagring.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn
Terrænreguleringer

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvist fladt, med en variation på ca. 2 m. Lokalplanen giver mulighed for terrænreguleringer på +/- 2 m, og mulighed for at der i forbindelse med anlægsfasen og i forbindelse med LAR-anlæg må ske nødvendige terrænændringer over +/- 2 m. De største ændringer af terrænet vil især ske i forbindelse med anlæg af svømmefaciliteten, af ankomsttrappen samt ved opbygningen af klitformationer.

For at indpasse kystvegetationen i et naturtro terræn, stiller lokalplanen krav om at terrænreguleringer altid skal udføres så det efterladte terræn imiterer et klitlandskab, hvor planter både etableres i og hvor planter fra omgivelserne kan indvandrer til.

Ubebyggede arealer
Store dele af lokalplanområdets arealer vil enten anvendes til parkeringsarealer, vej- og stiarealer samt arealer under bebyggelse. 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. Herudover skal de ubebyggede arealer etableres med klitlignende terræn, og genindtages af kystlandskabets naturlige bevoksning. Dvs. at man lader de arter som er naturligt hjemmehørende indvandre i sandet over tid.

Beplantning
Lokalplanområdet skal fremstå naturligt med både naturligt indvandrede arter fra omgivelserne, og med arter fra plantelisten som ses af bilag D, og som er planter som ses i klithedenatur.

Hegn
For at kunne opdele de ubebyggede arealer i funktioner, eller lede bløde trafikanter i bestemte retninger, giver lokalplanen mulighed for at opsætte interne lave hegn, f.eks. i form af kastanjehegn i en højde på maks. 80 cm, og med et diskret farvevalg i sort, brun eller i træets naturlige patina. Interne lave hegn skal alle udføres med et ensartet udtryk.

Befæstede arealer
Befæstede arealer må anlægges med permeabel belægning, der tillader nedsivning af regnvand.

Befæstelsesgrad
I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 60.

Vej- og stibetjening samt parkering
Veje
Planområdet kan tilgås fra vest via Skansen og videre til Søndre Frankel. Øst for området ligger Østre Havnevej, som bruges af trafikken til og fra færgeforbindelsen mellem Havneby og List. Fra Østre Havnevej

er der ved udarbejdelse af lokalplanen kun adgang til planområdet via en sti. Senest når området tages i brug, skal der etableres en egentlig vejforbindelse mellem Skansen og Østre Havnevej.



Figur 12. Billede af vejadgang til planområdet og Sort Sol fra Skansen, set fra vest mod sydøst. (COWI 2024)



Figur 13. Billede af vejadgang (Hollænderstræde) gennem planområdet til Sort Sol fra Skansen, set fra nord mod syd. (COWI 2024)



Figur 14. Billede af stiadgang til Skansen fra Østre Havnevej, set fra syd mod nordvest. (COWI 2024)

Interne veje

Adgangsvejens forløb som benyttes i praksis til Sort Sol opretholdes i store træk ved realisering af lokalplanen, se illustrationsplanen på bilag C. Denne vil fremover både tjene som vejbetjening til Sort Sol, til planområdets fælles parkeringsareal i delområde D3, og til ind- og udkørsel til lejligheder og hotellet, idet der anlægges en ensrettet vej (strækning C-D). Forløbet for vejen C-D kan ses på illustrationsplanen på bilag C.

Stier

Af billedet på figur 1 ses at planområdet benyttes som gennemgangsområde, idet der ses uofficielle stiarealer, der leder til det omgivende sti- og vejnet. Lokalplanen sikrer, at der fastholdes muligheder for gennemgang for gående færdsel til det omgivende stinet.



Figur 1. Sort Sol, Illustration af stueetage med åben etage.

Parkering
Der skal etableres parkeringspladser svarende til behovet for både off-shore lejligheder og hotellets gæster og personale.

Forventningen til behov for p-pladser afhænger af anvendelsen af lejlighederne. Når de anvendes til off-shore, er behovet for p-pladser mindre end hvis anvendelsen eventuelt er hotelværelser, dog regnes der ikke med at hotelværelser altid er fuldt booket. Dvs. behovet for p-pladser er sandsynligvis aldrig 1, dvs. 1 p-plads per værelse eller lejlighed. Løsningen er at der i lokalplanen angives p-norm på 1, men at der i bestemmelser anføres en mulighed for en gradvis udbygning af p-pladser proportionalt med behovet.

Idet der ønskes en landskabelig bearbejdning af hotelområdet med beplantning, nedsivning af overfladevand, stier og opholdsarealer, og begrænset befæstelse til parkering og vej, vil den gradvise udbygning kunne foretages både inden for planområdet, som rummer mulighed for op til 154 parkeringspladser, og de resterende uden for planområdet. Udvidelse af parkeringsmuligheder uden for lokalplanområdet sker i takt med formelle aftaler med Tønder Kommune.

Da hotelgæster forventes at ankomme uden egne cykler, skal der kun etableres cykelparkering til hotellets lejecykler, i alt 40 cykelpladser.

Bilparkering placeres primært i delområde D3 og delvist under lejlighedsbygningerne. Cykelparkering skal udelukkende etableres under bebyggelsen.

Tekniske anlæg og skiltning

Tekniske anlæg skal inddækkes eller 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. Det samme er gældende for renovationsbeholdere.

Spildevand
Lokalplanområdet er spildevandskloakeret. Bygherre skal selv håndtere det interne spildevandssystem/ledninger frem til stikledning ved skelgrænsen.

Spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S' spildevandssystem. Regn- og overfladevand skal nedsives lokalt, og med lokalplanen sikres et nedsivningsvolumen på mindst 411 m^3.

Vandforsyning
Området forsynes med vand fra Tønder Vand A/S.

Affald
Bortskaffelse af affald skal ske efter Tønder Forsynings retningslinjer.

Varmeforsyning og elproduktion
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, så energiforbruget kan reduceres. Solceller og solfangere skal, for at virke så lidt skæmmende som muligt, placeres på tagfladen i en hensigtsmæssig vinkling (fx 30 grader). Solceller og solfangere kan også etableres plant på facaden. Der skal anvendes antirefleksbehandlede paneltyper.

Belysning
For at undgå generende blænding og for at sikre mod lysforurening, dvs. at belysningen ikke fremstår dominerende i områdets kystlandskab, fastsætter lokalplanen rammer for at belysning i planområdet.

Skilte
Lokalplanen sikrer, at der kun kan opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen fra Skansen af en størrelse på maks. 1 m^2, og skiltet må ikke være højere end 1,2 meter over terræn, så det ikke er til gene for naboerne.

Henvisningsskilte internt på pladsen må maks. have en størrelse på 0,3 m^2 og skiltet må ikke være højere end 1,2 meter over terræn, da større skilte vurderes at kunne være til gene for landskabets samlede udtryk.

Derudover tillader lokalplanen diskret facadeskiltning med løse bogstaver, hvor der må indbygges ikke-generende belysning.

Idet der er stor offentlig færdsel langs promenade og stier langs planområdet, tillades også opstilling af henvisningsskiltning til offentlige formål, herunder toilet, p-pladser og stiforbindelser.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillæg nr. 173-710 Hotel ved Østre Havnevej, Havneby ledsages af lokalplan nr. 211-710 og sikrer at lokalplanen opfylder lovens krav om, at lokalplaner er i overensstemmelse med kommuneplanen.

UNESCO og Nationalpark Vadehavet

Hele Rømø er en del af Nationalpark Vadehavet og indgår fuldt ud i UNESCOs verdensarv, Vadehavet. Da hele Rømø er omfattet af verdensarvsudpegningen, ligger også planområdet inden for dette udpegede verdensarvsområde.

Formålet med nationalparkerne i Danmark, er bl.a. at sikre, værne om og udvikle noget af Danmarks værdifulde og unikke natur. Redegørelse for udpegningsgrundlaget for UNESCO sætter rammen for det geografiske vadehavsområde, mens den reelle, bindende beskyttelse leveres af EU-direktiver, herunder Fugle- og Habitatdirektiverne (Natura 2000), Vandrammedirektivet og Havstrategidirektivet. Hertil den nationale lovgivning og udpegning af og for Nationalpark Vadehavet. Bestemmelserne i nærværende lokalplan har ingen betydning for de overordnede retningslinjer for Nationalpark Vadehavet og heller ikke mht. udnævnelsen som verdensarvsstatus fra UNESCO World Heritage Centre, jf. nedenstående afsnit om EU-direktiverne.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i byzone og inden for kystlandskabet, jf. planlovens § 5a, stk. 4. For områder i byzone er det alene planlovens bestemmelser §§ 11 f, stk 1,2 og 4 og 16, stk.4, der gælder. For kystnære dele af byzonerne skal kommunen vurdere fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, mhp.:

- indpasning i kystlandskabelig helhed,
- hensyn til bevaringsværdige bystrukturer og naturinteresser,
- hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg (havne mv.),
- sikring af offentlig adgang

Lokalplanen ligger kun adskilt af et dige med en offentlig strandpromenade (færdselsgang til bløde trafikanter), umiddelbart ud til kysten, og inden for et planlagt område i nærhed til havnen i Havneby. Lokalplanen åbner mulighed for, at fællesbygningen til hotellet kan opføres med en højde, der er 4 meter over de øvrige etagebygninger, og i op til 4

etager. De øvrige bygninger følger den eksisterende højdeangivelse i den gældende planlægning for området, herunder kommuneplanramme 710.11.1, og kan opføres i op til 3 etager med maks. højde på 14.5 m DVR90. Hotellets fællesbygning forsynes med en ekstra etage med en makshøjde på 18,5 m DVR90, både af funktionelle og oplevelsesmæssige hensyn, idet der både ønskes mere areal til fællesservices, og en udsigtsoplevelse. Herudover kan den højere fællesbygning bidrage til en arkitektonisk helhed, ved at skabe variation i udtrykket, og ved at signalere at fællesbygningen er den særlige del af hotelbyggeriet ved havnen. Al hotel og lejlighedsbyggeri opføres på søjler for at hindre oversvømmelse, og som konsekvens hæves bygningsmassen over terræn, hvilket resulterer i en øget højde.

