

BORGERMØDE
Hotel og Offshore-lejligheder, Havneby, Rømø

11. november 2026
Enjoy Resorts, Rømø

TØNDER KOMMUNE

Velkommen

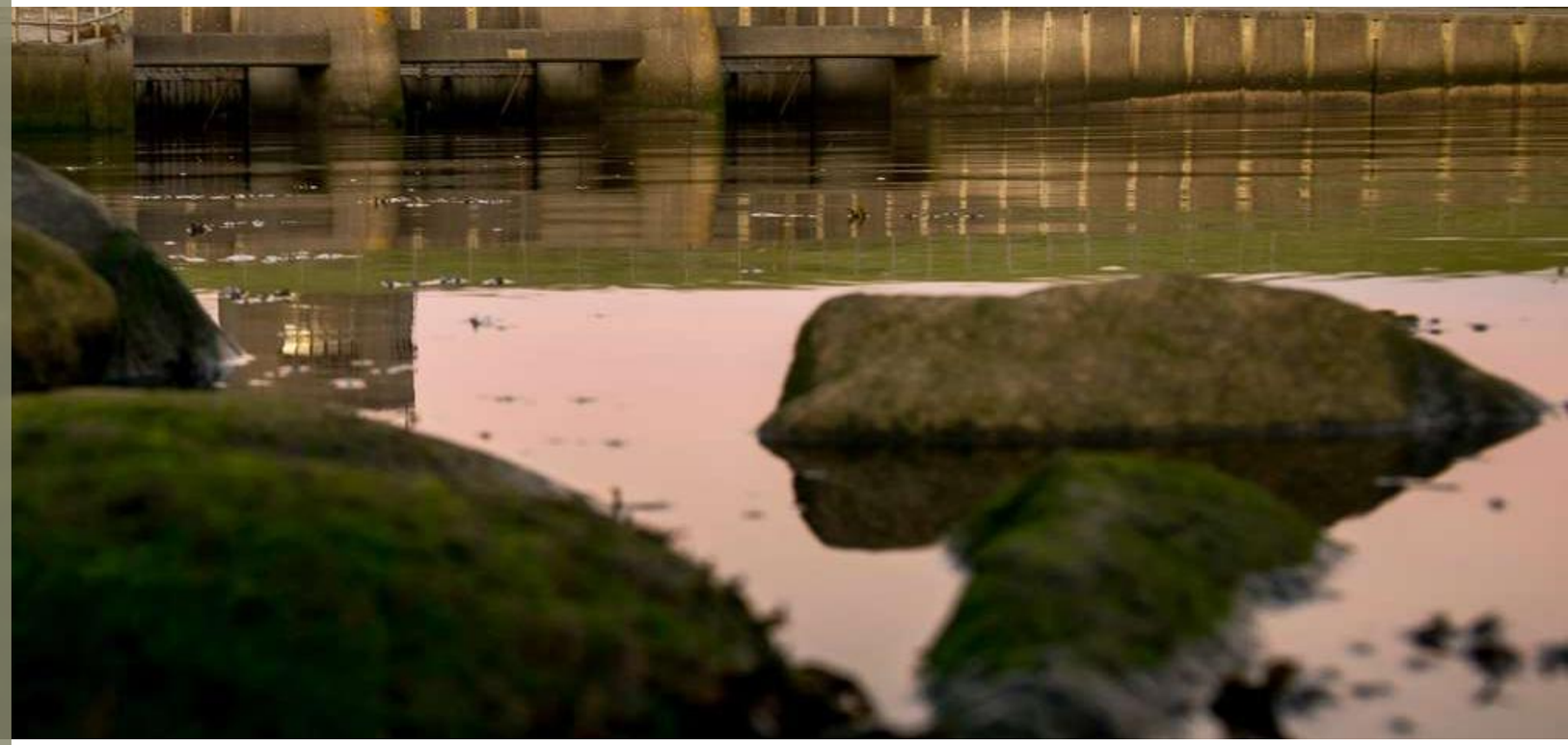


Formand for Teknik-, Miljø- og Klimaudvalget:

Poul Erik Kjær

TØNDER KOMMUNE

Aftenens ordstyrer



Kommunikationschef, Tønder Kommune:

Ulrik Pedersen

TØNDER KOMMUNE

Program

Kl. 18:05 – 18:10	**Aftenens program og rammesætning** v/ Ulrik Pedersen, ordstyrer
Kl. 18:10 – 18:20	**Kort gennemgang af den forvaltningsmæssige planproces** v/ Vicky L. R. Andersen, projektleder, Tønder Kommune
Kl. 18:20 – 18:45	**Bygherre præsenterer projektet** v/ Sabrina Müller, Denkmalstadt GmbH og Lars Henrik Jensby, INGENIØR´NE (rådgiver)
Kl. 18:45 – 19:00	**Resultatet af miljøundersøgelser** v/ Mette Leth Schmidt, Landsyd (rådgiver)
Kl. 19:00 – 19:15	**Pause – kaffe og kage**
Kl. 19:15 – 19:55	**Spørgsmål fra salen**
Kl. 19:55 – 20:00	**Afrunding og tak for i aften** v/ Poul Erik Kjær, formand for TMK-udvalget

Rammesætning for borgermødet:

I Tønder Kommune ønsker vi, at…

- Vi taler ordentligt til og om hinanden – både under mødet og i den efterfølgende debat.
- Vi holder fokus på fakta, viden og løsninger frem for konfrontation og polarisering.
- Vi respekterer, at der kan være uenighed, men vi søger fælles forståelse frem for konflikt.
- Alle deltagere – både borgere, politikere og arrangører – bidrager aktivt til den gode tone.
- Hvis debatten bliver skarp, hjælper vi hinanden med at bringe den tilbage til et konstruktivt niveau.

Mødets ordstyrer sikrer, at alle får mulighed for at komme til orde på en fair måde.

