

Forslag til

Lokalplan nr. 168-510 og Kommuneplantillæg nr. 134-510

Skærbæk Ferieby

Skærbæk



TØNDER
KOMMUNE

Indhold

Indhold	3
Vejledning	4
Hvad er en lokalplan?	4
Hvad er et kommuneplantillæg?	4
Læsevejledning.....	4
Offentliggørelse af planforslag.....	5
Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger.....	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens varige retsvirkninger.....	5
Retsvirkninger for forslag til kommuneplantillæg.....	6
Retsvirkninger for vedtaget kommuneplantillæg.....	6
Klagevejledning	6
Indledning	8
Bestemmelser.....	9
§ 1 formål.....	9
§ 2 områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 områdets anvendelse.....	9
§ 4 udstykninger.....	10
§ 5 bebyggelsens omfang og placering	10
§ 6 bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 7 terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn.....	11
§ 8 veje, stier og parkering.....	13
§ 9 tekniske anlæg, skiltning og belysning.....	14
§ 10 ophævelse af lokalplan	15
§ 11 forudsætninger for ibrugtagning.....	15
Redegørelse.....	16
Lokalplanens baggrund	16
Lokalplanens formål.....	16
Lokalplanens afgrænsning.....	16
Lokalplanområdet.....	16
Lokalplanens indhold.....	17
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	21
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	23
Servitutter	26
Tilladelse fra myndigheder	27
Kommuneplantillæg nr. 134-510.....	28
Redegørelse.....	28
Retningslinjer.....	31
Nye rammer for lokalplanlægning	32
Vedtagelsespåtegning.....	34
Kortbilag a – matrikelkort med afgrænsning.....	35
Kortbilag b – lokalplanens disponering (lokalplankort)	36

Vejledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan nr. 168-510 og kommuneplantillæg nr. 134-510 med tilhørende screeningsskema for Skærbæk Ferieby i Skærbæk.

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.

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.

Planloven kan læses på www.retsinfo.dk.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan.

Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende kommuneplanlægning, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan.

Kommuneplanen 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.

Kommuneplantillæg og lokalplaner kan læses på www.plandata.dk.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en række lokalplanbestemmelser og en redegørelse. 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.

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, der gør, at en høringsperiode på 8 uger er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget er således fremlagt i offentlig høring fra den 1. september 2026 til den 27. oktober 2026.

Planforslaget kan ses på Tønder Kommunes hjemmeside: www.toender.dk og på www.plan-data.dk

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Lokalplansforslaget har været i høring fra 4. november 2025 til 13. januar 2026. i forbindelse med høringen indkom der 4 bemærkninger. To bemærkninger kommer fra naboer, en fra museum Sønderjylland og en bemærkning kom fra plan og landdistriktsstyrelsen angående udlejningstilladelse. Bemærkningen fra plan og landdistriktsstyrelsen medførte at lokalplansforslaget er blevet ændret og derfor sendes i fornyet høring.

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til det nye lokalplansforslag skal være Tønder Kommune i hænde senest den 27. oktober 2025.

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

Tønder Kommune
Klima, Plan og Udvikling
Wegners Plads 2
6270 Tønder

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

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplansforslaget 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.

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.

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

Hvis du ønsker at klage, kan du klage via klageportalen, som ligger på www.naevneneshus.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. 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.

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

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 12,25 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen ligger i den nordlige del af Skærbæk og omfatter en del af matrikel nr. 2518, hele matr.nr. 283a, 283c, 287, 2529c, 2551, 2598b samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000am og 7000f, alle Skærbæk Ejerlav, Skærbæk, Tønder Kommune.

Lokalplanen omfatter den eksisterende del af Skærbæk Ferieby samt arealer mod vest og nord for denne, hvor der muliggøres en udvidelse af feriebyen med flere feriehuse. Lokalplanen fastlægger den overordnede struktur for udvidelsen, herunder principielle vejadgange, stier og afskærmende beplantning.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 168-510

Skærbæk Ferieby

Skærbæk

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:

- fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål i form af ferieby med feriehus til udlejning efter hotel- og restaurationsloven samt fællesfaciliteter,
- muliggøre en udvidelse af den eksisterende ferieby,
- fastlægge områdets principielle disponering med principielle vej- og stistrukturer,
- at give mulighed for etablering af en parkeringsplads til aflastning af i spidsbelastningsperioder.
- At ophæve lokalplan nr. 028-5.5 for Skærbæk Ferieby, vedtaget af Tønder Kommune den 7. juli 2009.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 12,25 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter en del af matrikel nr. 2518, hele matr.nr. 283a, 283c, 287, 2529c, 2551, 2598b samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000am og 7000f, alle Skærbæk Ejerlav, Skærbæk, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter lokalplansforslagets offentliggørelse, udstykkes heraf.

Zonestatus

§ 2.2 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og byzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Området må kun anvendes til rekreative formål, nærmere betegnet Øvrige ferie- og fritidsformål.

Således må lokalplanområdet kun anvendes til ferieby med feriehus og service- og fællesbygninger til brug for feriebyens gæster samt offentligt tilgængelig parkeringsplads. Fællesbygningerne må ikke indeholde overnatningsfaciliteter og feriehusene må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Feriebyen skal drives erhvervsmæssigt efter reglerne i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed med videre.

I området må der desuden etableres nødvendige tekniske anlæg, herunder opretholdelse af et eksisterende overløbsbassin med tilhørende pumpestation.

§ 4 UDSTYKNINGER

- § 4.1 Området må udstykkes i det omfang, det er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Der må ikke ske udstykning af de enkelte feriehuse.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang

- § 5.1 Nye feriehuse må kun opføres i én etage med mulighed for indretning af indskudte etager og hemse.

For hemse gælder det, at det areal, der er over 1,5 meter i højde målt fra gulv til skæring med tag, højst må udgøre 4,5 m². Er en Hems/indskudt etage større betragtes det som én etage.

De enkelte feriehuse må have et bebygget areal på op til 80 m². Bygninger til fællesfaciliteter og drift må enkeltvis have et bebygget areal på op til 150 m².

For feriehusene gælder det, at bygningshøjden målt fra terræn ikke må overstige 6,5 m. Øvrige bygninger må opføres med en bygningshøjde op til 8,5 m målt fra terræn.