Lokalplanområdet er placeret direkte ved kysten, og alt hotel- og lejlighedsbyggeri opføres på søjler for at mindske risikoen for oversvømmelse. Dette medfører, at bygningsmassen hæves over terræn, hvilket resulterer i en øget samlet bygningshøjde.
Lokalplanen giver mulighed for, at hotellets fællesbygning, som er placeret midt i planområdet kan opføres med en ekstra etage og en maksimal højde på 18,5 m DVR90 (ca. 14 m), end de øvrige bygninger i planområdet, som maks. må opføres i op til tre etager med en højde på maks. 14.5 m DVR90 (Ca. 10.5 m). Fællesbygningen vil derfor kunne opføres med en højde der er ca. 3.5 m højere end de øvrige bygninger.

Dette begrundes både funktionelt og oplevelsesmæssigt, idet der er behov for yderligere areal til fællesfaciliteter samt mulighed for udsigt. Samtidig bidrager den højere fællesbygning til den arkitektoniske helhed ved at skabe variation i bebyggelsen og ved at markere fællesbygningen som hotellets centrale og karaktergivende element ved havnen. Den eksisterende bystruktur består af bebyggelse med blandede byfunktioner i 2-3 etager. Den ældre nabobebyggelse i centerområdet mod Sønder Frankel fremstår i to etager. Nabobebyggelsen med fritidshusene, Sort Sol, er opført på søjler som sikring mod stormflod og fremstår i tre etager med en højde på ca. 14,5 m DVR90 (ca. 10,5 m). Halbyggeriet på havnen har en høj sokkel og fremstår i højder på ca. 7-10,5 m, suppleret af en højere antennemast og en skorsten. Hotel- og lejlighedsbyggeriet placeres i denne sammenhæng mellem de eksisterende bygningsvolumener.

Den nuværende bystruktur består af bebyggelse med blandede byfunktioner i 2-3 etager. Den ældre nabobebyggelse i centerområdet mod Sønder Frankel ses i 2 etager. Nabobebyggelsen med fritidshusene, Sort Sol, står på søjler som afværgelse mod stormflod, og er i 3 etager med højde på ca 10.5 m (ca. 14,5 m DVR90). Halbyggeriet på havnen har en høj sokkel, og byggeriet ses i højder på ca. 7-10.5 m, samt en højere antennemast og en skorsten. Hotel og lejlighedsbyggeriet placeres herimellem.

Der er udarbejdet et visualiseringsstudie i forbindelse med miljøvurderingen af plangrundlaget og projektet. Visualiseringsstudiet viser, hvordan det ubebyggede område vil se ud med det planlagte hotel- og lejlighedsbyggeri, som lokalplanens bestemmelser giver mulighed for. Hotellets fællesbygning ligger centralt i den samlede bygningsmasse og danner sammen med de øvrige bygninger en naturlig nedtrapning i højden mod kysten og set fra Nordre Havnevej.



Figur 15. Billede set fra Vestergade på diget. Sort Sol kan anes i forgrunden.



Figur 16. Visualisering set fra Vestergade på diget, med et realiseret hotel- og off-shoreprojekt, hvor Sort Sol kan anes i forgrunden.

Set fra kysten – fra Vestergade på diget – fremstår bysilhuetten sammenhængende mellem Sort Sol, det nye byggeri, og bygninger på havnen. Kun fællesbygningen bryder horisontlinjen en smule, men uden væsentlig betydning, da den optager et mindre areal og har en begrænset volumen (ca. 1/5 i forhold til den samlede bebyggelse i planområdet) og rager kun få meter op over horisontlinjen.

Der er ikke særlige naturinteresser, bevaringsværdige bystrukturer, eller nødvendigt infrastruktur at skulle tage højde for i forbindelse med højde på byggeriet. Samlet set vurderes at højdenskala og farvevalg for hotel- og lejlighedsbyggeriet, herunder den lidt højere fællesbygning, passer ind i omgivende bystruktur og vurderes derfor at være harmonisk indpasset i den kystlandskabelige helhed. Offentlighedens adgang til kysten opretholdes langs strandpromenaden mellem kysten og planområdet.

Geologiske områder
Planområdet er omfattet af statens udpegning for geologiske interesseområder, og retningslinje 2.1.5. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med retningslinjen.

Klimatilpasning
Nybyggeri i kystnærhedszone og andre områder, der er truet af oversvømmelse fra havet, skal i tråd med retningslinje 8.7.2 som udgangspunkt have en minimumssokkelkote på 4.6 m DVR90. Herudover skal nybyggeri havvandssikres til kote 5.2 m DVR90 på baggrund af Kystdirektoratets udpegning af Rømø som nyt risikoområde for stormflod i tråd med retningslinje 8.7.6.

Med lokalplanen stilles derfor et særligt krav om at al bebyggelse skal kunne stormflodssikres til kote 5,2 m DVR90. Det vil sige at bygningerne skal være født med en stormflodssikring, som eventuelt ikke sidder permanent fast på bygningerne, men som hurtigt kan påføres ved varsling om stormflod.

Overfladevand skal desuden afledes, så det forhindrer skader, som følge af oversvømmelse fra kraftig regn. Med lokalplanen bestemmelser sikres det, at lokalplanen er i tråd med retningslinje 8.7.4.

Uønsket skovrejsning
Planområdet er omfattet af udpegningen for uønsket skovrejsning, idet arealet er udlagt til byvækst, jf. retningslinje 2.2.3. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med retningslinjen.

Værdifuldt Kulturmiljø
Hele Rømø er som vadehavsø 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.

Planområdet er omgivet af bebyggelse og havn, og bortset fra kanonerne nord for planområdet, vurderes den kulturhistoriske fortælleværdi i forhold til øsamfundet at være begrænset. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

Havne
Planområdet ligger vest for Havneby erhvervshavn, og er adskil fra havnen af Østre Færgevej. Når planen gennemføres, skal det sikres, at havnen stadig har mulighed for at blive udvidet og moderniseret, så driften kan fortsætte.

Lokalplanen skal gennemføres i et område, der har været udlagt til boligformål i næsten 20 år, uden at der er blevet bygget noget. Samtidig findes der en endnu ikke udnyttet lokalplan (LP 067-710), som giver mulighed for at udvide Havneby erhvervshavn.

Derfor vurderes det, at havnen fortsat har gode muligheder for både udvidelse og modernisering, selv hvis denne lokalplan bliver gennemført.

13 km-zone Skrydstrup og Rømø
Kommuner må ikke planlægge for ny eller intensiveret arealanvendelse inden for Forsvarsministeriets flyvekorridorer mellem
Flyvestation Skrydstrup og Vadehavet. Ved planlægning skal de nationale interesser sikres. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med udpegningen og retningslinjen.

Konsekvenszone veje
Der er udlagt konsekvenszone om Østre Havnevej pga. miljøgener i form af trafikstøj. Ved planlægningen skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes (jf. KP retningslinje 6.6.3). Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer dette.

Turisterhvervet
Plan- og projektområdet er omfattet af planlægning for boliger i kystlandskabet i byzone, og er derfor ikke omfattet af retningslinjer for turisterhvervet.

Kommuneplanrammer

*Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 173-710***:**

Plannummer	173-710
Områdenavn	Hotel ved Østre Havnevej, Havneby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Arealanvendelse	4180 Centerområde og butikker
Specifik anvendelse	Hotel og boliger
Maksimal bebyggelsesprocent	85
Maksimalt bebyggelsesrumfang M^3/M^2	Ikke reguleret
Maksimal bebyggelsesprocent beregnes af:	Området under ét.
Mindst tilladte miljøklasse	1

Maksimalt tilladte miljøklasse	2
Maksimale etageantal	4
Maksimal højde i meter	18,5 m DVR90 for hotellets fællesbygning og 14,5 m DVR90 for øvrige bygninger
Detailhandel	Ikke reguleret
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Bygningsbevarende rammer	Ikke reguleret
Særlige bestemmelser	Der skal sikres en minimumssokkelkote på 4.6 m DVR90, og at bebyggelse er sikret for indtrængning af havvand til kote 5.2 m DVR90.
Parkering	Min. 1 p-plads per bolig eller hotelværelse.

Lokalplaner
Lokalplan 239 Center- og Boligområde ved Rømø Havn, Havneby, vedtaget den 14. december 2006 af Tønder Kommune er gældende for området. Lokalplanen ophæves i sin helhed ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 211-710.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse på plandata.dk aflyses Lokalplan 239 Center- og Boligområde ved Rømø Havn, Havneby, vedtaget den 14. december 2006 af Tønder Kommune, i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer
I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03.01.2023) 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.

Tønder Kommune har vurderet at lokalplanen, og kommuneplantillægget, er omfattet af krav om miljøvurderingspligt, og derfor er der gennemført en miljøvurdering af plangrundlaget iht. miljøvurderingslovens § 12, og bilag 4.

Ligeledes har bygherre ansøgt om et projekt, der omhandler etagebyggeri til boliger, som er opført på miljøvurderingslovens bilag 2, punkt

10 b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg (projekter som ikke er omfattet af bilag 1).

Bygherre har frivilligt anmodet om, at der udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete boligprojekt. Derfor skal der således udarbejdes en miljørapport med miljøvurdering af både lokalplan og kommuneplantillæg samt projekt for off-shore lejligheder og hotel.