Tønder Kommune

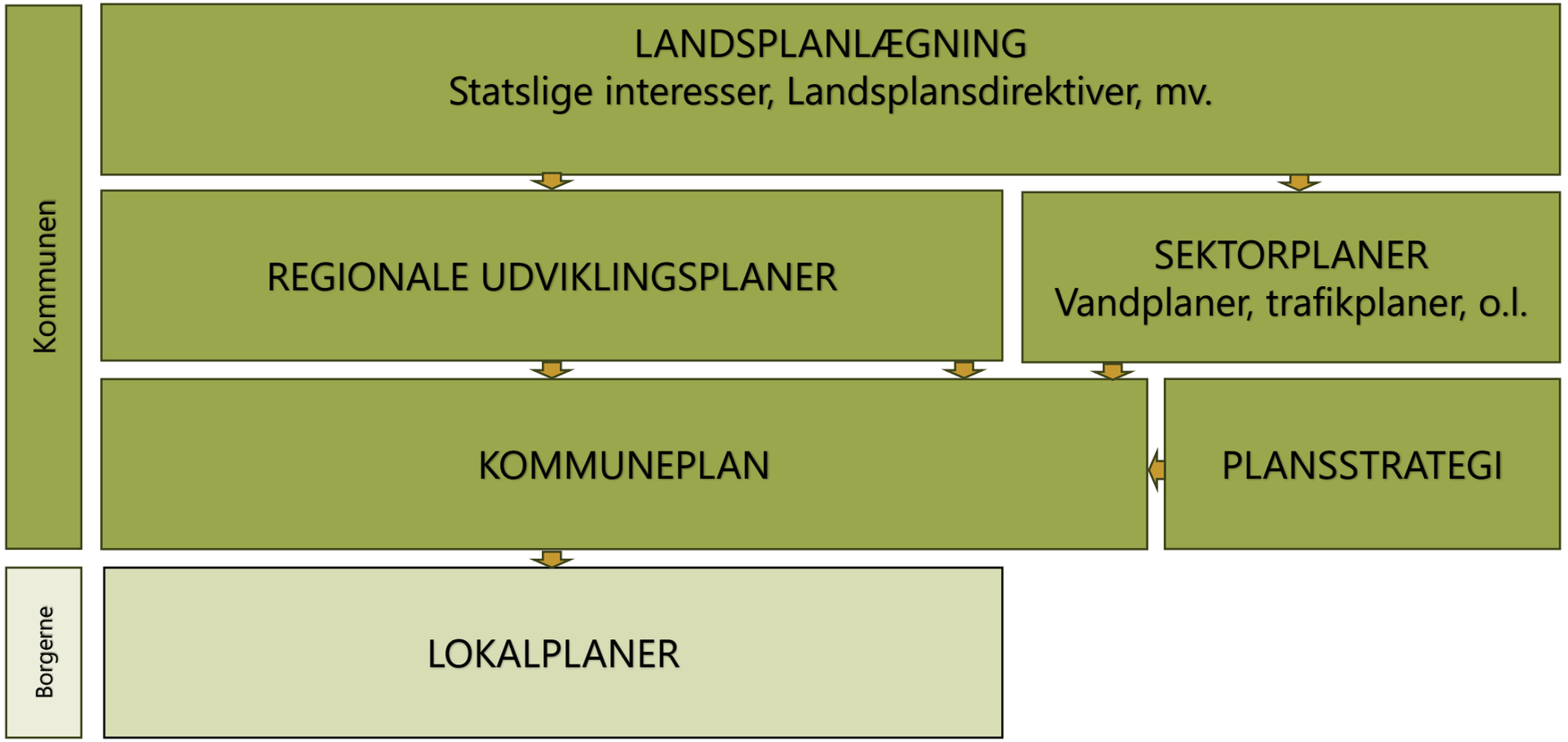


Projektleder, Tønder Kommune:

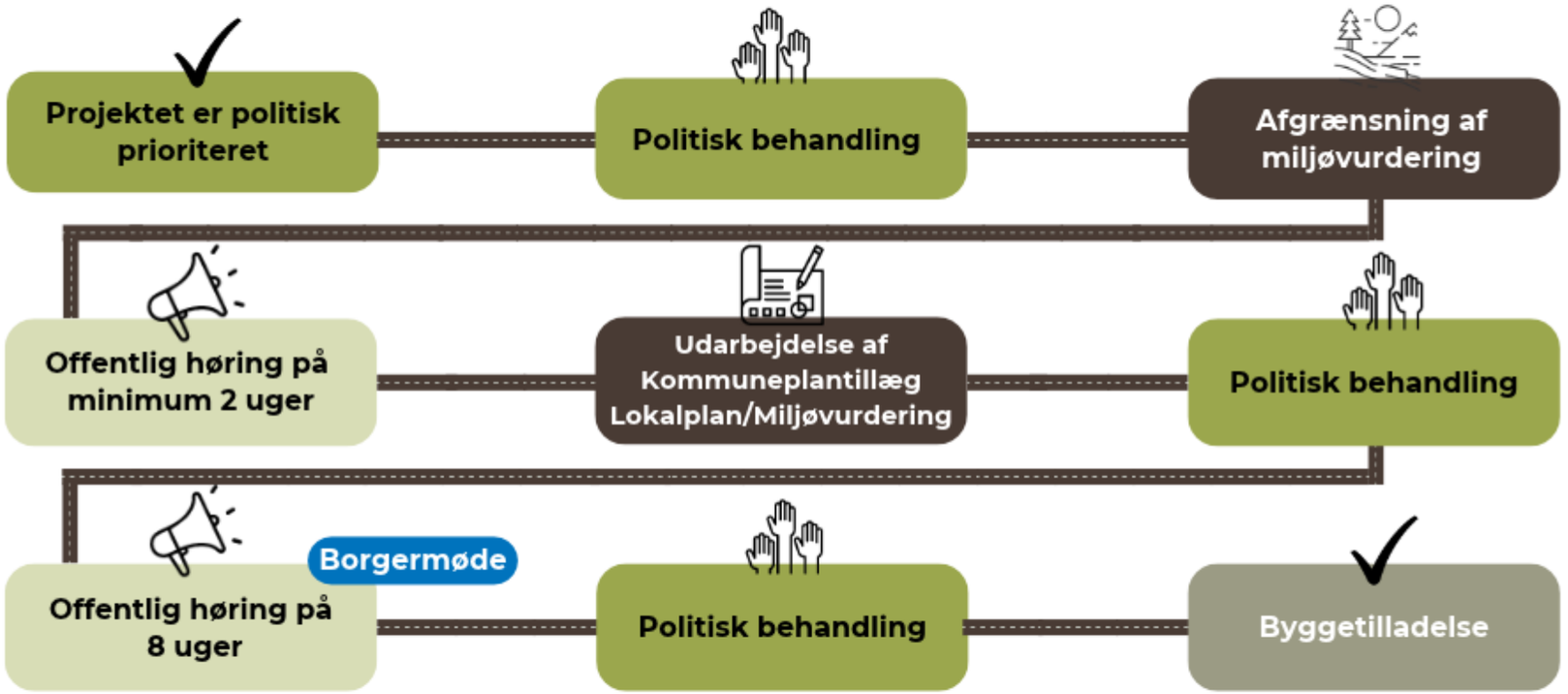
Vicky Linnet Rahbek Andersen

TØNDER KOMMUNE

Den forvaltningsmæssige planproces – Planhierakiet



Den forvaltningsmæssige planproces



Planhøringer skal sikre borgerinddragelse, gennemsigtighed og et bedre beslutningsgrundlag ved at inddrage lokale perspektiver, forslag og indsigelser inden den endelige vedtagelse af en plan.

Høringsfrist den 12. januar 2027



Det gode høringssvar

- **Start med konklusionen:** Placér den/de vigtigste anbefaling(er) eller konklusion(er) allerførst på første side, før du går i dybden med baggrund og tekniske forklaringer.
- **Vær præcis og konkret:** Henvis direkte til paragraffer, afsnit eller sider i planen, som du kommenterer på.
- **Begrund din holdning:** Giv saglige argumenter for, hvorfor et forslag bør ændres og skriv dine bemærkninger og forslag i en kort og stram form.
- **Brug den rette kanal:** Skriv pr. mail og husk høringsfristen. Høringssvar der modtages efter høringsfristen, skal ikke behandles.