- § 5.2 Den samlede bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet under ét må ikke overstige 40.

Bebyggelsens placering

- § 5.3 Ferieboligerne skal disponeres efter de retningsgivende principper som vist på kortbilag B.
- § 5.4 Indenfor de enkelte stikveje skal feriehusenes indbyrdes afstand være min. 5 m og maks. 7 m. Det skal sikres, at husenes indbyrdes placering i forhold til vejen tilgodeser mulighed for parkering foran eller imellem husene.
- 5.5 Placering af ny bebyggelse må ikke ske indenfor den på kortbilag B viste byggelinje, som er placeret 15 m fra vejskel til Nørre Skærbækvej samt 5 m fra øvrige vej- og naboskel. Desuden skal der holdes en minimumsafstand på 10 meter fra områdets eksisterende søer.
- 5.6 Det på kortbilag B viste areal til parkering må ikke disponeres til ferieboliger.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 6.1 Bebyggelsen i området skal fremstå med facader i træ.

§ 6.2 Farver på tagdækning, på facader og kontrastfarver på disse skal være ensartet for hver bygningstype i området.

Bygningsfacader må kun behandles med farveløs træbeskyttelse eller males efter følgende farver angivet i nedenstående skema. Farvesystemet er uafhængig af de enkelte leverandørers egne farvekoder. Farvernes navne er kun vejledende mens koderne er eksakte.

Farvemulighed med navn og en kode i NCS-farvesystemet:

Facadefarver		Farver på mindre bygningsdele	
Agerbrun	S 4020-Y60R	Hvid	S 0500-N
Lys teak	S 5040-Y20R	Sart grå	S 1002-Y
Teak	S 7020-Y60R	Askegrå	S 3000-N
Nød	S 8010-Y50R	Stengrå	S 3502-G
Askegrå	S 3000-N	Sandsten	S 2010-Y30R
Stengrå	S 3502-G		
Klintgrå	S 5500-N		
Grafitgrå	S 7500-N		
Sort	S 9000-N		

§ 6.3 Bygningernes tage skal udføres som saddeltage og tagdækning skal udføres af ikke-reflekterende materialer. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være ens for hver bygningstype indenfor lokalplanområdet (ferieboliger, store ferieboliger med videre).

**Ved ikke reflekterende skal forstås, at de skal fremstå med glanstal under 20.*

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænreguleringer

§ 7.1 Terrænreguleringer må kun ske indtil en afstand på 5 m fra skel.

Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m og må alene ske ved planering af terrænet. Undtaget herfor er anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand.

Ved terrænregulering skal der altid tages højde for afstrømmende overfladevand.

Strømmende overfladevand må ikke ændres med afløb til anden mands grund uden tilfaldelse fra vandløbsmyndigheden.

Ubebyggede arealer

- § 7.2 De ubebyggede og ubenyttede arealer skal, hvis de ikke anvendes til håndtering af regnvand, opholds- eller aktivitetsarealer eller er tilplantede, henligge som græs- / engarealer og må ikke benyttes til udendørs oplagring og henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer og lignende.

Dog må der etableres særligt indrettede og afskærmede oplagsarealer og containerpladser / miljøstationer i tilknytning til områdets fællesfaciliteter.

Beplantning og hegn

- § 7.3 Eksisterende levende hegn og beplantning i området skal bevares i videst muligt omfang.

Lokalplanområdets afgrænsning, som vist på kortbilag B, må markeres med beplantning, f.eks. i form af afskærmende beplantning eller spredt beplantning i form af træer og/eller buske.

Afskærmende beplantningsbælter skal have en bredde på min. 5 m og bestå af mindst 3 rækker planter.

Beplantning skal etableres og vedligeholdes med hjemmehørende, egnstypiske arter.

- § 7.4 Indenfor lokalplanområdet må der etableres beplantning mellem de enkelte feriehusklynger. Der må ikke etableres hegn eller hække mellem de enkelte huse i klyngerne. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter og skal varieres med fokus på høj biodiversitet. Derfor skal variationen indeholde både blomstrende og bær- og frugtbærende arter.

- § 7.5 Der må ikke etableres levende hegn eller beplantning nærmere end 5 m fra overkanten af Skifle Tilløb. Der må dog opsættes et 1 m højt trådhegn i en afstand af 1 m fra overkanten af vandløbene.

Støjafskærmning

- § 7.6 Langs med lokalplanområdets afgrænsning mod øst må der, i nødvendigt omfang, etableres en støjskærm eller støjvold med højde og udstrækning, der afspejler det aktuelle behov.

Hvis der etableres en støjskærm, skal denne integreres et afskærmende beplantningsbælte, så det kamufleres af dette – dvs., uanset bestemmelserne i § 7.3, skal der mindst etableres 2 rækker beplantning mellem lokalplanafgrænsningen og støjskærmen og mindst 3 rækker på indersiden af støjskærmen.

Hvis der etableres en støjvold, skal denne etableres på vestsiden af beplantningsbæltet – så beplantningsbæltet placeres mellem støjvolden og lokalplanområdets afgrænsning. I dette tilfælde skal beplantningsbæltet etableres i en bredde på 5 meter med mindst tre rækker beplantning.

Det eksisterende beplantningsbælte langs med lokalplanområdets afgrænsning mod øst (uden for lokalplanområdet) må udgøre det som afskærmende beplantningsbælte. Der skal dog sikres plads til etablering af et nyt afskærmende beplantningsbælte inden for lokalplanområdet, hvis det eksisterende beplantningsbælte fjernes.

Etablering af støjvolde er undtaget for lokalplanens bestemmelser om terrænregulering.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Adgange

- § 8.1 Den eksisterende overkørsel fra Skærbæk Ferieby til Nørre Skærbækvej (nord-sydgående vej) skal opretholdes jf. kortbilag B, og skal betjene lokalplanområdet.

Den eksisterende overkørsel fra sidevejen Nørre Skærbækvej (øst-vest gående vej) til Nørre Skærbækvej skal opretholdes jvf. kortbilag B, og skal betjene lokalplanområdet.

Der må ikke etableres yderligere overkørsler til Nørre Skærbækvej (nord-syd gående).

De eksisterende overkørsler til den øst-vestgående del af Nørre Skærbækvej må oprettholdes, ligesom der må etableres op til tre nye indkørsler til området nord for vejen.