Disse to miljørapporter afrapporteres samlet i en miljøvurdering, der ledsager af lokalplan nr. 211-710, og kommuneplantillæg nr. 173-710.

Et ikke teknisk resumé af miljøvurderingen er vedhæftet som bilag til lokalplanen.

I miljøvurderingen konkluderes, at der indenfor planernes råderum, kan realiseres projekter, med en trafiksikkerhedsmæssigt god trafikbetjening af planområdet og nabobebyggelsen Sort Sol. Realisering af planerne vil kunne overholde gældende støjgrænser, der vil ikke være væsentlige lys, skygge og indbliksgener. Realisering af planerne vil ikke påvirke bilag IV-arter, den beskyttede natur eller Natura2000-områderne væsentligt. Realisering af planerne vil endvidere ikke påvirke arkæologi, UNESCO-verdensarv (Vadehavet) eller landskabet væsentligt, samt realisering af planerne vil ikke medføre væsentlige ændrede afvandingsforhold for omgivelserne og sikres for væsentlige oversvømmelsesrisici.

Det vurderes derfor samlet, at realiseringen af Forslag til Lokalplan 211-710 og Forslag til tillæg nr. 173-710 til kommuneplan 2017-2029 ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger på miljøet.

Natura2000
Planområdet grænser op til Natura 2000 område nr. 89, hvorfor en påvirkning af Natura 2000 området er blevet undersøgt i forbindelse med udarbejdelse af miljøvurdering af plangrundlag og projektet. Der er udarbejdet Natura 2000 væsentligheds- og konsekvensvurdering, hvor det afvises, at plangrundlaget vil medføre skade på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89 eller og ej heller vil påvirke bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-område nr. 89.

Bilag IV-arter
Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, skal der i redegørelsen til planforslag, indgå en vurdering af om forslaget kan

- beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller

- ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Lokalplanen omfatter allerede planlagt jord i byzone, hvor der ikke er registreret tidligere fund af bilag IV arter eller fundet bilag IV arter i forbindelse med undersøgelse af området i 2024 og 2025 for markfirben.

Det er i miljøvurderingen, der ledsager nærværende lokalplan, vurderet usandsynligt, at projekt- og planområdet, Hollænderstræde 1, udgør et levested (yngle-/raste-område) for bilag IV-arter, herunder markfirben.

Museumsloven
Kulturarv og arkæologi

Udtalelse i henhold til museumslovens § 25:
Museum Sønderjylland - Arkæologi har modtaget høringsmateriale vedrørende ovennævnte planforslag og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.
Efter det oplyste er Tønder Kommune i gang med at udarbejde en ny lokalplan, kommuneplantillæg samt en miljøvurdering i forbindelse med et hotelprojekt i Havneby. Planområdet omfatter matrikel 1334a Kirkeby, Rømø og andrager i alt ca. 1,79 ha. Området er i dag planeret med vejanlæg. Planeringen kan ses på luftfoto
fra 2008. Indtil 2006 har der nordligst på matriklen været flere ejendomme.

Museet har tidligere i 2020 foretaget forundersøgelse af planområdet. I den forbindelse blev der fundet bolværksrester/sandbefæstigelse, antagelig fra 1900-tallet indenfor planområdet (HAM 6241 Rømø Havn, sb. 20 Rømø Sogn). Efter forundersøgelsen blev området frigivet til anlægsarbejde. Denne forundersøgelse ligger under Museets sagsnr. 04/1094-8.1.1.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog ekstra være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Miljøbeskyttelsesloven
Planområdet er beliggende tæt ved to støjkilder, herunder Østre Havnevej og erhvervsområdet ved Havnen.
Der er udarbejdet et støjberegningsnotat i forbindelse med miljøvurderingen af nærværende lokalplan og projektet for hotel og lejligheder. Det belyses heri, at planområdet delvist er støjbelastet fra virksomheder fra havnen og mht. trafikstøj.

Ifølge Vejledninger fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" fra 2007 og Planlovens § 15a og §15, stk. 2, nr. 16, 26, og 29 kan der ved blandede byfunktioner gennemføres nybyggeri, selvom byggeriet er påvirket af støjniveauer, der er højere end de vejledende grænseværdier.

Der kan planlægges for nye boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, når de vejledende støjgrænser kan overholdes. Det kan ske ved støjisolerende glas, døre, vinduer, udvendig facadeisolering og placering af udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen fastsætter ibrugtagningsbestemmelser om etablering af den nødvendige støjisolering og eventuel støjafskærmning for offshore lejligheder og hotelværelser, samt at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder grænseværdierne.

Tag- og overfladevand
Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvor tag- og overfladevand forventeligt ønskes nedsivet i faskiner, regnbede og grøfter. Ved etablering af nedsivning skal der ansøges om tilladelse hos Tønder Kommune. Tønder Kommune vil stille vilkår om, at der ikke må ske en merafledning til naboområder, og at planområdet skal kunne tilbageholde mindst 411 m^3 tag- og overfladevand.

Naturbeskyttelsesloven
Der er registeret § 3 natur, overdrev, inden for planområdet, som vist på kortet nedenfor.



Figur 15. udpegning af § 3 natur, overdrev (Danmarks arealinfo)

Beskyttelsen er ikke den samme for alle de registrerede arealer. For den del af overdrevet, der allerede var beliggende i byzone og havde naturtilstand før 1992, gælder naturbeskyttelseslovens § 3 som udgangspunkt kun ved ændringer til landbrugsmæssige formål, jf. bekendtgørelse nr. 637 af 26. juni 2001 om beskyttede naturtyper. Denne del af arealet kan derfor anvendes til realisering af lokalplanen uden dispensation.

Denne del af overdrevet vil kunne bebygges inden for rammerne af den gældende kommuneplan, uanset om Lokalplan nr. 211-710 gennemføres eller ej. Den naturlige vegetation på denne del af arealet er således ikke underlagt en varig § 3-beskyttelse.

For den del af arealet, der er overgået til naturtilstand efter 1992, genindtræder beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3, selv om arealet ligger i byzone. Indgreb i denne del af overdrevet kræver derfor dispensation. Inden for lokalplanområdet er der konstateret sådan gyldig § 3-natur. Tønder Kommune meddelte i januar 2026 dispensation til at nedlægge denne del af overdrevet på vilkår om, at der etableres erstatningsnatur andetsteds på Rømø langs kysten.

Jordforureningsloven
Der findes ikke registrerede arealer med jordforurening inden for planområdet. Arealet ligger indenfor byzonen, og er områdeklassificeret.

Bortkørsel af forurenet jord kræver tilladelse jf. Jordforureningsloven. Dette vil blive aktuelt, hvis jorden i projektområdet forurenes, og skal graves op og køres bort.

Vejloven
Der udarbejdes en matrikulær sag for omlægning af den interne vej, Hollænderstrædet. Matrikelkortet ændres, så det nuværende vejudlæg fjernes, og der oprettes vejskel, for vejforløbet til Sort Sol, som ses af lokalplankortet på bilag B.

Lov om vandforekomster
Vandplanlægning - Grundvandsbeskyttelse
Lokalplanområdet er ikke udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser eller som indvindingsopland, men som område med udpeget som område med drikkevandsinteresser. Drikkevandsforsyningen på Rømø kommer fra fastlandet.

Miljømålsloven
Der er ikke søer eller vandløb i planområdet. Planområdet ligger op ad kysten, hovedvandopland DK1.10 Vadehavet, men er ikke i hydrologisk kontakt med havet. Dermed hindrer anlægget ikke opfyldelse af overfladevandområdernes miljømål, hverken for grundvand, vandløb, søer eller kystvande.

SERVITUTTER
Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

Hvis der ønskes at gøres brug af bestemmelser for udstykning, skal tinglyst aftale 11.06.2024 vedr. forbud mod udstykning og opdeling ophæves af Tønder kommune.

Der er i området etableret forsyningsledninger til realiseringen af den hidtidige planlægning. Alle ledningerne vil blive omlagt i forbindelse med realiseringen af ny planlægning for området.

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER
Byggeri og nedrivning
Nybyggeri, ombygninger og nedrivning kræver tilladelse fra Tønder Kommune inden arbejdet påbegyndes.

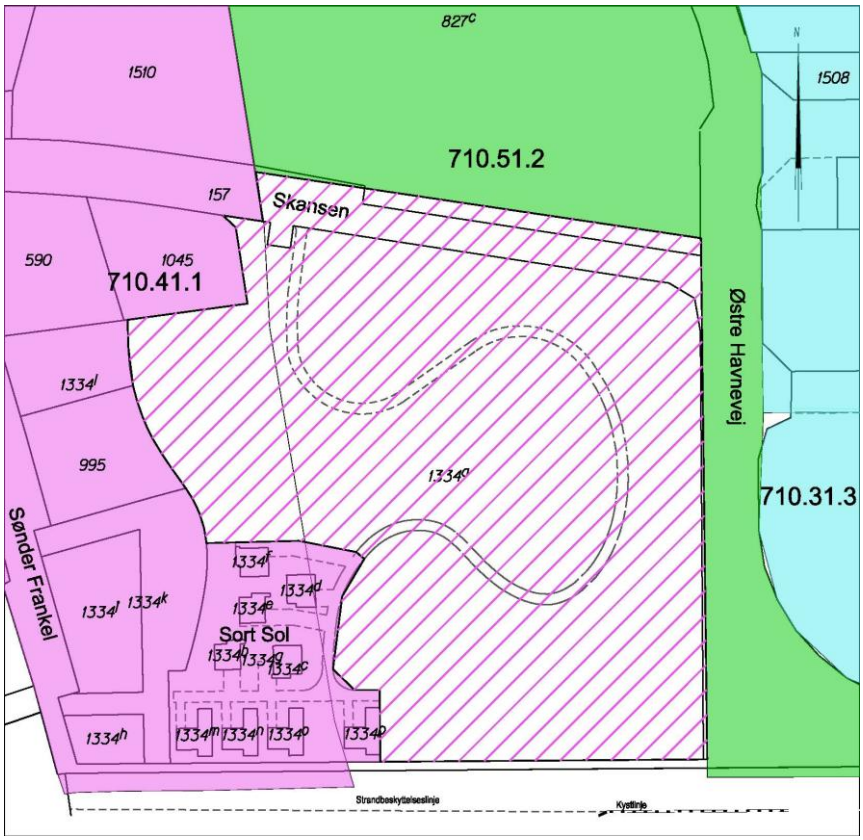
Nybyggeri må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Mht. at overholdelse af støjgrænser, skal der ved ansøgning om nybyg dokumenteres, at støjgrænserne overholdes.