TØNDER KOMMUNE

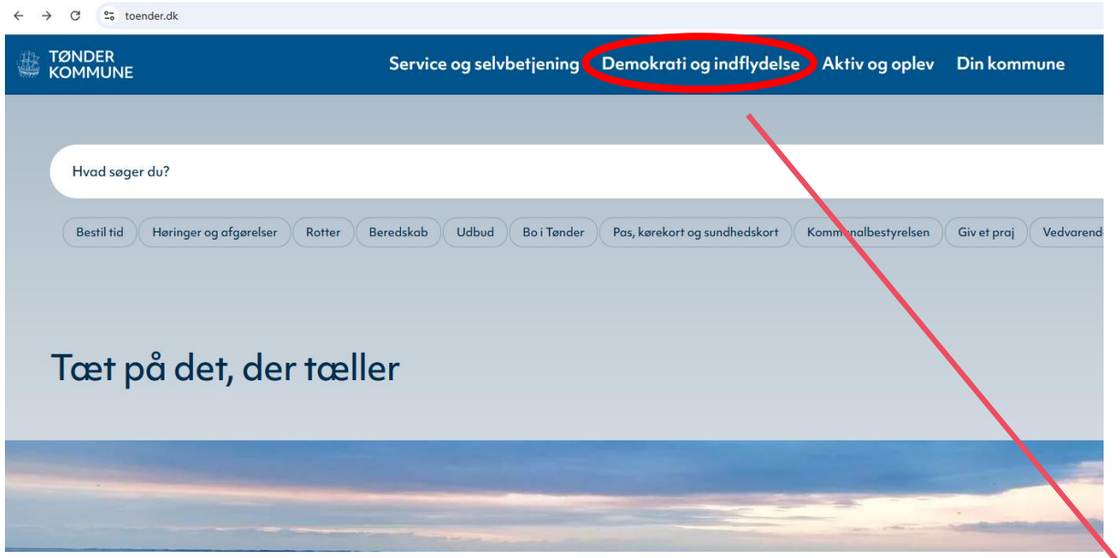


Hvad gør vi med høringssvarene?

- **Forvaltningen samler** og gennemgår alle høringssvar (både positive og negative).
- Der udarbejdes en **sammenfatning** af de indkomne høringssvar.
- Der er ikke krav om, at en kommune skal besvare høringssvar, men Tønder Kommune har tradition for at forvaltningen besvarer dem enten individuelt - hvis der er få - eller samler besvarelser i kategorier, hvis der er mange.
- Høringssvarene og sammenfatningen af disse indgår i **den politiske sagsfremstilling** til det endelige politiske beslutningsgrundlag.

TØNDER KOMMUNE

Hvordan sender jeg mit høringssvar?



1) Gå ind på kommunens hjemmeside: www.toender.dk

2) Find **Demokrati og indflydelse** i oversigten

3) Gå ind på undersiden **Indflydelse og debat**



Hvordan sender jeg mit høringssvar?



4) Gå ind under Høringer og afgørelser

5) Find høringen vedr. Hotel- og Offshorelejligheder ved Østre Havnevej



6) Læs høringsmaterialet

7) Send evt. et høringssvar til **teknisk@toender.dk** eller pr. brev til Plan, Klima, Byudvikling og Ejendomme, Tønder Kommune



Klage

Tønder Kommune orienterer om, at kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen af projektet har tildelt en såkaldt §3-dispensation (vedr. natur).

Danmarks Naturfredningsforening har den 4. marts 2026 påklaget dispensationen og sagen behandles pt. i Miljø- og Fødevareklagenævnet.

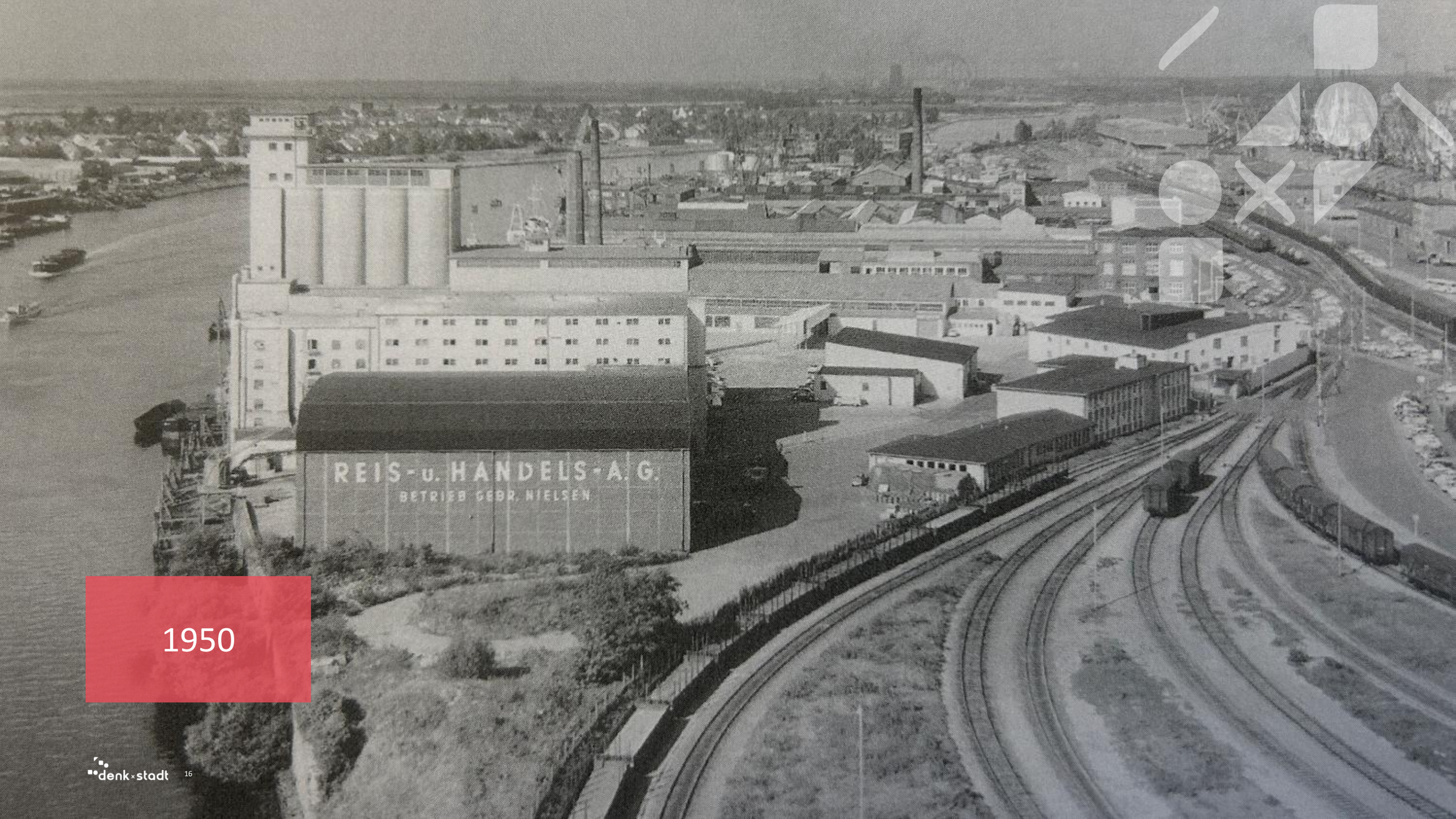
Sagen forventes afgjort ca. ultimo marts 2027.