Veje

- § 8.2 Interne veje skal udlægges med en bredde på 5 m skal placeres i princippet som vist på kortbilag B. Vejene skal anlægges og opretholdes med en bredde på min. 3 m og befæstes med grus, permeabel eller fast belægning.

Stier

- § 8.3 Interne stier skal udlægges med en bredde på 3 m. Stierne skal anlægges og opretholdes med en bredde på min. 1,5 m og befæstes med grus eller fast belægning.

På kortbilag B er der vist stiforbindelser, som skal etableres og opretholdes. Ud over disse må der frit etableres stier i området. Dog må der ikke etableres yderligere stiforbindelser på tværs af Nørre Skærbækvejs sidevej ud over de på kortbilag B viste.

Vejbyggelinje

- § 8.4 Lokalplanområdet er pålagt en byggelinje på 15 m målt fra vejskel til Nørre Skærbækvej, vist på kortbilag B.

Parkering

- § 8.5 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres min. 1,5 parkeringsplads pr. feriebolig.

Der skal sikres parkeringsmulighed for mindst én bil ved de enkelte huse og det må ikke ske på vej- og stiarealer. Der må etableres fælles parkeringspladser svarende til højst 0,5 parkeringsplads pr. feriebolig.

Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 7 mulige siddepladser i en fællesbygning.

- § 8.6 Parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- § 8.7 Det på kortbilag B viste areal må benyttes til parkering for aktiviteter uden for lokalplanområdet i spidsbelastningsperioder.

Arealet skal etableres som grøn parkeringsplads med græsmakadam, græsarmering eller lignende, som sikrer, at pladsen fremstår grøn, når den ikke benyttes.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Skiltning

- § 9.1 Der må ikke opstilles skiltepyloner, flagstænger til brug for reklameflag og lignende erhvervsmæssig skiltning på terræn indenfor lokalplanområdet, undtaget er husnumre og mindre henvisningsskilte og lignende. Størrelsen på disse skilte må ikke overskride 1 meter i højden og 0,5 m i bredden.

Der kan dog ved indkørslerne fra Nørre Skærbækvej, som vist principielt på kortbilag B opstilles ét skilt pr. indkørsel med en højde på maks. 3 m og en bredde på maks. 1 meter målt fra færdigt terræn. Skiltepyloner skal placeres på egen grund og uden for vejbygge-
linjen.

Skilte må ikke belyses.

Belysning

- § 9.2 Belysning langs med områdets veje, stier og parkeringspladser må oplyses med belysningsarmaturer med en lyspunkthøjde på op til 3,5 meter.

Antenner og paraboler

- § 9.3 Antenner, paraboler og lignende må ikke i størrelse, ydre fremtræden og placering på bygninger virke visuelt skæmmende og må ikke være synlige fra offentlig vej eller offentlige områder.

Ledninger

- § 9.4 Alle forsyningsledninger i området skal fremføres som jordkabler under terræn.

Overløbsbassin

- § 9.5 Området omkring overløbsbassin som vist på kortbilag B, skal friholdes for bebyggelse inden for en afstand på mindst 10 meter fra bassinets overkant og der må ikke hindres adgang til området.

LAR / Klima

- § 9.6 Området må indrettes med lokal overfladehåndtering af regnvand i form af f.eks. åbne grøfter, lavninger i terrænet og regnbede til forsinkelse og nedsivning.

Renovation

- § 9.7 Der må etableres fælles affaldsløsninger i området. Disse skal indhegnes af hegn i træ.

Solenergi

- § 9.8 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer på bygninger er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne.
- At anlægget er refleksbehandlet.

Hvis der etableres solenergianlæg på flade tage, må anlægget gives en hældning. Dog må intet punkt af solenergianlægget rage mere end 0,5 meter op over bygningens sternkant.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- § 10.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 028-5.5 for Skærbæk Ferieby, vedtaget af Tønder Kommune den 7. juli 2009.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- § 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der, i nødvendigt omfang er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- vej- og stisystemer med videre. jf. §§ 8.2 og 8.3 er etableret i nødvendigt omfang,
- der er sikret parkeringsmuligheder i forbindelse med de opførte feriehytter jf. § 8.5,
- der skal være lavet løsninger til håndtering af overfladevand fra befæstede arealer jf. §
- de i § 7.3 nævnte beplantningsbælter er etableret.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvide Skærbæk Ferieby mod nord og vest. Udvidelsen går ud over afgrænsningen af den eksisterende lokalplan nr. 028-5.5, og derfor nødvendiggør ønsket tilvejebringelse af et nyt plangrundlag, nærværende lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, som omfatter både den eksisterende del af feriebyen og den nye del.

Ønsket om udvidelsen sker på baggrund af en øget efterspørgsel i kraft af feriebyens succes og den stigende synergi med Skærbæk Fritidscenter syd for feriebyen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen i både den eksisterende ferieby og i de nye områder mod nord og vest til ferie- og fritidsformål i form af ferieby med fritliggende ferieboliger og tilhørende fællesfaciliteter til feriebyens drift og forsyning. For at sikre, at området kun anvendes til korte ferieophold, har lokalplanen desuden til formål at sikre, at udlejningen af ferieboligerne sker efter hotel- og restaurationsloven.

Lokalplanen sikrer således, at der kan ske en udvidelse af den eksisterende ferieby med nye ferie-huse indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens formål skal at sikre, at udvidelsen af feriebyen sker i overensstemmelse og harmoni med den eksisterende del af feriebyen.

Inden for et afgrænset areal i lokalplanområdet sikres der desuden mulighed for at etablere en parkeringsplads, som kan benyttes til aktiviteter uden for lokalplanområdet i spidsbelastningsperioder.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 12,25 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter en del af matrikel nr. 2518, hele matr.nr. 283a, 283c, 287, 2529c, 2551, 2598b samt dele af vejmatrিকlerne nr. 7000am og 7000f, alle Skærbæk Ejrlav, Skærbæk, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter lokalplansforslagets offentliggørelse, udstykkes heraf.

Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af Nørre Skærbækvej og mod syd af Skærbæk Fritidscenter. Mod nord og vest grænser lokalplanområdet op til åbne landbrugsarealer.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet består af den eksisterende Skærbæk Ferieby som udgør den sydøstlige led af lokalplanområdet. Den nordlige og vestlige del, som inddrages til feriebyen, henligger for tiden som landbrugsarealer.