Kommuneplantillæg 173-710

REDEGØRELSE
Kommuneplantillæg 173-710 er udarbejdet for at skabe rammerne for Lokalplan 211-710. Lokalplanen skal bidrage til virkeliggørelse af det overordnede ønske om at understøtte turismeerhvervet og erhvervslivet, og give mulighed for etagebyggeri til hotel og boliger. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, men skal sammen med kommuneplantillæg 173-710 muliggøre områdets nye anvendelse.

Som det ses på kortet, omfatter ændringen et område mellem Østre Havnevej og Feriebebyggelsen, Sort Sol.



Figur 16. med skraveret lilla farve er markeret det område som omfatter det nye rammeområde 710.41.4.

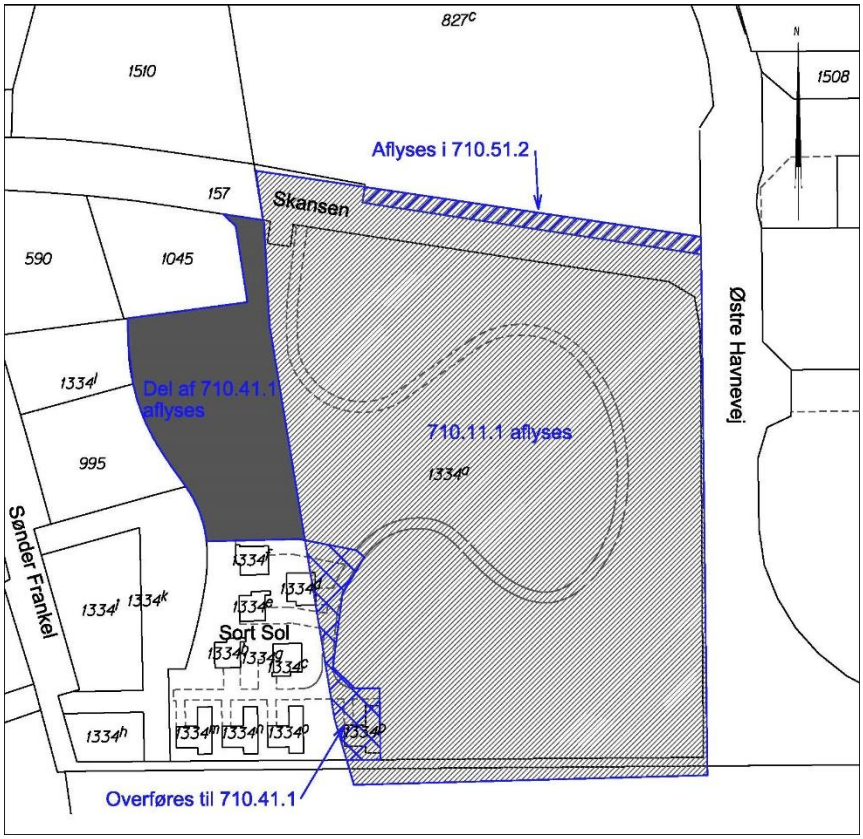
Rammeområde 710.11.1 Hollænderstræde omfatter boligområde med bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 35, og maks højde i kote 14,5 m DVR90, tæt-lav og etagebyggeri. Området overlapper med rammeområde 710.51.2.

710.41.1 Søndre Frankel omfatter centerområdet for midtbyen med bebyggelsesprocent på 65, med maks. højde i kote 14,5 m DVR90.

710.51.2 Østre Havnevej omfatter det rekreative område nord for planområdet inkl. Østre Havnevej. Dette område overlapper med rammeområde 710.11.1.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 710.41.4. med et samlet areal på ca. 17.924 m^2.

Kommuneplantillægget omhandler justering af afgrænsning af kommuneplanrammer, og udlæg af et nyt rammeområde med tilknyttede bestemmelser.



Figur 16. Ændringer i gældende kommuneplanrammer

Det nye udlæg medfører, at den del af rammeområde 710.51.2 der overlapper med 710.11.1 aflyses i plandata. En del af 710.11.1 som ikke indgår i 710.41.4, overføres til 710.41.1. Det resterende område fra 710.11.1 aflyses.

Hele rammeområde 710.41.4 udlægges til Centerområde, bebyggelsesprocenten ændres til maks. 85% for hele rammeområdet. Den maksimale højde forbliver på 14,5 m DVR90, men ændres til maks. 18,5 m DVR90 for fællesbygningen til hotellet. Pga. risiko for over-

svømmelse fra havet sættes sikres bebyggelse med en minimumssokkelkote på 4.6 m DVR90, og herudover skal bebyggelse sikres for indtrængning af havvand til kote 5.2 m DVR90.

Nationale interesser
Der er fra statens side fremsat krav eller ønsker vedrørende placering af hoteller i Plan- og Landdistriktsstyrelsens "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen" fra 2023. Anlæggene skal placeres, så de indgår i samspil med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, så de nye (ændrede) anlæg øger områdets attraktionsværdi og bidrager til forbedring af den lokale service og de lokale beskæftigelsesmuligheder.

Vandplanlægning – Grundvandsinteresser
Jf. planlovens § 11 e, stk. 1, skal der redegøres for hvorledes grundvandsbeskyttelsen er varetaget i planlægningen for arealanvendelsen. Planområdet er beliggende inden for område med drikkevandsinteresser.

Habitatkonsekvensvurdering
Der er foretaget en vurdering i henhold til EF-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 26. nov. 2016). Ifølge EF-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV. Tønder Kommune kan afvise, at realisering af plangrundlaget vil medføre, vil medføre skade på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, og ej heller vil påvirke bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-område nr. 89, som grænser op til planområdet.

På baggrund af Danmarks Miljøportal, arter.dk, DOFbasen, NOVANA-kortlægninger samt besigtigelse af plan- og projektområdet i sommer 2024 og sommer 2025 er der ikke registeret bilag IV-arter, markfirben, i området, hvor lokalplanen muliggør etablering af etagebyggeri og parkeringspladser.

Tønder Kommune vurderer samlet set, at realisering af plangrundlaget med ændring af ikke ibrugtaget byggemodnet jord i byzone til etagebyggeri ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter, herunder heller ikke i forbindelse med raste- og yngleaktiviteter i området.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter
I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03.01.2023) skal der, i forbin-delse med tilvejebringelse af planer og programmer, ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

Tønder Kommune har vurderet at lokalplanen, og kommuneplantillægget, er omfattet af krav om miljøvurderingspligt, og derfor er der gennemført en miljøvurdering af plangrundlaget iht. miljøvurderingslovens § 12, og bilag 4.

Ligeledes har bygherre ansøgt om et projekt, der omhandler etagebyggeri til boliger, som er opført på miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg (projekter som ikke er omfattet af bilag 1).

Bygherre har frivilligt anmodet om, at der udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering af det konkrete boligprojekt. Derfor skal der således udarbejdes en miljørapport med miljøvurdering af både lokalplan og kommuneplantillæg samt projekt for off-shore lejligheder og hotel.

Disse to miljørapporter afrapporteres samlet i en miljøvurdering, der ledsager af og offentliggøres sammen med lokalplan nr. 211-710, og kommuneplantillæg nr. 173-710.

Et ikke teknisk resumé af miljøvurderingen er vedhæftet som bilag til lokalplanen.

Kommuneplan 2017-2029

Det nye kommuneplanrammeområde nr. 710.41.4 er omfattet af retningslinjerne:

- 2.1.2 Kystnærhedszonen
- 2.2.3 Områder hvor skovrejsning er uønsket
- 3.1.5 værdifuldt kulturmiljø
- 6.6.1.1 Flyvepladser, skydebaner og forsvarets øvelsesområder
- 6.6.3 Veje (konsekvenszone)
- 8.7.2 Klimatilpasning

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i byzone og inden for kystlandskabet, jf. planlovens § 16, stk. 5. Lokalplanen åbner mulighed for, at fælles-bygningen til hotellet kan opføres med en højde, der er 4 meter over de øvrige etagebygninger, og i op til 4 etager. De øvrige bygninger følger den eksisterende højdeangivelse i den gældende planlægning for området, herunder kommuneplanramme 710.11.1, og kan opføres i op til 3 etager med maks. højde på 14.5 m DVR90.

Der er udarbejdet et visualiseringsstudie i forbindelse med miljø-vurderingen af plangrundlaget og projektet for lejlighederne. Det ses at

placeringen af fællesbygningen til hotellet ligger midt i det bebyggede området og længst mod Østre Havnevej, og derved sikres en nedtrapning mod kysten. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at medføre en ændret visuel påvirkning af kystlandskabet.

Uønsket skovrejsning
Planområdet er omfattet af udpegningen for uønsket skovrejsning, idet arealet er udlagt til byvækst, jf. retningslinje 2.2.3. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med retningslinjen.

Værdifuldt Kulturmiljø
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.

Planområdet er omgivet af bebyggelse og havn, og bortset fra kanonerne nord for planområdet, vurderes den kulturhistoriske fortælleværdi i forhold til øsamfundet at være begrænset.