TØNDER KOMMUNE



11.11.2026 . Rømø


ÜBERSEEINSEL
denk×stadt



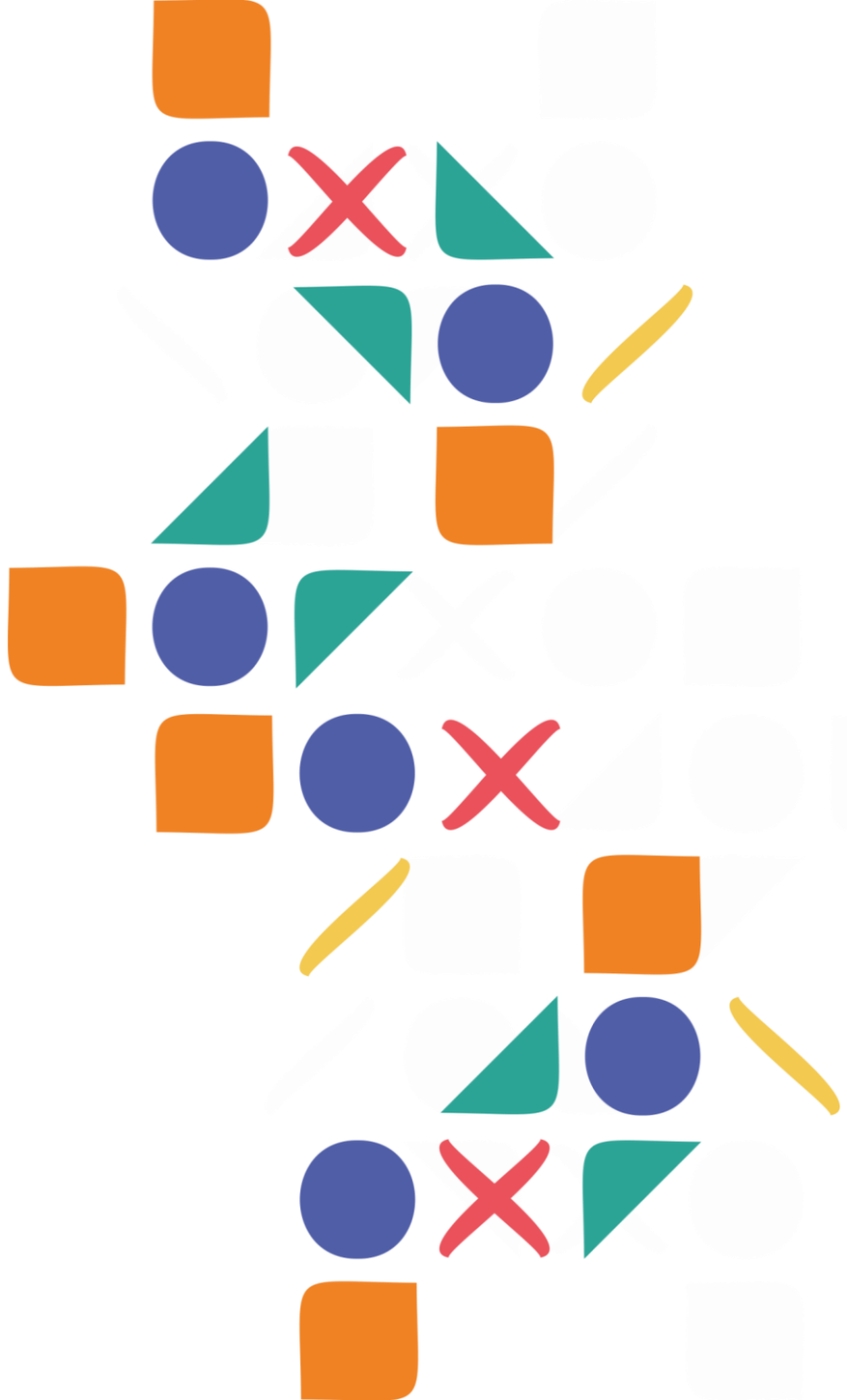
1950


Kellogg's
REISLAGER
BASSENBERG SCHWARTING



denk×stadt Principles

- Neighborhood-owned Energy Generation
- Low-tech Building Equipment
- Simple And Climate-neutral Construction
- Use Of Materials According To Their Talents
- Open And Unconstrained Architecture
- Rainwater Management
- Green Spaces / Recreational Areas



Green Spaces / Recreational Areas



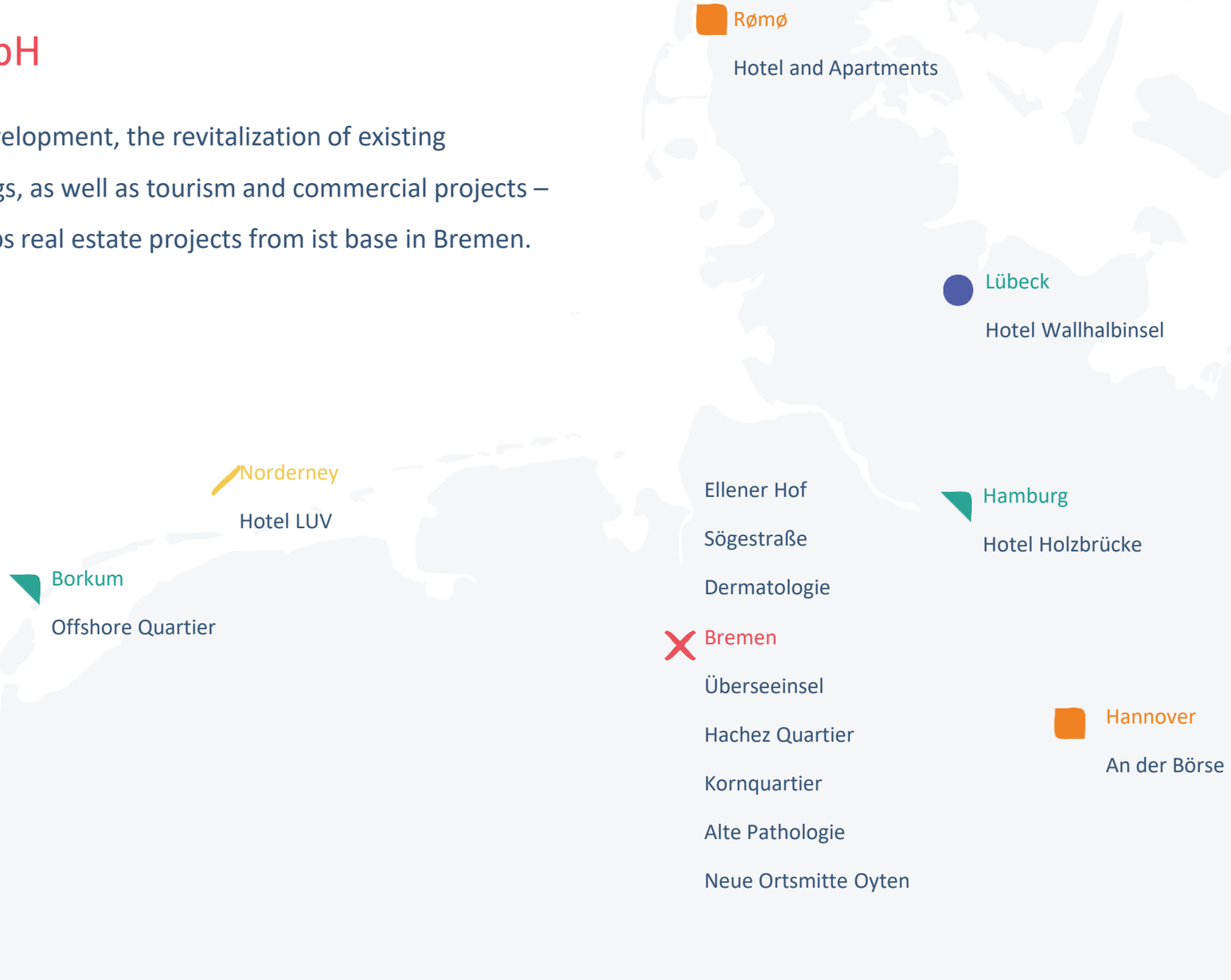


Kellogg Pier



denkmalstadt GmbH

Urban and neighborhood development, the revitalization of existing structures, residental buildings, as well as tourism and commercial projects – **denkmlastadt GmbH** develops real estate projects from ist base in Bremen.