Skærbæk Ferieby blev etableret i 2000 med oprindeligt 10 feriehuse. Feriebyen er løbende blevet udvidet med yderligere feriehuse, så der i dag er opført 101 feriehuse samt en servicebygning med mødelokale med mere. Skifle Tilløb, der er et kommunevandløb, løber gennem lokalplanområdet.

Feriehusene i den eksisterende del af feriebyen er på 43-45 m² + hems og indeholder hver 6 sengepladser, køkken, bad og toilet. Der er desuden en delvist overdækket terrasse ved hvert hus. Husene er alle opført med facader af træ og rødt fibercementtag. Facaderne på de nyere huse fremstår ubehandlede mens de ældste er behandlet med en transparent træbeskyttelse i en lys brun nuance. Udhæng, vinduer og døre med videre er behandlet med hvid farve. Arealerne mellem de eksisterende bygninger er tilsået med græs og der er etableret grusveje og belysning rundt i området.

Skærbæk Ferieby er opført i tilknytning til Skærbæk Fritidscenter, som er beliggende syd for feriehusene. Fritidscentret blev opført i 1971 og herefter løbende om- og udbygget i takt med centrets udvikling. I fritidscentret er der mødelokaler, svømmehal, bowlingcenter, sports- og aktivitetshaller, skydebaner, legeland, teatersal og kunstnerhus. På centrets sydlige udearealer er der boldbaner, bålplads og grønne områder.

Fremtidige forhold

Lokalplanen muliggør en udvidelse af feriebyen med ca. 100 nye feriehuse på op til 80 m². De nye områder disponeres som naturlige forlængelser og tilføjelser af den eksisterende vejstruktur i området med bugtede grusveje og åbne græsarealer med spredt beplantning.

Der muliggøres desuden etablering af en parkeringsplads i en del af området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til øvrige ferie- og fritidsformål. Konkret må området anvendes til ferie- og fritidsformål i form af ferieby med feriehuse og service- og fællesbygninger til brug for feriebyens gæster.

I området må der desuden etableres en parkeringsplads, som må anvendes til parkering i spidsbelastningsperioder for aktiviteter uden for lokalplanområdet – primært aktiviteter i tilknytning til Skærbæk Fritidscenter.

Lokalplanområdets karakter som ferieby med hytter, der udlejes på kort basis, skal opretholdes. Derfor stilles der krav om, at feriebyen skal drives erhvervsmæssigt efter reglerne i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed.

Zonestatus

Den eksisterende del af feriebyen, matr.nr. 283a, 283c, 287 samt 2598b ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse. Matr.nr. 2518 (delvis), 2529c og 2551, samt dele af vej-matrikel nr. 7000am ligger i landzone men overføres til byzone, så hele lokalplanområdet ligger i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanen fastlægger ikke specifikke bestemmelser vedr. udstykning, som må ske i det omfang, det er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Der må ikke ske udstykning af de enkelte feriehus.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Principperne for bebyggelsens fremtræden videreføres fremadrettet for at opnå et sammenhængende og harmonisk udtryk i hele feriebyen. Derfor skal al bebyggelse i området fremstå med facader i træ, som må males i nærmere bestemte farver.

Der stilles krav om, at hver bygningstype skal gives samme farve. Dette skal forstås som at f.eks., fællesbygninger skal have samme farve og feriehus på 80 m² skal have samme farve osv.

Ligeledes for at opretholde en ensartethed i bebyggelsen i området, stilles der krav om at tage skal udføres som saddeltage og tagdækning skal udføres af ikke reflekterende materialer. Der stilles desuden krav om at tagenes vinkel skal være mellem 20 og 50 grader, målt fra det vandrette plan.

Omfang

Karakteren som ferieby med mindre ferieboliger i en spredt bebyggelse ønskes opretholdt. Derfor fastlægges der maksimale størrelser for ferieboligerne og fællesfaciliteterne i området.

Der ønskes fortsat en lav bebyggelse som kan afskærmes af den omgivende beplantning. Derfor fastlægges den maksimale bygningshøjde til 6,5 m for ferieboligerne og 8,5 m for fællesbygningerne i området.

Bebyggelsesprocenten på 40 fastlægges for lokalplanområdet under ét, så der frit kan disponeres inden for området.

Placering

Bebyggelsen i området kan placeres frit – dog ud fra principperne i de retningsgivende bebyggelses- og vejstrukturer, der er vist på kortbilag B.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Som udgangspunkt skal bebyggelsen etableres på eksisterende terræn uden væsentlig regulering af terrænet. Dog muliggøres der mindre terrænregulering på +/- 0,5 meter, som skal ske i forbindelse med planering af området. Der må derfor ikke etableres lokale diger og værfter. Dog må der, uanset begrænsningerne, etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand, som f.eks. åbne grøfter og lavninger.

Ved eventuelle terrænregulering skal der altid tages højde for afstrømmende overfladevand. Strømmende overfladevand må ikke ændres med afløb til anden mands grund uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden. Hvis man under byggemodning (graver) støder på private markdræn, andre afvandingsrør eller åbne grøfter, så skal det undersøges, om der er andre, der har interesse i dem. Hvis der er andre, der har en interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Ubebyggede arealer

Der ønskes en grøn og "blød" karakter i området, hvor smalle veje, beplantning og græsarealer giver området karakter af ferieområde. Områdets ubebyggede og ubenyttede arealer skal derfor tilplantes eller henligge som græs- / engarealer.

Beplantning

Lokalplanområdet må afskærmes mod omgivelserne af beplantningsbælter eller spredt beplantning i form af f.eks. buske og/eller træer, som vist på kortbilag B.

Hvis beplantningsbælterne etableres for at opnå en afskærmende effekt skal de have en bredde på mindst 5 m og bestå af mindst 3 rækker beplantning.

For at sikre, at beplantningsbælterne kan få fat og forholdsvis hurtigt få et volumen, hvor det får en afskærmende effekt, bør sammensætning af beplantningen bestå af en kombination af træer og buske, hvoraf en andel af buskene er stedsegrønne. Afgørende for hurtig vækst er et godt såbed samt renholdelse for græs i frøkrudt i de første tre vækstsæsoner.