13 km-zone Skrydstrup og Rømø
Kommuner må ikke planlægge for ny eller intensiveret arealanvendelse inden for Forsvarsministeriets flyvekorridorer mellem Flyvestation Skrydstrup og Vadehavet. Ved planlægning skal de nationale interesser sikres. Planområdet ligger ikke indenfor området med nationale interesser i kommuneplanlægning mellem Skrydstrup og Rømø mht. Forsvarets flyvekorridorer. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med udpegningen og retningslinje 6.6.1.1.

Konsekvenszone veje
Der er udlagt konsekvenszone om Østre Havnevej pga. miljøgener i form af trafikstøj. Ved planlægning skal det sikres, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier imødekommes. Realisering af lokalplanen ligger i tråd med retningslinje 6.6.3.

Klimatilpasning
Nybyggeri i kystnærhedszone og andre områder, der er truet af oversvømmelse fra havet, skal i tråd med retningslinje 8.7.2 som udgangspunkt have en minimumssokkelkote på 4.6 m DVR90, hvilket anføres i lokalplanens bestemmelser. Herudover anføres med lokalplanens bestemmelser at bebyggelsen, yderligere skal havvandssikres til kote 5.2 m DVR90 på baggrund af Kystdirektoratets udpegning af Rømø som nyt risikoområde for stormflod.

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



Figur 17. Ny kommuneplanramme for centerområde, skraveret areal.

Med kommuneplantillæg nr. 173-710 udlægges kommuneplanramme 710.41.4.

Plannummer	710.41.4	710.41.1
Områdenavn	Hotel og off-shore lejligheder ved Østre Havnevej, Rømø	Søndre Frankel
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Arealanvendelse	4180 Centerområde og butikker	Centerområde
Specifik anvendelse	Hotel og boliger	Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Butikker, Område til offentlige formål, Boligområde, Parkeringsanlæg, Øvrige ferie- og fritidsformål
Maksimal bebyggelsesprocent	85	65
Maksimalt bebyggelsesrumfang M^3/M^2	Ikke reguleret	Ikke reguleret

Maksimal bebyggelsesprocent beregnes af:	Området under ét.	beregnet ud fra den enkelte ejendom
Mindst tilladte miljøklasse	1	Ikke reguleret
Maksimalt tilladte miljøklasse	2	Ikke reguleret
Maksimale etageantal	4	
Maksimal højde i meter	18,5 meter DVR90 for hotellets fællesbygning og 14,5 meter DVR90 for øvrige bygninger	10.5 meter
Detailhandel	Ikke reguleret	Ikke reguleret
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Bygningsbevarende rammer	Ikke reguleret	Ikke reguleret
Særlige bestemmelser	Der skal sikres en minimumssokkelkote på 4.6 m DVR90, og at bebyggelse er sikret for indtrængning af havvand til kote 5.2 m DVR90.	Bygningernes etager over stueetagen må ikke anvendes til detailhandel. Det højeste punkt på en bygning må maksimalt have en kote på 14,5 m DVR 90 Butikker kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m2 for dagligvare og 500 m2 for udvalgsvare. Den samlede ramme for Havnebys bymidte er 3.100 m2 bruttoetageareal. Området er en del af en samlet udvidelsesramme for landsbyerne og lokalbyerne. Samlet for disse områder, er der fastsat en maksimal udvidelsesramme til butiksformål på 4.000 m2 bruttoetageareal. Dette gælder både ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.
Parkering	Min. 1 p-plads per bolig eller hotelværelse.	Ikke reguleret

Tabel med nye og nuværende rammebestemmelser for hhv. rammeområde 710.41.4 og 710.11.1.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Forslag til Lokalplan 211-710 og Kommuneplantillæg nr. 173-710 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 24. september 2026 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

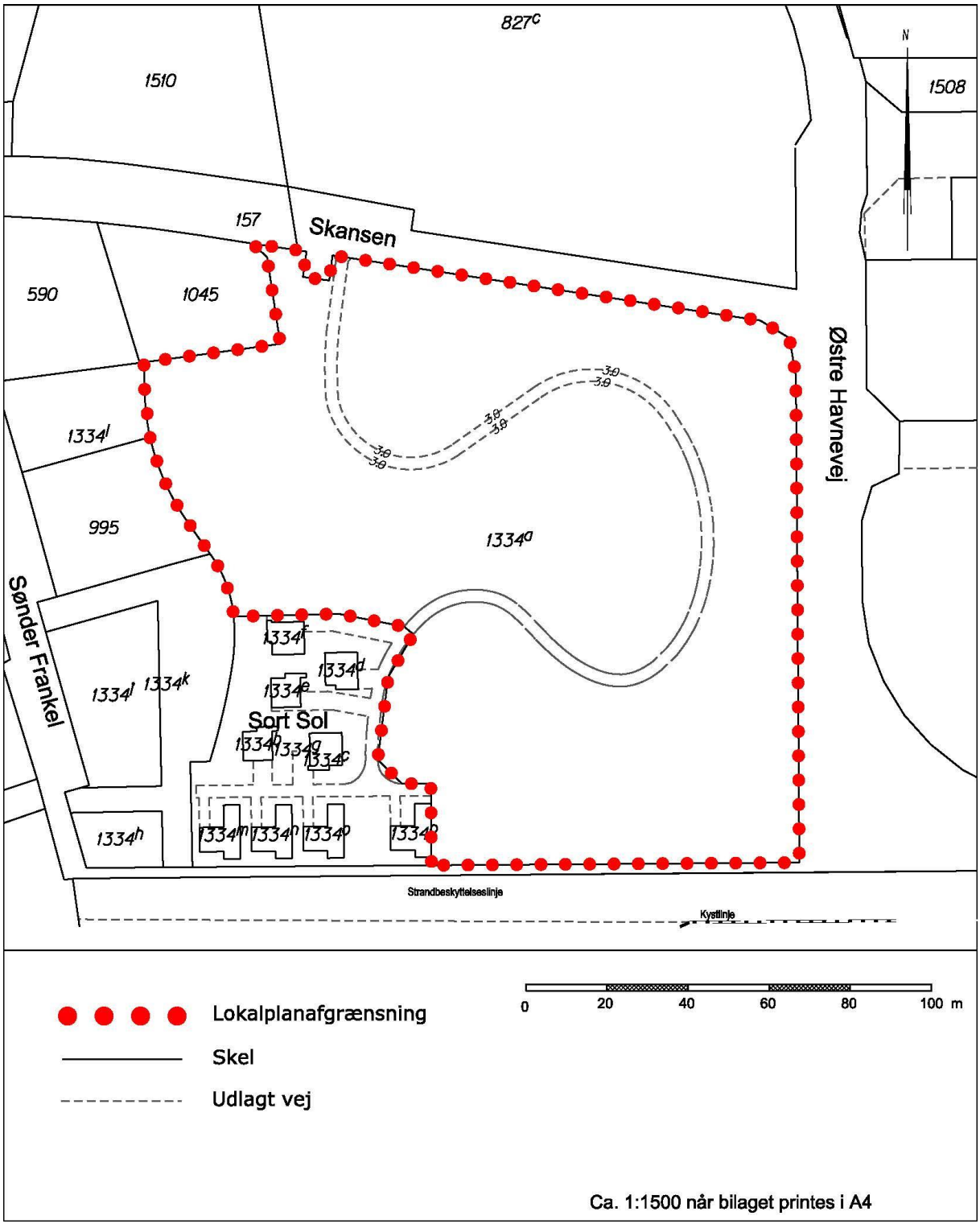
Jørgen Popp Petersen Borgmester	Keld I. Hansen Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til Lokalplan 211-710 og Kommuneplantillæg nr. 173-710 er fremlagt i offentlig høring i 15 uger fra den 29. september 2026 til den 12. januar 2027.