Borkum Offshore Quarter



Rømø

Hotel & Offshore Apartments

Principles/ Offers

I. **Integration** Into The Natural Architectural Environment

II. **Preserving** The Natural **Flora And Fauna**

III. **Leisure Activities**

- Spa/ Wellness
- Gastronomy
- Health/ Fitness
- Recreation And Playgrounds

IV. **Catalyst year-round Economy**/ Infrastructure



Awards:

DSP

Deutscher Städtebau Preis 2025

polis award 1. PREIS 2024

15. Jubiläum jm Award 2023 gewinner Stadtentwicklung

Watch video:

denkmalstadt GmbH

Auf der Muggenburg 52

28217 Bremen

0421 - 478 777 100

kontakt@denkmalstadt.de



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

11. November 2026

INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

- Hvem er vi
- Kort om projektet
- Hvad er vores rolle

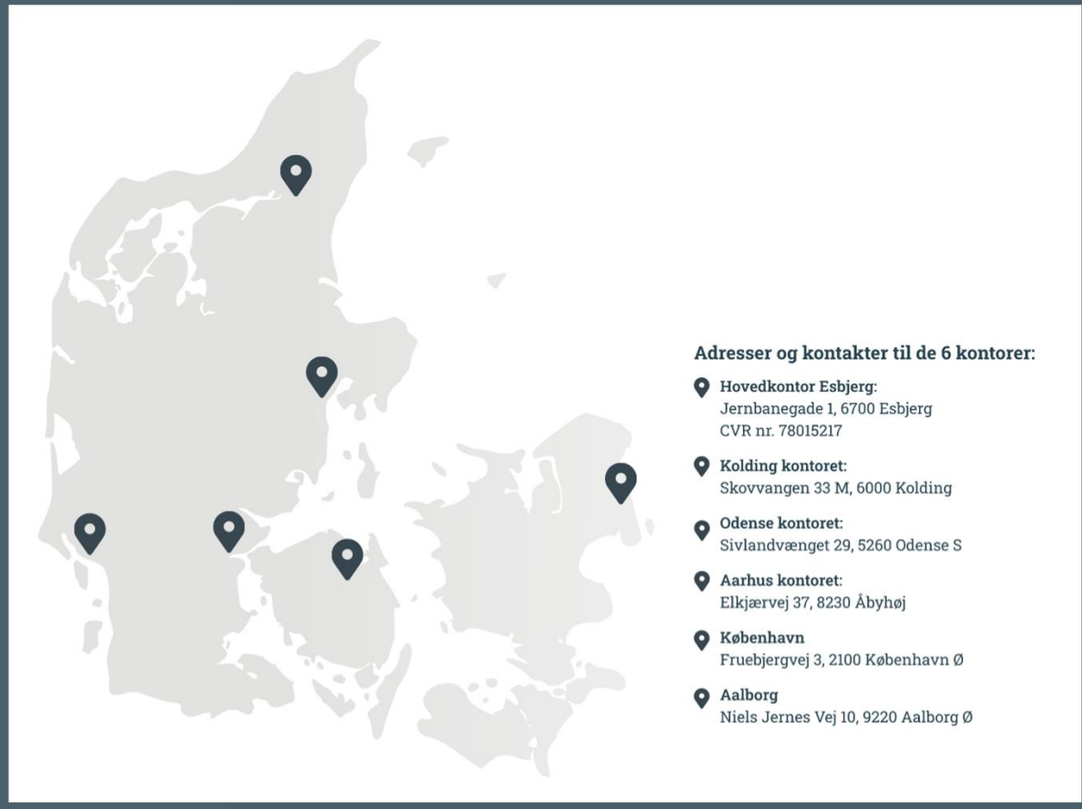
INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