Ud over de på kortbilag B viste arealer til beplantning, må der etableres beplantning imellem de enkelte klynger af ferieboliger, men for at sikre en åben karakter i området, må de enkelte huse ikke indhegnes eller afskærmes af hverken beplantning eller hegn.

Den eksisterende beplantning i området er karaktergivende og rumskabende og bør derfor bevares i videst muligt omfang. Derfor skal beplantningen bestå af både blomstrende og frugt- og bærbærende arter.

Omkring vandløbet Skifle Tilløb, som vist på kortbilag B, gælder der særlige begrænsninger i forhold til beplantning. Der må derfor ikke etableres beplantning nærmere end 5 m fra overkanten af vandløbets bredder. Af sikkerhedsmæssige årsager må der dog opsættes trådhegn langs med vandløbet – dog skal det placeres mindst 1 m fra overkanten af vandløbets bredder.

Lokalplanen stiller krav om, at al beplantning skal bestå af egnstypiske arter som f.eks.:

Gruppe	Art
Buske	Engriflet hvidtjørn, liguster, klitrose.
Løvtræer	Alm. røn, stilkeg, gråpil, hvidel
Nåletræer	Skovfyr, østrigsk fyr

Se flere arter på www.plantevalg.dk

Befæstede arealer

Områdets veje, parkeringspladser og stier må anlægges i grus eller med fast belægning som f.eks. asfalt eller fliser for at sikre tilgængeligheden frem til boligerne.

Parkeringspladsen inden for det på kortbilag B viste område til offentligt tilgængelig parkeringsplads skal fremstå som en grøn plads med befæstelse i form af græsarmering, græsmakadam eller lignende.

Vej- og stibetjening

Vej

Nørre Skærbækvej består af den nord- sydgående hovedstrækning samt en øst- vestgående sidevej, der begge er offentlige veje. Lokalplanområdet vejbetjenes, fra den nord- sydgående strækning via to indkørsler, som vist på kortbilag B. Fra den øst-vestgående sidevej er der en eksisterende adgang mod syd, og der gives mulighed for etablering af op til tre nye indkørsler til området nord for vejen.

Stier

I området må der frit etableres stier. På kortbilag B er der vist enkelte stiforbindelser som skal opretholdes eller etableres for at sikre gode forbindelser fra området til Fritidscentret mod syd.

Vejbyggelinje

Lokalplanområdet er pålagt en byggelinje på 15 m målt fra vejskel til Nørre Skærbækvej, vist på kortbilag B. Inden for denne vejbyggelinje må der ikke placeres faste anlæg eller beplantning, der ikke kan fjernes igen. Derfor er lokalplanens byggefeltet disponeres således, at den nødvendige afskærmende beplantning kan etableres uden for vejbyggelinjen.

Parkering

Området disponeres ud fra et princip om, at parkering skal ske decentralt ved de enkelte ferieboliger. Derfor skal boligerne placeres sådan, at der er plads til mindst én parkeringsplads foran eller imellem ferieboligerne – uden at vejarealet tages i brug.

Der må etableres enkelte fælles parkeringspladser i området, svarende til højst 0,5 plads pr. feriebolig.

Inden for det på kortbilag B viste areal, må der etableres en offentligt tilgængelig parkeringsplads, som skal kunne benyttes i spidsbelastningsperioder i forbindelse med aktiviteter uden for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Skærbæk Vandværk.

Spildevand

Den eksisterende del af feriebyen er omfattet af spildevandsplanen og er spildevandskloakeret. Den nordlige udvidelse er planlagt separatkloakeret. Udvidelsesarealerne mod vest er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der forudsættes derfor, at der, sideløbende med denne lokalplan, udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Området opvarmes individuelt.

Belysning

Det er vigtigt, at det er trygt at færdes i området. Derfor skal veje og stier oplyses i nødvendigt omfang. Der fastlægges ikke bestemmelser om belysningens karakter, men der fastlægges en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter for at undgå blændingsgener for omgivelserne.

Skilte

Som udgangspunkt skal skilte og flagstænger undgås. Dog må der opstilles én skiltepylon ved hver indkørsel fra den nord- sydgående Nørre Skærbækvej. Disse skilte skal placeres inde på hver grund og fri fra vejbyggelinjen. Placeringen er vist principielt på kortbilag B.

Herudover må der placeres mindre henvisningsskilte i området. Disse skal holdes nede i øjenhøjde og må derfor ikke have en højde over én meter.

Solenergianlæg

Der må opsættes solenergianlæg på tagfladerne. Lokalplanen indeholder dog bestemmelser om anlæggenes placering og udformning.

Støjafskærmning

Lokalplanen giver mulighed for etablering af nødvendig støjafskærmning langs med lokalplanens afgrænsning mod øst. Lokalplanen stiller ikke krav om støjafskærmningens art eller omfang, da det skal bero på det egentlige behov. Dog stilles der krav om at støjskærme skal integreres i plantebælterne.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune, og er i overensstemmelse kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kommuneplanens rammeområder. Den eksisterende del af feriebyen er omfattet af rammeområde 510.51.2, Skærbæk Ferieby, som må anvendes til ferieby med campingplads og feriehus med højst 600 sengepladser.

En del af området, der ønskes at skulle indgå i udvidelsen mod vest, er omfattet af rammeområde 510.51.7, Nørre Skærbækvej, som må anvendes til rekreative formål i form af hotel- og restaurant.

En del af området, der ønskes at skulle indgå i udvidelsen mod nord, er omfattet af rammeområde 510.11.11, Nørre Skærbækvej, som må anvendes til boligformål til åben-lav boligbebyggelse.

Der to rammeområder 510.51.7 og 510.11.11, som ligger inden for de arealer, som ønskes inddraget til ferieby, er ikke forenelige med disse ønsker. Derfor tilvejebringes der et kommuneplantillæg, som udvider rammeområde 510.51.2 for Skærbæk Ferieby, så det kommer til at omfatte hele feriebyen, svarende til lokalplanens afgrænsning. Ved samme lejlighed ophæves rammeområderne 510.51.7 og 510.11.11.

Inden for rammeområde 510.51.2 opretholdes anvendelsen til øvrige ferie- og fritidsformål. Rammebestemmelserne opretholdes uændrede. Dog udgår det maksimale antal sengepladser, da dette er reguleret gennem lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser.