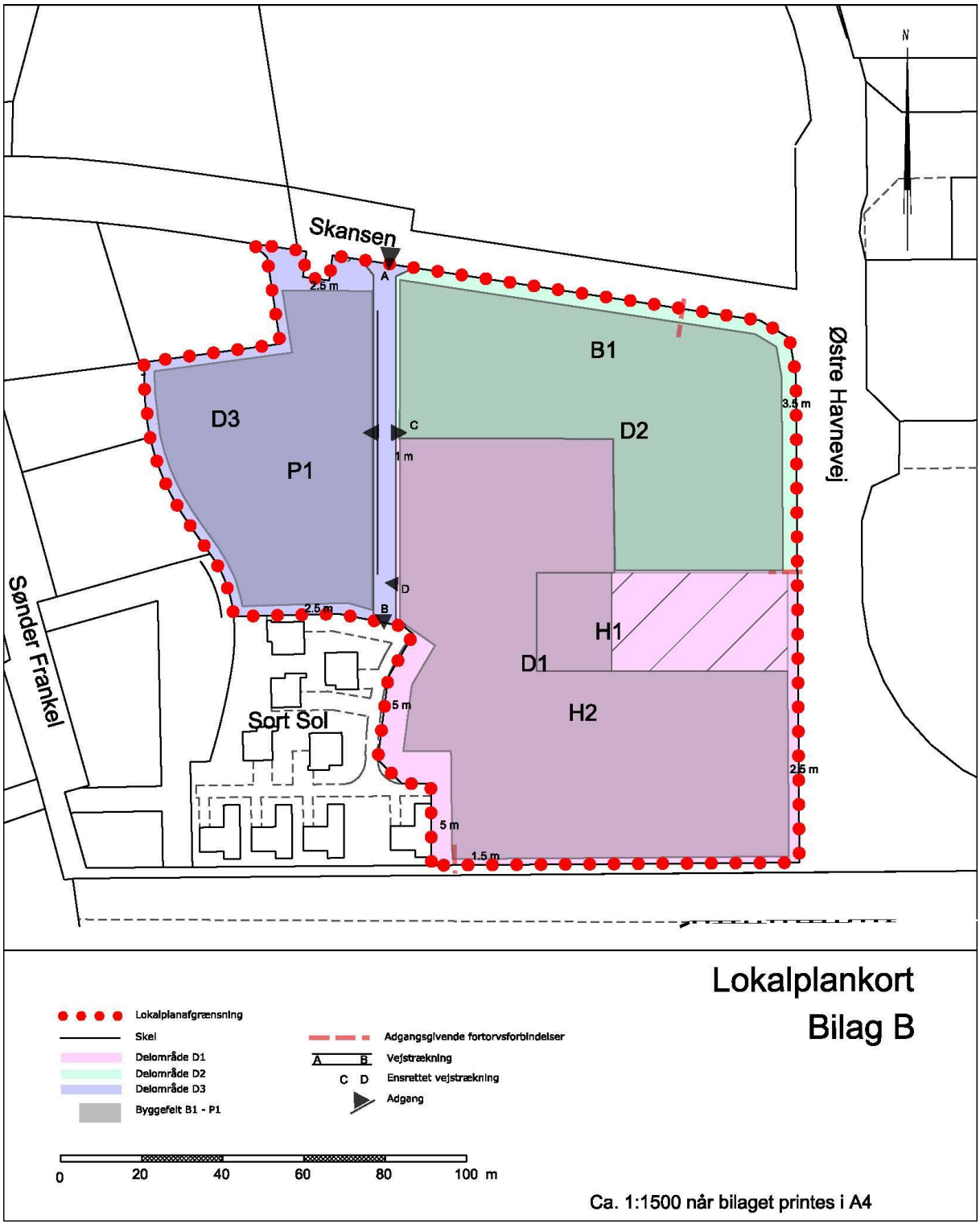
Kortbilag A

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



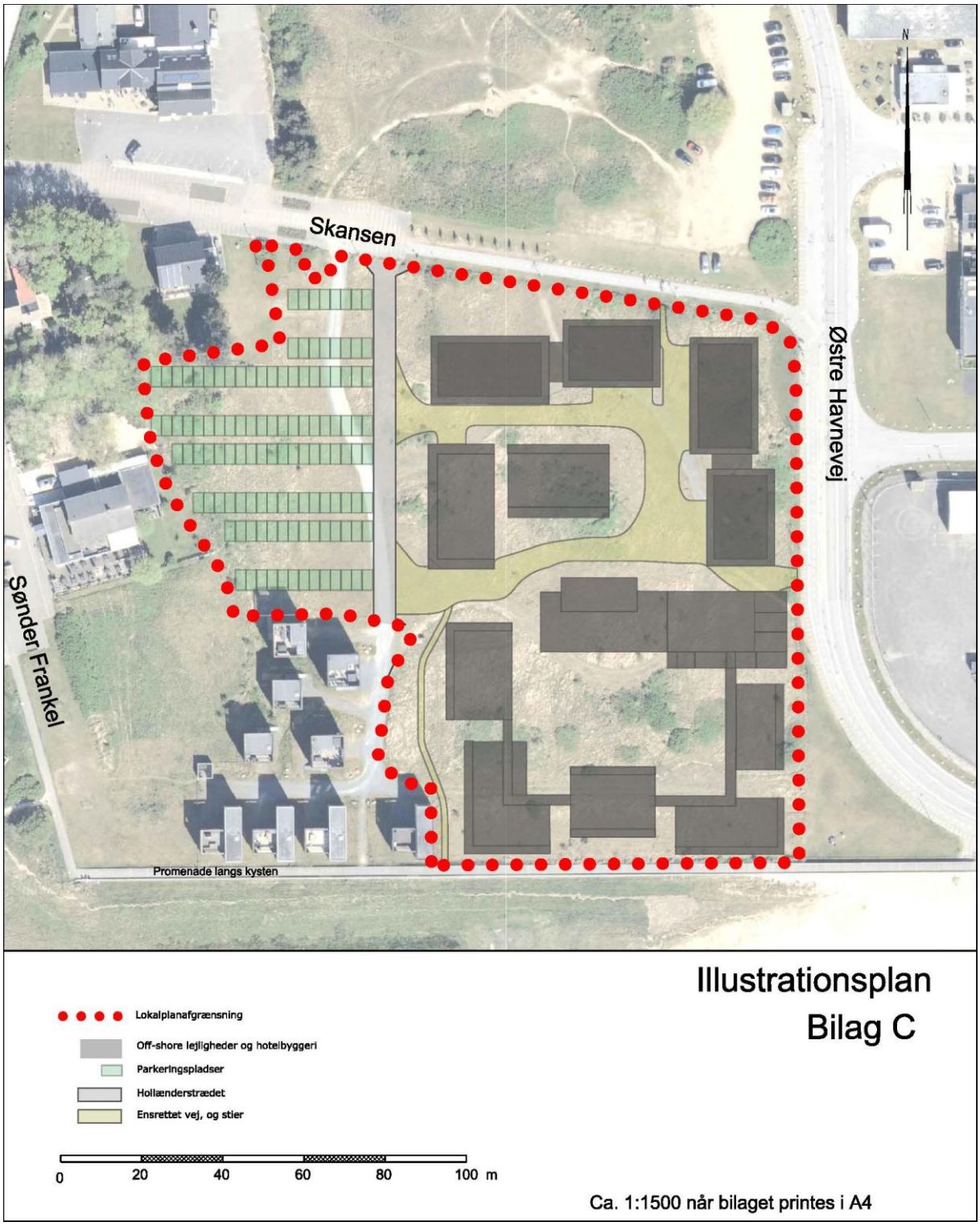
Kortbilag B

KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)



Kortbilag C

KORTBILAG C – ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG D - PLANTELISTE

Plantelisten har til formål at sikre områdets naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Tønder Kommunes vurdering harmonerer med området.

PLANTELISTE

Art	Botanisk navn
PLANTELISTE A KLITNATUR	
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Blåtop	*Molinia caerulea*
Engelskgræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi
Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifólia
Klokkelyng	Erica tetralix
Marehalm	Leymus arenarius
Mosebølle	Vaccinium uliginosum
Revling	Empetrum nigrum
Rosmarinlyng	Andromeda polifolia
Sand-star	Carex arenaria
Tormentil	Potentilla erecta
Tranebær	Vaccinium oxycoccos

Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
Kæruld Smalbladet	*Eriophorum angustifolium*
Gråris	*Salix repens* ssp. *argentea*
Djævelsbid	*Succisa pratensis*

Invasive arter:
Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke må plantes.

Art	**Botanisk navn**
Bjergfyr	Pinus mugo
Butblæret sargassotang	Sargassum muticum
Bynke-ambrosie	Ambrosia artemisiifolia
Canadisk bakkestjerne	Conyza canadensis
Canadisk gyldenris	Solidago canadensis
Contortafyr/Klitfyr	Pinus contorta
Engelsk vadegræs	Spartina anglica
Glansbladet hæg	Prunus serotina
Gul kæmpekalla	Lysichiton americanus
Japansk pileurt	Fallopia japonica
Kæmpe-balsamin	Impatiens glandulifera
Kæmpe-bjørneklo	Heracleum mantegazzianum
Kæmpe-pileurt	Fallopia sachalinensis
Mangebladet lupin	Lupinus polyphyllus
Pastinak	Pastinaca sativa
Pilebladet spiræa	Spirea salixifolia
Rød hestehov	Petasites hybridus

Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

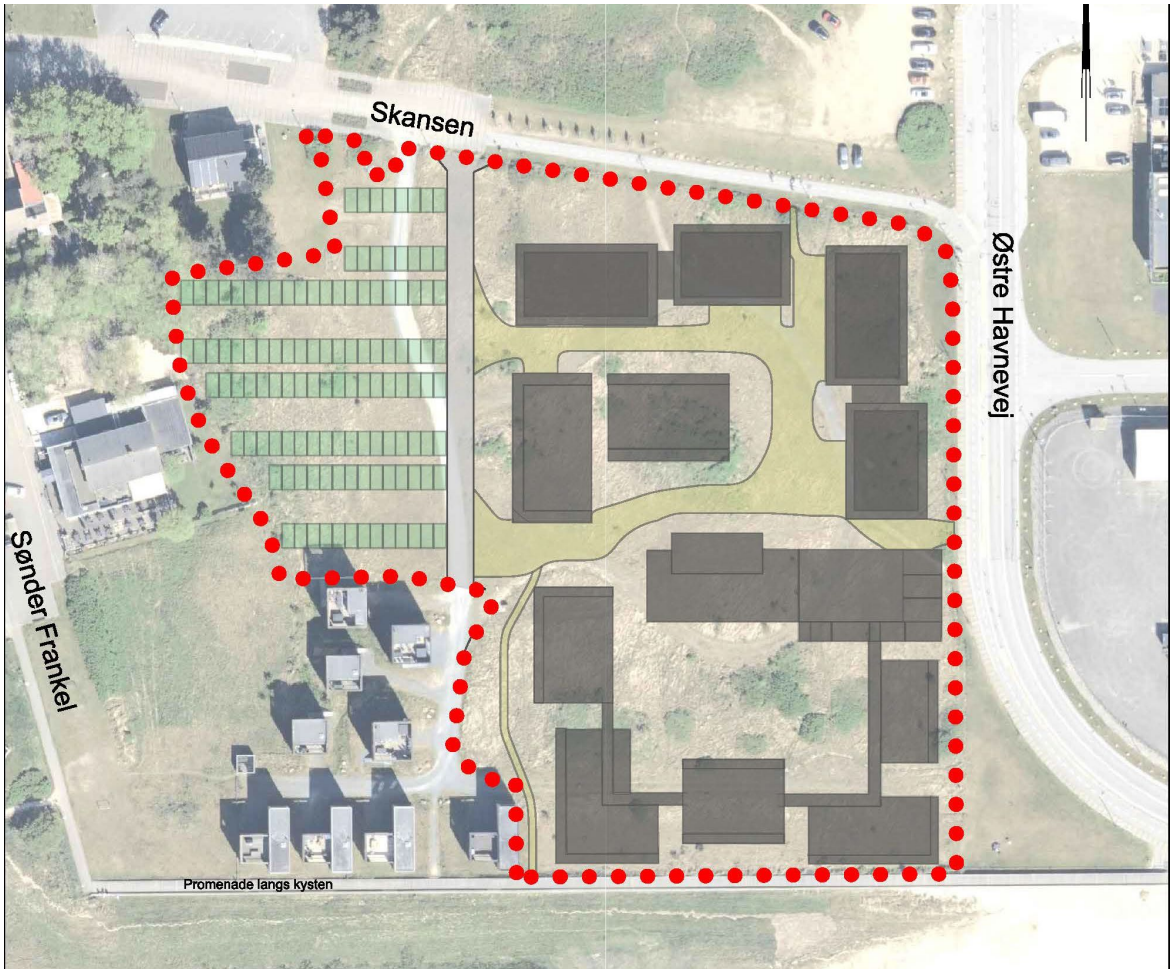
(Naturstyrelsen, pr. juli 2014, opdateret februar 2015)