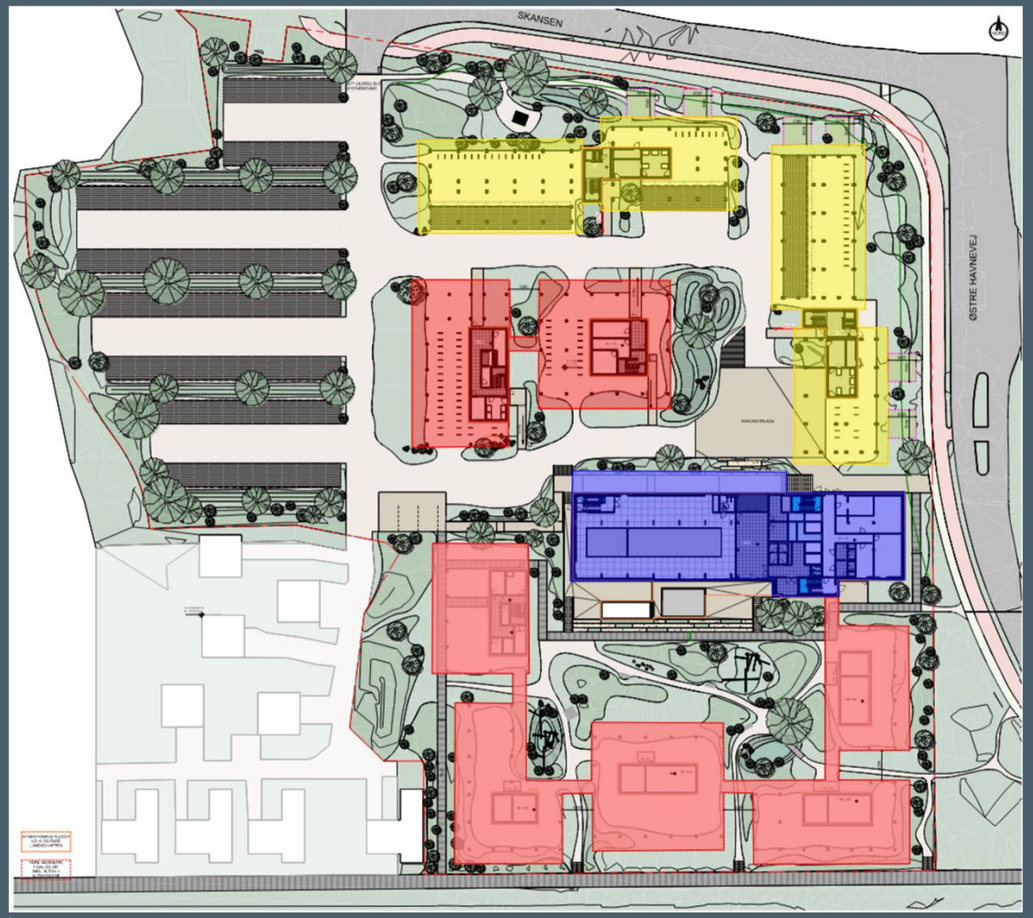
Rømø Havneby

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle

Situationsplan



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

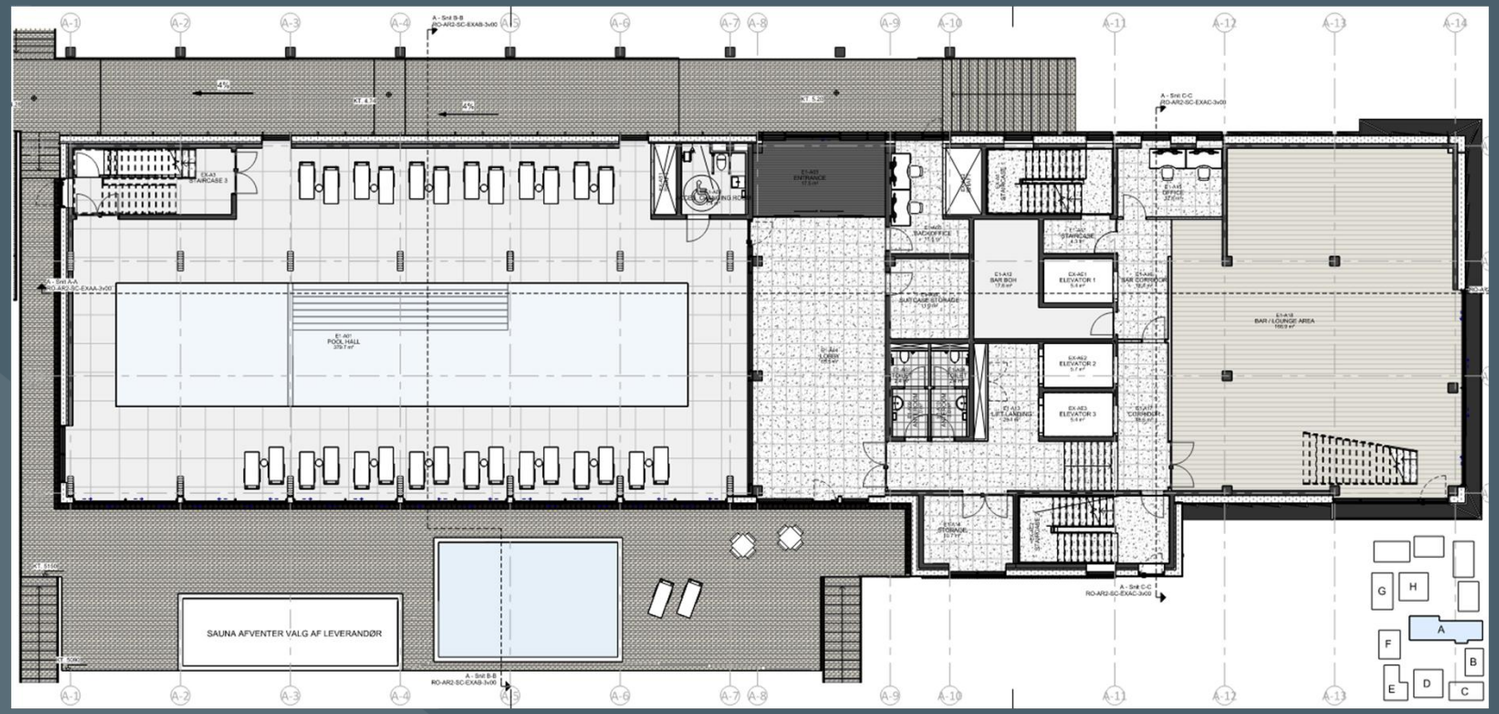
Rømø Havneby

Hovedbygning – Bygning A

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Hovedbygning – Bygning A

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



Hotelbygning – Bygning C

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

Hotelbygning – Bygning C

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



Visualiseringer

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle

Visualiseringer



Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle

Visualiseringer



Visualiseringer

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle

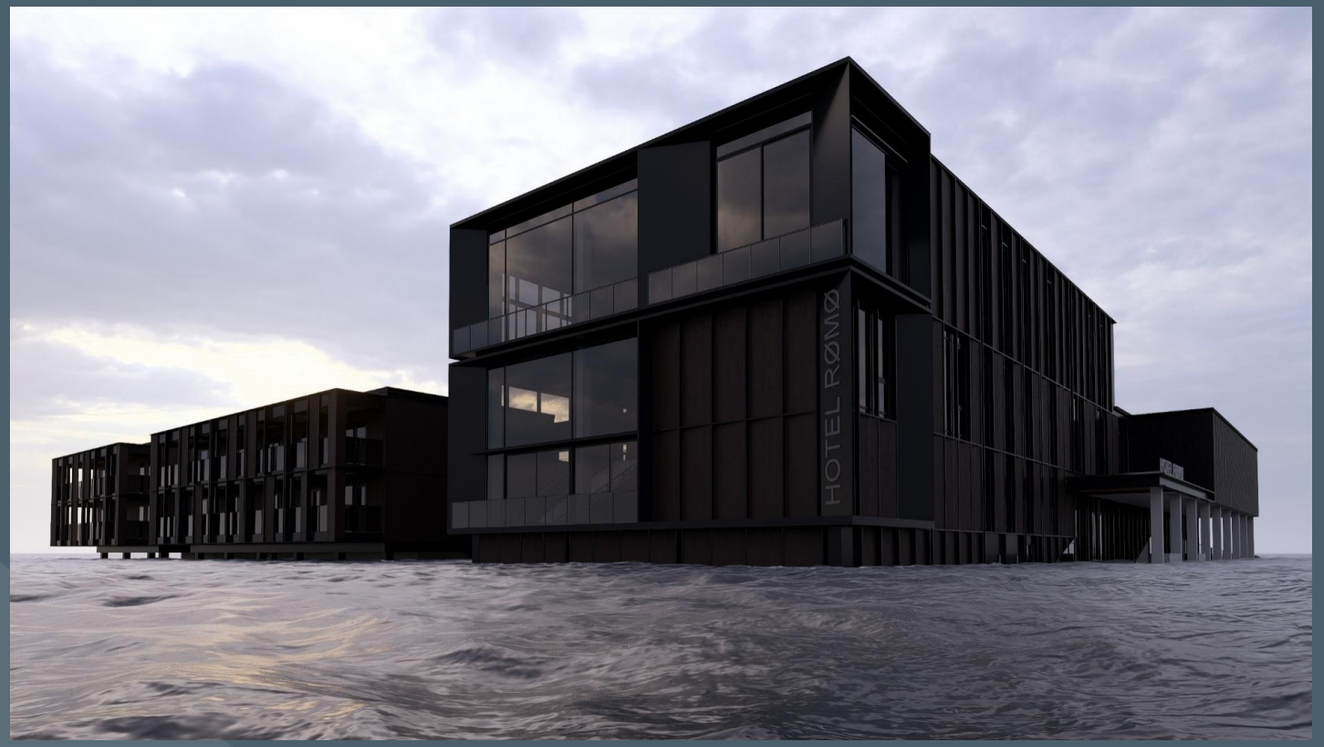


Visualiseringer