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 134-510:

Plannummer	510.51.2
Områdenavn	Skærbæk Ferieby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse	Rekreative formål
Specifik anvendelse	Øvrige ferie- og fritidsformål i form af ferieby med fritliggende ferieboliger.
Maks. bebyggelsesprocent	40.
Maks. bebyggelsesrumfang	--
Maks. Bebyggelsesprocent beregnes af:	Lokalplanområdet under ét
Mindst tilladte miljøklasse	-
Maksimalt tilladte miljøklasse	-
Maksimalt etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5 m.
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bygningsbevarende rammer	--
Særlige bestemmelser	Inden for rammeområdet skal alle ferieboliger udlejes efter reglerne i hotel- og restaurationsloven. Inden for et særligt afgrænset område på matr.nr. 283a Skærbæk, ejerlav, som skal defineres ved lokalplanlægning, må der etableres en parkeringsplads til brug for aktiviteter uden for planområdet.
Parkering	--

Lokalplaner

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 028-5.5 for Skærbæk Ferieby, vedtaget af Tønder Kommune den 7. juli 2009.

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.

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan nr. 168-510 med kommuneplantillæg nr. 134-510.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Begrundelsen for afgørelsen er at udvidelsen af feriebyen vurderes at kunne ske uden en væsentlig påvirkning af de trafikale forhold, da infrastrukturen omkring feriebyen allerede er tilpasset feriebyens aktiviteter, og vurderes at kunne håndtere det øgede antal besøgende til feriebyen.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt. Der har ikke været bemærkninger til afgørelsen.

Se klagevejledning i screeningsskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret og der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdeponier eller andre former for jordforurening indenfor planområdet.

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

Museumsloven

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af projektområdet.

Projektet omfatter en del af matrikel nr. 2518 og hele matr.nr. 283a, 283c, 287, 2529c, 2551, 2598b samt dele af vejmatrriklerne nr. 7000am og 7000f, alle Skærbæk Ejerlav, Skærbæk. Planområdet er samlet ca. 12,25 ha. Arealet er i dag udlagt til landbrugsareal samt bebygget med feriehus.

Topografisk beskrivelse

Planområdet er beliggende på geestranden, som falder mod marsken i vest, i relativt fladt terræn. Syd for planområdet løber vandløbet Skifle Tæt omkring planområdet er der flere kendte, væsentlige jordfaste fortidsminder. Mod nord ved Nørre Skærbæk har Museet ved forundersøgelse udpeget to arkæologiske områder med fund af bopladsspor i form af blandet andet huse og

gruber fra romersk og ældre germansk jernalder (sb. 145 Skærbæk Sogn). Lidt længere mod nord har Museet ligeledes forundersøgt og udpeget et område med bopladsspor og jordfæstegravplads fra hhv. yngre romersk/ældre germansk jernalder og ældre romersk jernalder (sb. 157 Skærbæk Sogn).

Syd for planområdet ved Hjemsted har Museet i en årrække udgravet massive bopladser og gravplads fra førromersk jernalder, yngre romertid og germansk jernalder (blandt andre sb. 1, 80- 83, 107, 109 og 115 alle Skærbæk Sogn). Ved Kagebøl syd for planområdet har Museet ligeledes udgravet bebyggelse fra middelalderen og førromersk jernalder (hhv. sb. 111 og sv. 149 begge Skærbæk Sogn). Planområdet ligger ca. 250 meter vest for Skærbæk kirke, hvis ældste dele stammer fra romansk tid (ca. 1050-1250). Mod nordvest findes indenfor og i nærheden af et skovareal adskillige fredede gravhøje (blandt andre sb. 127 og 133-141 mfl. alle Skærbæk Sogn). Planområdets topografiske beliggenhed på grænsen mellem marsk og geest er en yndet placering især i bronze- og jernalder, hvilket de ovennævnte bopladser er bevis på. Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorien foretrak at placere sine bopladser højt i terrænet og tæt ved vand. Netop en sådan placering, som det aktuelle planområde har.

Museets vurdering

På baggrund af ovenstående er det Museets vurdering, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for de dele af det aktuelle planområde, som ikke allerede er bebyggede. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på arealet, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes. Bygherre skal i så fald ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er der registreret to mindre vandhuller, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanen medfører ikke tiltag, der kan påvirke tilstanden af dette område.

Habitatbekendtgørelsen

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

Planområdet ligger omkring 1,3 km fra nærmeste Natura-2000 området, Vadehavet, som er udpeget som Ramsar- og fuglebeskyttelsesområde. Kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura-2000 området. Begrundelsen herfor er, at planområdet ligger i god afstand til Natura 2000-området og at spildevand udledes til kloaknettet i Skærbæk. Håndtering af overfladevand vil ske på egen grund. Ved eventuelle ændringer i de terrænmæssige forhold, vil overfladevand blive forsinket / nedsivet lokalt og vil derfor ikke øge belastningen af vandløb og grøfter i området.

Planområdet ligger ca. 8 km. fra det næst nærmeste Natura-2000 område, som er Habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lindet Skov, Hønning Mose, Hønning Plantage og Lovrup Skov. På grund af den store afstand til dette område, vurderes realiseringen af denne lokalplan ikke at have noget påvirkning på dette område.

Bilag IV arter

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i planområdet. Området består af hhv. den eksisterende ferieby samt områder, der er i landbrugsdrift, og dermed ikke forventes at rumme beskyttede arter. Realiseringen af lokalplanen medfører ikke, at der nedlægges beskyttede vandhuller, fældes træer eller andet, der kan påvirke eventuelle bilag IV-arter negativt. Derfor vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt, herunder heller ikke i forbindelse raste- og yngleaktiviteter i området.

Klimatilpasning

Planområdet er, i henhold til registreringer på *kamp.klimatilpasning.dk*, ikke i risiko for at blive påvirket af oversvømmelser fra hverken 100 års hændelser for regnvand, havvand eller vand fra vandløb. Som det fremgår af bluespot kortet nedenfor, som vi ser 100 års regnhændelser, er der ganske få steder i den eksisterende del af feriebyen, der kan blive påvirket, hvorimod det nye område mod nord ikke påvirkes i nævneværdig grad.