TØNDER KOMMUNE

Ikke-teknisk resumé

Formålet med lokalplan 211-710 og kommuneplantillæg 173-710 er at give mulighed for at etablere etagebyggeri til off-shore lejligheder og hotel i et område på havnen der ligger i byzone og er udlagt til formålet. Projekt- og planområdet udlægges til centerområde og anvendes til off-shore lejligheder og hotel med tilhørende faciliteter, herunder værelser, fællesbygning med restaurant, spa og øvrige faciliteter for gæsterne. Ubebyggede arealer udlægges til parkering, opholdsarealer eller gives et naturnært kystlandsudtryk med henblik på at styrke kystlandskabsoplevelsen af det samlede området. Planlægningen giver desuden mulighed for, at der kan ske en omlægning af den eksisterende private fællesvej, Hollænderstrædet.



Illustrationsplan fra Lokalplan 211-710 for situationen efter planernes realisering.

Afgrænsning af miljøvurderingen

I afgrænsningen af miljøvurderingen er de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af planlægningen, identificeret og fastlagt, herunder relevante kumulative effekter.
De udpegede miljøfaktorer er vist med fed tekst herunder:

Befolkningen
Trafikale forhold

Menneskers sundhed
Støj og lavfrekvent støj
Lys og skygge
Trafik

Biodiversitet
Natura2000
Beskyttet natur
Fredede arter
Bilag IV-arter

Jordarealer
Indgår ikke

Jordbund
Indgår ikke

Vand
Overfladevand

Affald
Indgår ikke

Luft
Indgår ikke

Klima
Oversvømmelse

Materielle goder
Påvirkninger af bygninger

Kulturarv
Arkæologi
UNESCO verdensarv

Landskab
Landskab og geografisk udstrækning, visuel påvirkning

Påvirkning af/fra naboområder
Geografisk udstrækning

Kumulative effekter
Indgår ikke

For de øvrige miljøfaktorer, vurderes der ikke at være sandsynlighed for væsentlig miljøpåvirkning jævnfør afgrænsningsnotatets redegørelse om valg og fravalg, se bilag 9.1. Øvrige miljøfaktorer indgår derfor ikke i miljøvurderingen og miljørapporten.

Referencescenariet

Referencescenariet og den sandsynlige udvikling heraf, hvis planerne og projektet ikke gennemføres, er det grundlag, hvorpå væsentligheden af planernes indvirkninger på miljøet vurderes.

Ved referencescenariet henligger planområdet som en ejendom i byzone med en byggeret på baggrund af gældende lokalplan og kommuneplan.

Det forventes ved referencescenariet at den ubenyttede tilstand vil fortsætte i en eller anden tidsramme, inden det næste projekt ansøges om. Det gældende plangrundlag giver mulighed for etagebyggeri i 3 etager opført på søjler, med anvendelsen; boliger, hotel og ferie.

Ved referencescenariet forventes lignende ændringer i trafikken fra Østre Havnevej til Skansen. Der forventes tillige at den § 3 natur udpeget i 2024 og 2025, overdrev, nedlægges gennem en dispensation med vilkår om erstatningsnatur på baggrund af berettigede forventninger, da arealet med byggemuligheder fremgår af gældende lokalplan. Der må også forventes lignende ændringer i terræn, og lignende ændringer mht. støj til og fra plan- og projektområdet.

Miljøpåvirkninger

Trafikale forhold

Der er udarbejdet trafikberegning for den øgede trafik, og udarbejdet en trafikskitse med fokus på ombygning af adgangsvejen for at styre den øgede trafik og for at øge trafiksikkerheden. På baggrund af denne og anlæggelse af trafikløsningen vurderes, at der ikke vil være væsentlige påvirkninger for trafiksikkerheden ved realisering af plangrundlaget, herunder hotel og off-shore lejlighedsprojektet.
Det vurderes desuden, at adgangen til nabobebyggelsen Sort Sol ikke påvirkes væsentligt ved realisering af plangrundlaget og projektet.

Støj og lavfrekvent støj

Der er udarbejdet støjberegninger for ekstern støj fra de enkelte virksomheder, ekstern støj fra vareleveringer og tekniske anlæg inden for plan- og projektområdet, ekstern støj og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejder og for trafikstøj.

For driftsfasen viser støjberegningerne,

- at der er fire virksomheder på havnen, som giver anledning til støjniveauer i plan- og projektområdet, der overskrider de vejledende grænseværdier.

- at der ikke opstår væsentlige gener som følge af lavfrekvent støj og infralyd fra aktiviteter på havnen.

- at flere af offshore lejlighederne ud til Østre Havnevej er belastet af vejtrafikstøj over den vejledende grænseværdi for boliger. Det konkluderes samtidig at offshore lejlighederne er belastet af virksomhedsstøj, hvilken grænseværdi er lavere end vejtrafikstøj. Så når grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes, så overholdes også grænseværdier for trafikstøj.

- at den forøgede trafik ved realisering af hotel og off-shorelejligheder ikke medfører trafikstøj over støjgrænserne.

For anlægsfasen viser støjberegningerne, at den midlertidige nedramning af pæle, vil kunne forårsage vibrationer, der vil kunne have effekt af kosmetiske skader på nabobebyggelse.

Projektet tilpasses blandt andet gennem valg af facadematerialer og vinduer. Derfor vurderes det, at grænseværdierne for virksomhedsstøj og trafikstøj kan overholdes. Påvirkningen fra virksomheds- og trafikstøj vurderes derfor ikke at være væsentlig.
Støj fra ventilation vurderes heller ikke at være væsentlig, når projektet tilpasses. I anlægsfasen gennemføres tiltag, der begrænser vibrationer ved nedramning af pæle. På den baggrund vurderes påvirkningen fra vibrationer at være mindre væsentlig.

Lys, skygge og indblik
Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser skyggedannelse på fire forskellige tidspunkter på året, og tidspunkter på dagen. Der er udarbejdet visualiseringer, som belyser muligheder for indblik fra det planlagte hotel- og offshore-lejligheder.
Det konkluderes, at realisering af plangrundlaget og projekter vil indebære en visuel forandring for naboerne til lokalplanområdet. Det konkluderes, at skygger mod vest ved Sort Sol er minimale og at skygger mod øst er begrænsede tidsmæssigt og mht. intensitet. Det vurderes, at der ikke vil kunne forekomme væsentlige generende lys- og skyggegener. Det konkluderes, at mulighederne for indbliksgener er begrænsede og acceptable, og det vurderes at brugen af boligerne ikke vil ændres væsentligt.

Natura 2000
Der er udarbejdet en Natura2000 vurdering, herunder en væsentlighedsvurdering og en konsekvensvurdering.
Det konkluderes i væsentlighedsvurderingen, at generel støj fra bygge- og anlægsarbejder ikke vil have en væsentlig påvirkning af Natura2000 område nr. 89. Det vurderes i væsentlighedsvurderingen, at der for fuglearter på udpegningsgrundlaget i område nr. 89, ikke kan afvises en påvirkning fra støj fra pælenedramning i anlægsfasen, hvorfor der skal laves en nærmere konsekvensvurdering. Det konkluderes i konsekvensvurderingen for fuglearter, at det kan afvises at pælenedramningen vil medføre skade på både ynglefugle og trækfugle, hvorfor der, samlet set, ikke vil være en væsentlig påvirkning.

Beskyttet natur
Der er tidligere, i januar 2026, givet dispensation til nedlæggelse af 2600 m^2 § 3 natur, overdrev, i plan- og projektområdet, med vilkår om etablering og tinglysning af erstatningsnatur, overdrev, i størrelsesforholdet 1:10 midt på Rømø langs kysten. Det konkluderes, at der herved ikke længere er § 3 natur i plan- og projektområdet, og dermed vurderes det, at den samlede påvirkning af overdrevsarealer vil være positiv, idet erstatningsnaturen i højere grad end det nedlagte overdrev har potentiale til at vokse sig ind i en bæredygtig naturtilstand.

Bilag IV-arter og fredede arter
Der er fortaget en feltundersøgelse med henblik på registrering af eventuelle forekomster af bilag-IV arter og fredede arter, hvilken er afgrænset til undersøgelse for markfirben. Planlægningens og projekters realisering, herunder på sigt fjernelse af natur, vil ikke have negativ påvirkning på markfirben, da der ikke er konstateret markfirben i plan- og projektområdet, og da plan- og projektområdet ikke udgør et optimalt levested for markfirben. Det vurderes derfor samlet, at der ikke sker en væsentlig påvirkning på forekomst af bilag IV arter og fredede arter.