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle



INGENIØR'NE
Rådgivende siden 1972

Rømø Havneby

Hvem er vi

Kort om projektet

Vores rolle

Projekteringsledelse - Byggeledelse

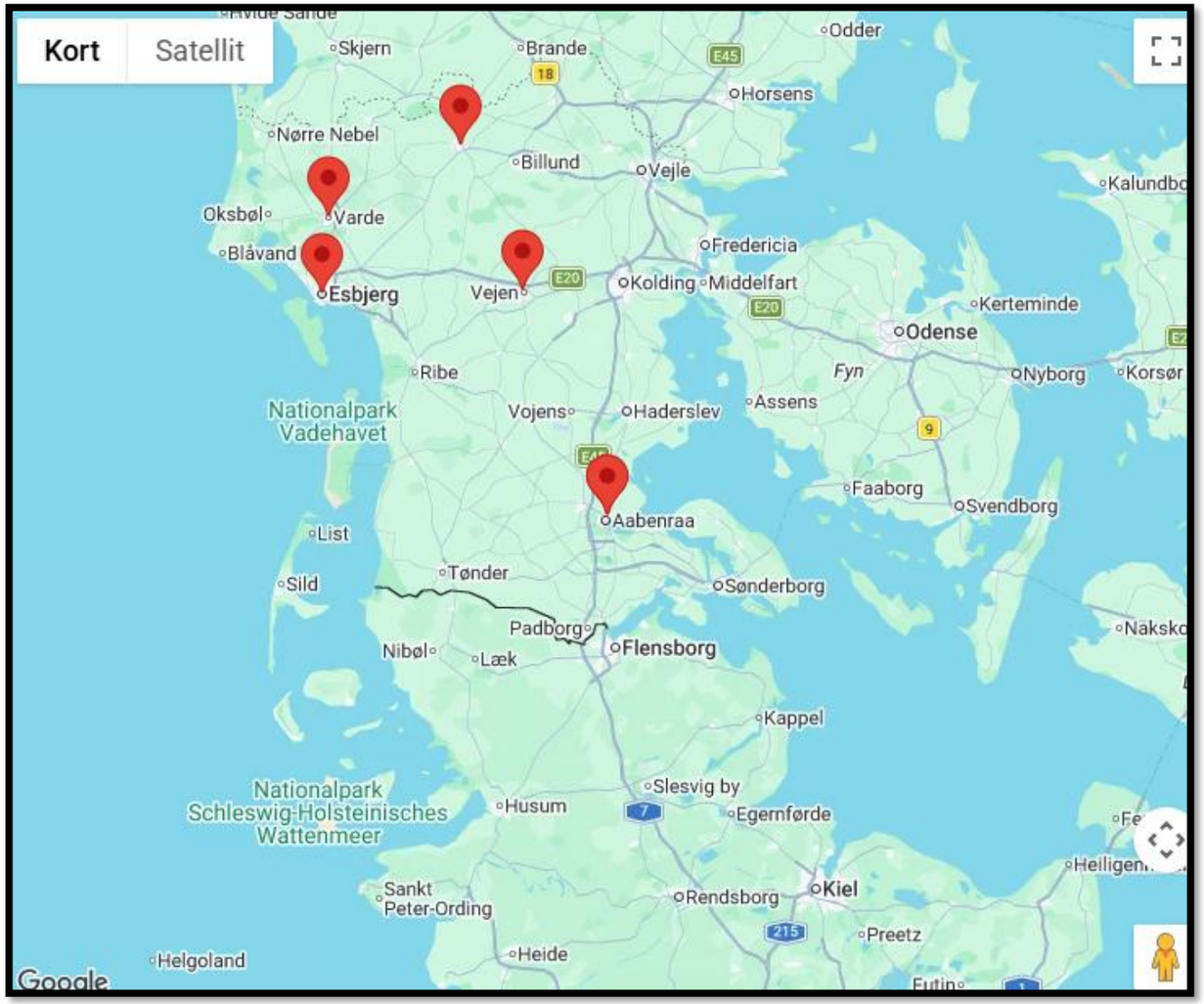
Konstruktion – VVS – Ventilation – El – CTS – Anlæg - Arkitekt
Energi – LCA - Pool

Implementering af ønsker fra bygherre, krav fra lokalplan, krav fra bygningsreglementet

Samarbejde med Tønder Kommune, LandSyd, forsyninger

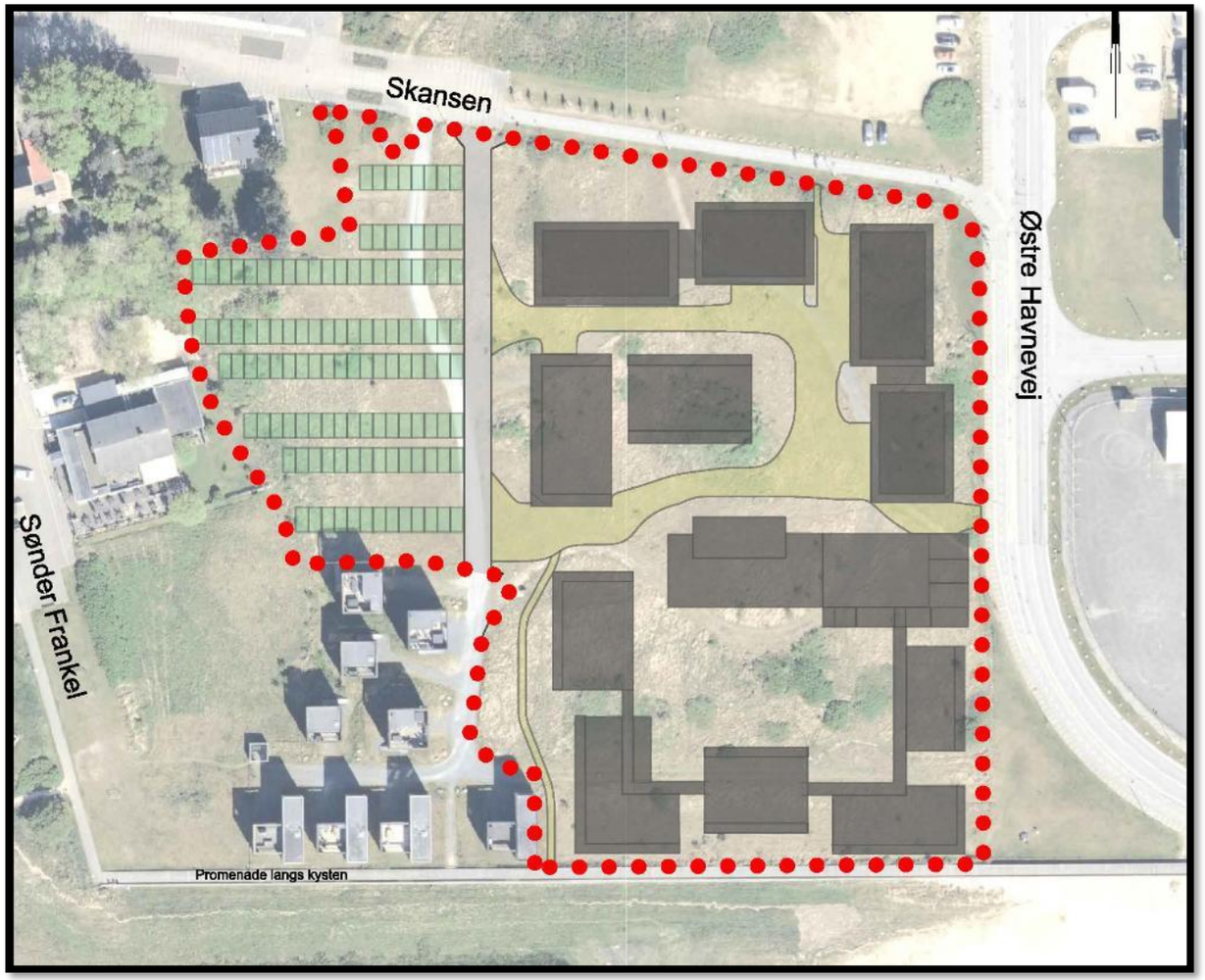
Bygherre ”forlængede arm”

LandSyd
LANDINSPEKTØRER



- Afsætning af hus, skel og specialopgaver
- Afsætning af skel
- Arealoverførsel
- Digitalisering af drænkort
- Droner
- Ekspropriation
- GPS maskinstyring
- Landbrug
- Lokalplaner og Miljøvurderinger
- Landbrugsejendom til naturformål
- Lejligheder og arealer
- Opmåling
- Tinglysning
- Udstykning
- WebGIS
- Automatiseret LER