Lokalplanen giver mulighed for at håndtere regnvand i overfladen som en del af områdets landskabelige bearbejdning, så området også sikres mod gener fra dagligt overfladevand.



Bluespot kort fra kamp.klimatilpasning.dk – 100 års hændelser

Statslig vandområdeplanlægning

EU har vedtaget et vandrammedirektiv, der skal beskytte vandmiljøet i alle EU-lande. I Danmark er der vedtaget vandområdeplaner, som skal implementere vandrammedirektivet og sikre, at målet nås i EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanlægningen gennemføres inden for Danmarks fire vandområdedistrikter. Lokalplanområdet er beliggende inden for det internationale vanddistrikt og hovedvandopland 4.1 for Vidå-Kruså med afstrømning til Lister Dyb. Vandmiljøet i lokalplanområdet er dermed omfattet af Vandområdeplan 2021 – 2027 for Internationalt Vandområdedistrikt samt basisanalyser 2021 – 2027. Ved realisering af lokalplanen vil der ske en lokal reduktion af udvaskning af kvælstof og fosfor, da lokalplanområdets arealer ændrer anvendelse fra opdyrkede marker til rekreativt område med grønne arealer imellem husene, som ikke gødes og sprøjtes, hvorved bl.a. tilførslen af fosfor og kvælstof reduceres.

Realiseringen af lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige vandområdeplanlægning, da vandløb omfattet af vandområdeplanerne ikke må blive påvirket af de planlagte forhold, så målopfyldelse for vandløb sikres. Lokalplanen sikrer, at det kan etableres regnvands- og klimaanlæg og at regnvand kan nedsives naturligt på terræn som i dag.

SERVITUTTER

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

En gennemgang af de tinglyste servitutter i området har påvist, at lokalplanen ikke er i strid med tinglyste servitutter i områder. Lokalplanen ophæver derfor ingen servitutter.

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.

Vejanlæg

Vejanlæg, herunder nye overkørsler fra eksisterende veje skal godkendes af politiet jf. færdselslovens § 100.

Landbrugspligt

Uanset bestemmelserne i denne lokalplan må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, førend jordbrugskommissionen har ophævet landbrugspligten.

Udlejning

Feriebyens nuværende tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter reglerne i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed med videre skal fornyes, når feriebyens kapacitet udvides.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forud for igangsætning af bygge- og anlægsarbejde skal der foreligge tilladelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kommuneplantillæg nr. 134-510

REDEGØRELSE

Kommuneplantillæg nr. 134-510 til Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune udarbejdes for at sikre plangrundlaget for Lokalplan nr.168-510, Skærbæk Ferieby, Skærbæk.

Planområdet ligger delvist inden for kommuneplanens rammeområder. Den eksisterende del af feriebyen er omfattet af rammeområde 510.51.2, Skærbæk Ferieby, som må anvendes til ferieby med campingplads og feriehuse med højst 600 sengepladser.

En del af området, der ønskes at skulle indgå i udvidelsen mod vest, er omfattet rammeområde 510.51.7, Nørre Skærbækvej, som må anvendes til rekreative formål i form af hotel- og restauration.

En del af området, der ønskes at skulle indgå i udvidelsen mod nord, er omfattet af rammeområde 510.11.11, Nørre Skærbækvej, som må anvendes til boligformål til åben-lav boligbebyggelse.



Eksisterende rammeområder

De to rammeområder 510.51.7 og 510.11.11, som ligger inden for de arealer, som ønskes indtaget til ferieby, er ikke forenelige med disse ønsker.

Kommuneplantillægget har derfor til formål at sikre mulighed for en udvidelse af Skærbæk Ferieby mod nord og vest. Derfor udvides det eksisterende rammeområde 510.51.2 for Skærbæk Ferieby, så det kommer til at omfatte hele feriebyen, svarende til lokalplanens afgrænsning. Ved samme lejlighed ophæves rammeområderne 510.51.7 og 510.11.11.

Inden for rammeområde 510.51.2 opretholdes anvendelsen til øvrige ferie- og fritidsformål. Rammebestemmelserne opretholdes uændrede. Dog tilføjes der mulighed for etablering af en offentligt tilgængelig parkeringsplads på matr.nr. 283a Skærbæk ejerlav. I forbindelse med tilvejebringelsen af dette kommuneplantillæg udgår desuden det maksimale antal sengepladser, da dette er reguleret gennem lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser.



Ændringer jf. dette kommuneplantillæg

Habitatbekendtgørelsen

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

Planområdet ligger omkring 1,3 km fra nærmeste Natura-2000 området, Vadehavet, som er udpeget som Ramsar- og fuglebeskyttelsesområde. Kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura-2000 området. Begrundelsen herfor er, at planområdet ligger i god afstand til Natura 2000-området og at spildevand udledes til kloaknettet i Skærbæk. Håndtering af overfladevand vil ske på egen grund. Ved eventuelle ændringer i de terrænmæssige forhold, vil overfladevand blive forsinket / nedsivet lokalt og vil derfor ikke øge belastningen af vandløb og grøfter i området.

Planområdet ligger ca. 8 km. fra det næst nærmeste Natura-2000 område, som er Habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lindet Skov, Hønning Mose, Hønning Plantage og Lovrup Skov. På grund af den store afstand til dette område, vurderes realiseringen af denne lokalplan ikke at have noget påvirkning på dette område.

Bilag IV arter

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i planområdet. Realiseringen af lokalplanen medfører ikke, at der nedlægges beskyttede vandhuller, fældes træer eller andet, der kan påvirke eventuelle bilag IV-arter negativt. Derfor vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt, herunder heller ikke i forbindelse raste- og yngleaktiviteter i området.

Klimatilpasning

Planområdet er, i henhold til Tønder Kommunes registreringer, ikke i risiko for at blive påvirket af oversvømmelser fra hverken regnvand, havvand eller vand fra baglandet. Lokalplanen giver mulighed for at håndtere regnvand i overfladen som en del af områdets landskabelige bearbejdning, så området også sikres mod gener fra dagligt overfladevand.

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.

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan nr. 168-510 med kommuneplantillæg nr. 134-510.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Begrundelsen for afgørelsen er at udvidelsen af feriebyen vurderes at kunne ske uden en væsentlig påvirkning af de trafikale forhold, da infrastrukturen omkring feriebyen allerede er tilpasset feriebyens aktiviteter, og vurderes at kunne håndtere det øgede antal besøgende til feriebyen.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt. Der har ikke været bemærkninger til afgørelsen.