Vand, regnvand og oversvømmelse
Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvor det konkluderes, at der ikke sker en mertilstrømning af regnvand eller havvand til omgivelserne, når projekterne ved realisering af plangrundlaget tilpasses således, at der med kommende terrænændringer stadig vil kunne tilbageholde 195 m^3 vand som ved referencescenariet, og når det inden for projekt- og planområdet sikres tilbageholdelse og nedsivning af tag- og overfladevand fra alle befæstede arealer på 216 m^3 vand. På den baggrund vurderes påvirkningerne fra overfladevand og havvand ikke at være væsentlige.

Det vurderes desuden, at realisering af plangrundlaget kan gennemføres uden at det vil medføre en forringelse af kystvandets tilstand eller være til hinder for målopfyldelse. På den baggrund vurderes påvirkninger på kystvandet ikke at være væsentlige.

Arkæologi
Museum Sønderjylland konkluderer, på baggrund af tidligere fund og områdets historie, at risikoen for at støde på væsentlige arkæologiske fortidsminder ved kommende jordarbejde er minimal. Derfor vurderes miljøpåvirkningerne ikke at være væsentlige.

UNESCO Verdensarv
UNESCOs udpegningsgrundlag for Vadehavet er primært baseret på natur- og geologiske værdier. Idet der hverken er væsentlige miljøpåvirkninger på Natura2000 og geologi ved realisering af projekt og plangrundlag, er det vurderet, at der heller ikke er væsentlige miljøpåvirkninger af UNESCO Vadehavet.

Landskab og geografisk udstrækning
Der er udarbejdet visualiseringer, som belyser en visuel påvirkning af kystlandskabet og den geografiske udbredelse fra realisering af det planlagte hotel- og lejlighedsbyggeri. Lokalplan 211-710 giver mulighed for at én bygning med placering midt i plan- og projektområdet kan få en ekstra højde på 4 meter end i gældende lokalplan. Det er vurderet, at realisering af plangrundlaget og projektet, ikke medfører en væsentlige miljøpåvirkning af kystlandskabet og landskabet, heller ikke på lang afstand.

Kumulative effekter

Der er ikke kendskab til andre enkeltstående planer og projekter, der forventes kumulativt at påvirke planlægningen, ligesom der ikke er kendskab til andre planer eller projekter, der væsentligt forventes at påvirke miljøet.

Det vurderes derfor, at planerne og projektet ikke i sig selv eller sammen med andre enkeltstående planer og projekter, vil kunne medføre en væsentlig påvirkning på miljøet.

Tilpasninger

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget tilpasninger af planerne og projektet med henblik på at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planeres og projektets gennemførsel. Tilpasningerne er foretaget løbende igennem udarbejdelse af miljøvurderingen. Der vil derfor kunne forekomme forskellige kortbilag eller illustrationer i de enkelte afsnit, der er et udtryk for den nye viden. De tilpasninger der er foretaget undervejs i processen vurderes dog ikke at have påvirkeret vurderingen af de øvrige miljøfaktorer.

Tilpasning ift. trafik
For at tilpasse kommende bebyggelse og parkering i projektområdet og samtidig tage højde for adgangsforhold til nabobebyggelsen Sort Sol, er der i projektbeskrivelsen lagt op til at den private fællesvej omlægges, så den får det mere direkte forløb, hvilken anvendes uformelt i dag som vejbetjening til Sort Sol. Dette vejforløb er tilpasset i lokalplanens bestemmelser og kortbilag.

I processen for tilvejebringelse af projekt og planforslagene er situationsplanen for off-shore lejligheder og plangrundlagets kortbilag tilpasset til trafikløsningen som ses af fig. 6.2, så der kan gennemføres den skitserede adgang til Skansen fra Østre Havnevej, og tilknyttede udbygning af cykelsti, fortov rabatter og overgange.

Tilpasninger ift. støj
Lokalplanens bestemmelser er suppleret, herunder med ibrugtagningsbestemmelse § 11, som sikrer at grænseværdier for støjfølsom anvendelse bliver imødekommet.

For at imødekomme støjgrænserne er lokalplanens definition af opholdsarealer tilpasset, så de udvendige adgangsgivende altangange og ikke adgangsgivende altangange ikke defineres som opholdsarealer.

Generelt, så ligger overskridelsen af grænseværdierne for virksomhedsstøj over trafikstøj, hvorfor der ved projekttilpasning på baggrund af virksomhedsstøj automatisk tilgodeses overholdelse af grænseværdier for trafikstøj.

For at imødekomme støjgrænserne skal projekter der realiseres inden for planlægningens rammer tilpasses, så de indendørs støjgrænser kan overholdes med delvist åbne vinduer, ved at udforme bygningernes facader med særlig støjafskærmning eller støjisolerende konstruktioner.

Projekter skal desuden tilpasses ved, at de rekreative opholdsarealer kun etableres i gårdrum hvor støjgrænserne kan imødekommes.

Endelig skal projekter tilpasses, så varelevering og tekniske installationer, herunder ventilation, kan indrettes, så støjgrænserne kan overholdes ved hotel, offshore-lejlighederne og boligerne i Sort Sol.

Tilpasninger i forhold til landskab

Plangrundlaget er tilpasset, så der alene giver mulighed for, at det kommende hotels fællesbygning kan opføres op til 4 etager, maks. højde på 14,5 m, og blive 4 meter højere end de øvrige bygninger, som har samme maks. højde som det gældende plangrundlag, dvs. 10.4 m.

Plangrundlaget er tilpasset det lokale landskab ved, at bestemmelserne fastlægger, at der skal etableres et naturtro klitterræn og hjemmehørende beplantning, i de ubebyggede og ubefæstede arealer.

Tilpasninger i forhold til vand, regnvand og oversvømmelse

Lokalplan 211-710 er tilpasset, så der gives mulighed for at terrænændre i nødvendigt omfang mht. tilbageholdelse og nedsivning af vand.

Lokalplan 211-710 er tilpasset, så der tages højde for havvandsstigning og stormflod, ved at der i bestemmelserne fastsættes krav om et sikringsniveau på 5.2 m.

For at imødekomme miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven samt kommuneplanens retningslinje skal projekter, herunder hotel og off-shore lejligheder, der realiseres inden for planlægningens rammer tilpasses, så der ikke sker en mertilstrømning til omgivelserne, når der ansøges om nedsivningstilladelse. Ved etablering af hotel og off-shore lejlighederne tilpasses terrænet, så der stadig vil kunne tilbageholde 195 m^3 vand fra referencescenariet, ud over at sikre tilbageholdelse og nedsivning af tag- og overfladevand fra alle befæstede arealer på 216 m^3 vand, dvs. i tilbageholdelse og nedsivning af i alt 411 m^3.

Afværgeforanstaltninger

Inden plangrundlaget blev politisk behandlet, og før anlægsarbejdet for hotellet og off-shorelejlighederne begyndte, blev der givet dispensation til at fjerne det beskyttede naturområde. Dispensationen stiller krav om, at der først etableres og tinglyses erstatningsnatur. Erstatningsarealet ligger ved kysten midt på Rømø i et område, hvor der er mulighed for at udvikle overdrev. Arealet er omgivet af anden natur og er med sine 2,6 ha ti gange større end det overdrev, der fjernes. Placeringen fremgår af bilag 8.1, som viser områder med mulig beskyttet natur på Rømø.
I referencescenariet bevares de eksisterende § 3-beskyttede overdrev, som blev registreret i 2024 og 2025. Det vil dog sandsynligvis kun være midlertidigt. Hvis det gældende plangrundlag senere ønskes gennemført på en anden måde, forventes det, at der kan gives en ny dispensation med krav om erstatningsnatur. Det skyldes de berettigede forventninger, som det gældende plangrundlag har skabt /4/.
Hvis dispensationen ikke indeholdt krav om erstatningsnatur, ville fjernelsen af overdrevet have en væsentlig negativ påvirkning af det § 3-beskyttede område. Overdrevet og dets plante- og dyreliv ville forsvinde, hvilket er i strid med naturbeskyttelseslovens § 3. Kravet betyder, at der skal etableres et nyt overdrev i naturlige omgivelser. Her får naturen mulighed for at udvikle sig og blive levested for bilag IV-arter og fredede arter.
Denne løsning vurderes at være mere bæredygtig end referencescenariet. Erstatningsoverdrevet ligger i naturlige omgivelser ved kysten og har derfor bedre muligheder for at udvikle sig til et vigtigt levested for planter og dyr. Det eksisterende overdrev i referencescenariet er derimod omgivet af infrastruktur og bruges blandt andet til hundeluftning. Når dispensationen indeholder krav om erstatningsnatur, vurderes den samlede påvirkning af overdrevsnaturen derfor at være positiv.
Afværgeforanstaltninger har til formål at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planernes og projektets gennemførsel.

Der er ikke væsentlige påvirkninger der skal afværges for ved denne miljøvurdering.

Overvågning

Formålet med et overvågningsprogram er at sikre, at planernes og projektets omfattende påvirkninger begrænses mest muligt, samt at sikre at afværgeforanstaltninger virker efter hensigten.

Overvågning – vibrationer

Det anbefales, at der gennemføres en fotoregistrering af nærliggende ejendomme (Sort Sol) forud for pælenedramningen, så der foreligger dokumentation, hvis der skulle opstå skader i løbet af anlægsprocessen. Der kan desuden opsættes vibrationsmålinger på bygninger, hvor der vurderes risiko for bygningsskadelige vibrationer.