Screeningsafgørelsen er blevet påklaget og ligger til behandling i klagenævnet. Endelig vedtagelse af lokalplansforslaget og kommuneplantillægget skal derfor afvente en klagenævnsafgørelse.

RETNINGSLINJER

Planområdet omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune, og er i overensstemmelse kommuneplanens retningslinjer.

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Ramme 510.51.2



Plannummer	510.51.2
Områdenavn	Skærbæk Ferieby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse	Rekreative formål
Specifik anvendelse	Øvrige ferie- og fritidsformål i form af ferieby med fritliggende ferieboliger.
Maks. bebyggelsesprocent	40
Maks. bebyggelsesrumfang	--

Maks. Bebyggelsesprocent beregnes af:	Lokalplanområdet under ét
Mindst tilladte miljøklasse	--
Maksimalt tilladte miljøklasse	--
Maksimalt etageantal	1,5
Maks. bygningshøjde	8,5 m.
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bygningsbevarende rammer	--
Særlige bestemmelser	Inden for rammeområdet skal alle ferieboliger udlejes efter reglerne i hotel- og restaurationsloven. Inden for et særligt afgrænset område på matr.nr. 283a Skærbæk ejerlav, som skal defineres ved lokalplanlægning, må der etableres en parkeringsplads til brug for aktiviteter uden for planområdet.
Parkering	--

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Forslag til Lokalplan nr. 168-510 og Kommuneplantillæg nr. 134-510 er vedtaget til høring af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 25. august 2026 efter reglerne i lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

Jørgen Popp Petersen
Borgmester

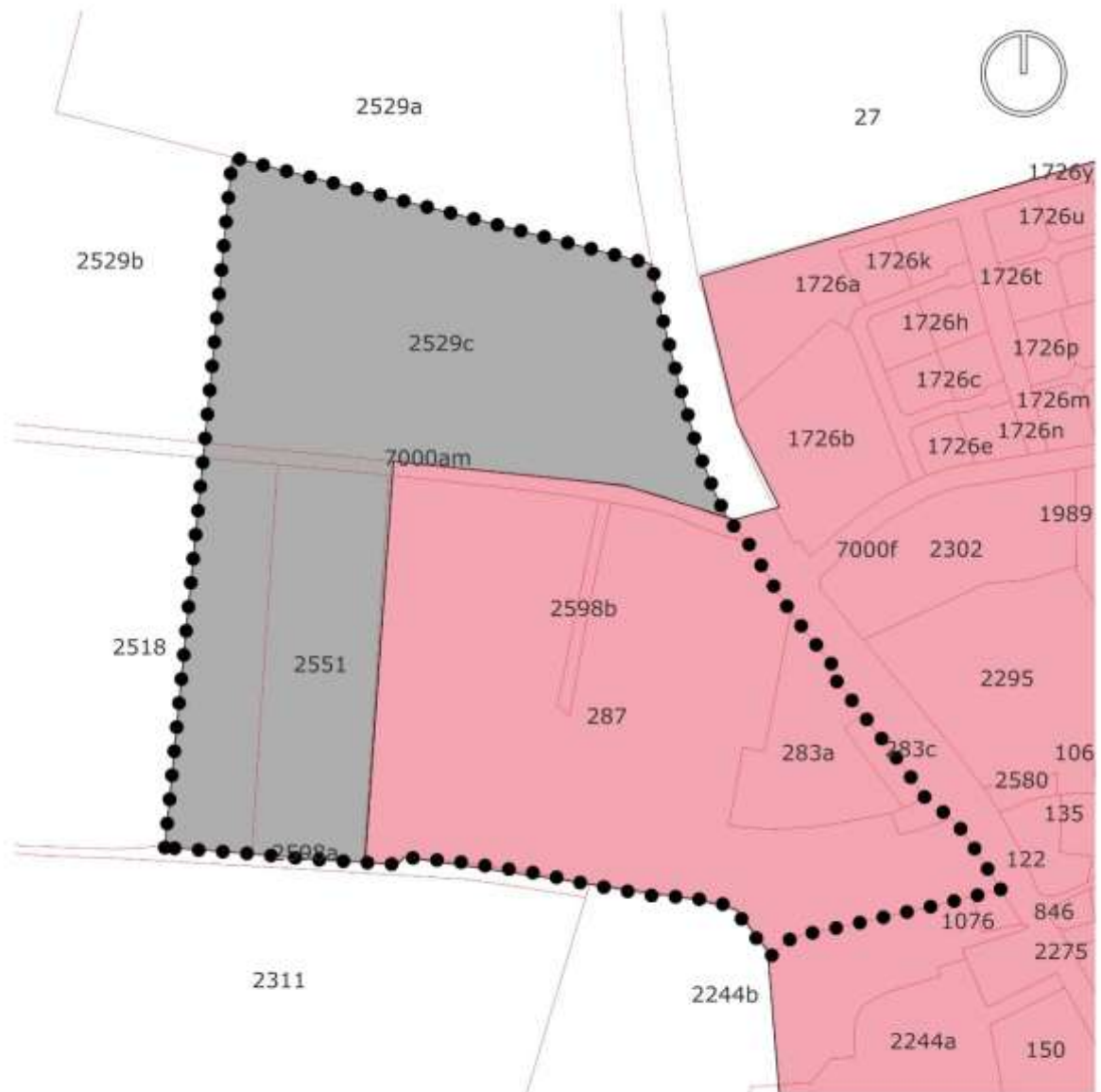
Keld I. Hansen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til lokalplan nr. 168-510 og kommuneplantillæg nr. 134-510 er fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. september 2026 til den 27. oktober 2026.

Kortbilag A

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning

2581 Matrikelnr.

Matrikelgrænse



Eksisterende byzone



Fremtidig byzone

0 25 50 75 100 m



Kortbilag B

KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)



Signaturforklaring

	Lokalplanens afgrænsning		Vejadgange		Skiltepylon
	Bepplantningsbælte		Princip for nye veje		Støjfaskærmning
	Matrikelgrænse		Princip for nye stier		Eksisterende feriehytter
	Areal til parkeringsplads		Overløbsbassin		



TØNDER
KOMMUNE