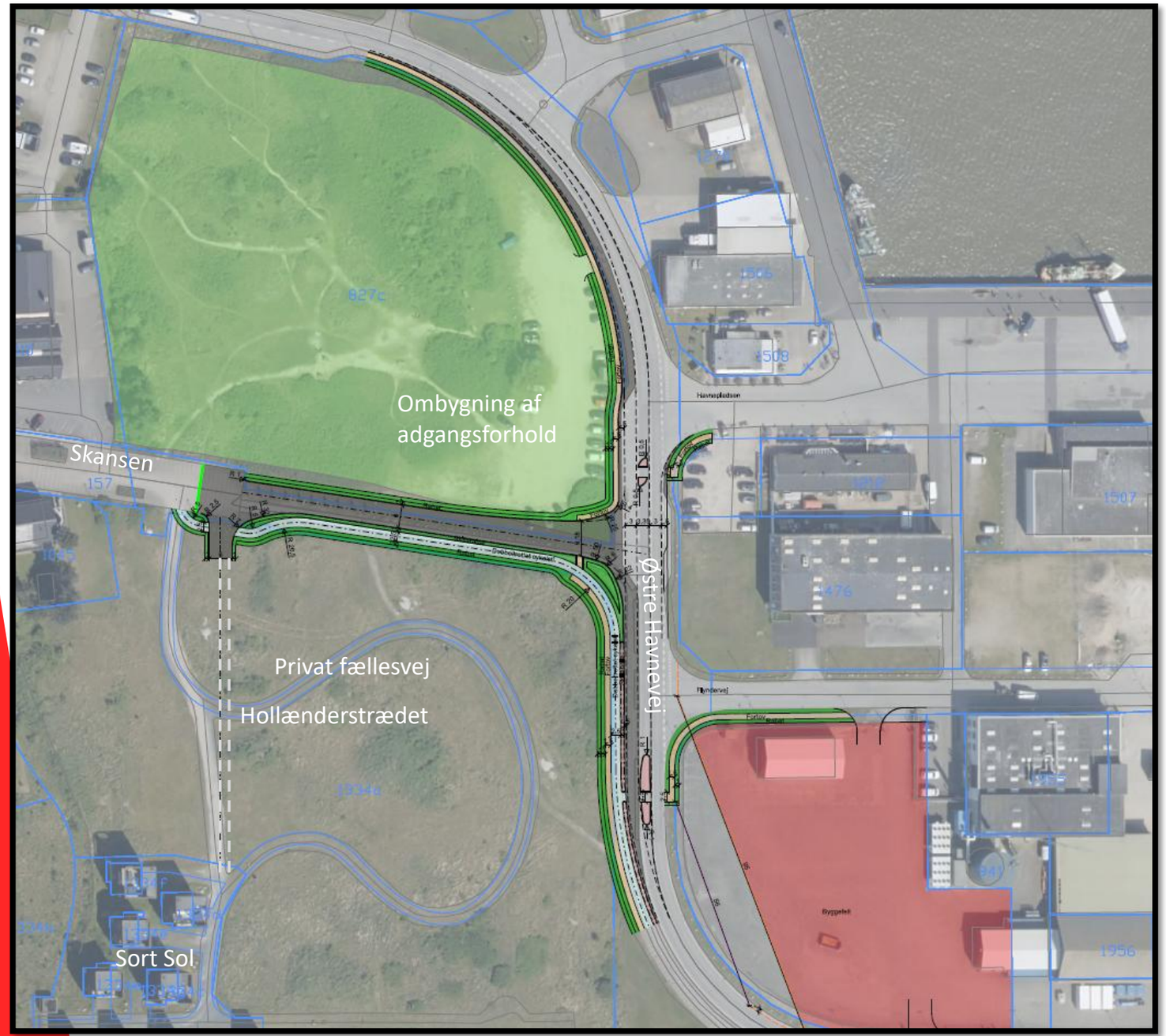
Miljøvurdering af plan og projekt
Hotel og off-shorelejligheder



- Trafik
- Støj
- Lys, skygge og indblik
- Natura2000
- Beskyttet natur
- Bilag IV-arter
- Regnvand og oversvømmelse
- Arkæologi
- UNESCO verdensarv
- Kystlandskab

LandSyd
LANDINSPEKTØRER

Trafik



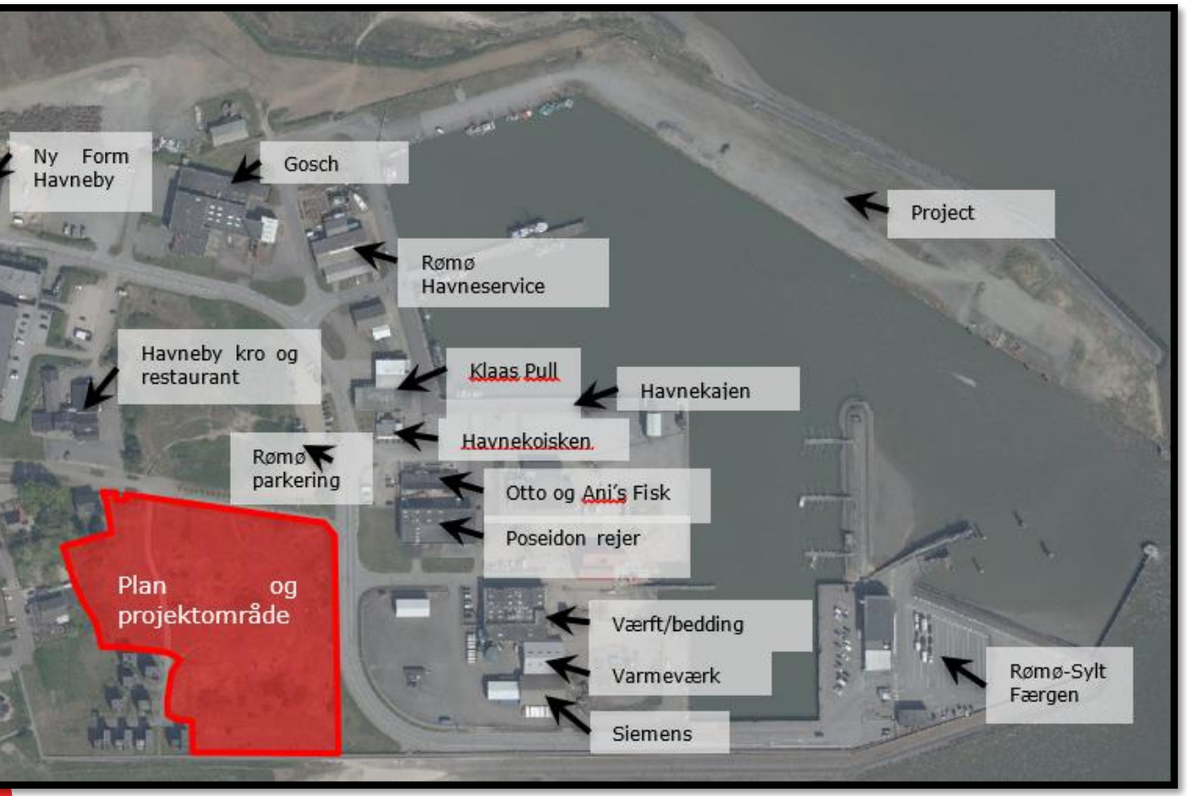
Ombygning af adgangsforhold fra Østre Havnevej

Omlægning af privat fællesvej til Sort Sol

- Trafiksikkerhed
- Brugen af privat fællesvej

= ikke væsentlig

Støj



Støjberegninger

- fra **virksomheder** og **vejtrafik**
  Løses ved tilpasning af projektet, så støjgrænser overholdes
- I **anlægsperioden**
  Midlertidig
- I **driftsperioden**
  Ikke hørbar støj fra trafikforøgelsen
  Ikke overskridelse af grænseværdier fra støj fra tekniske anlæg iøvrigt

= ikke væsentlig

Lys, skygge og indblik

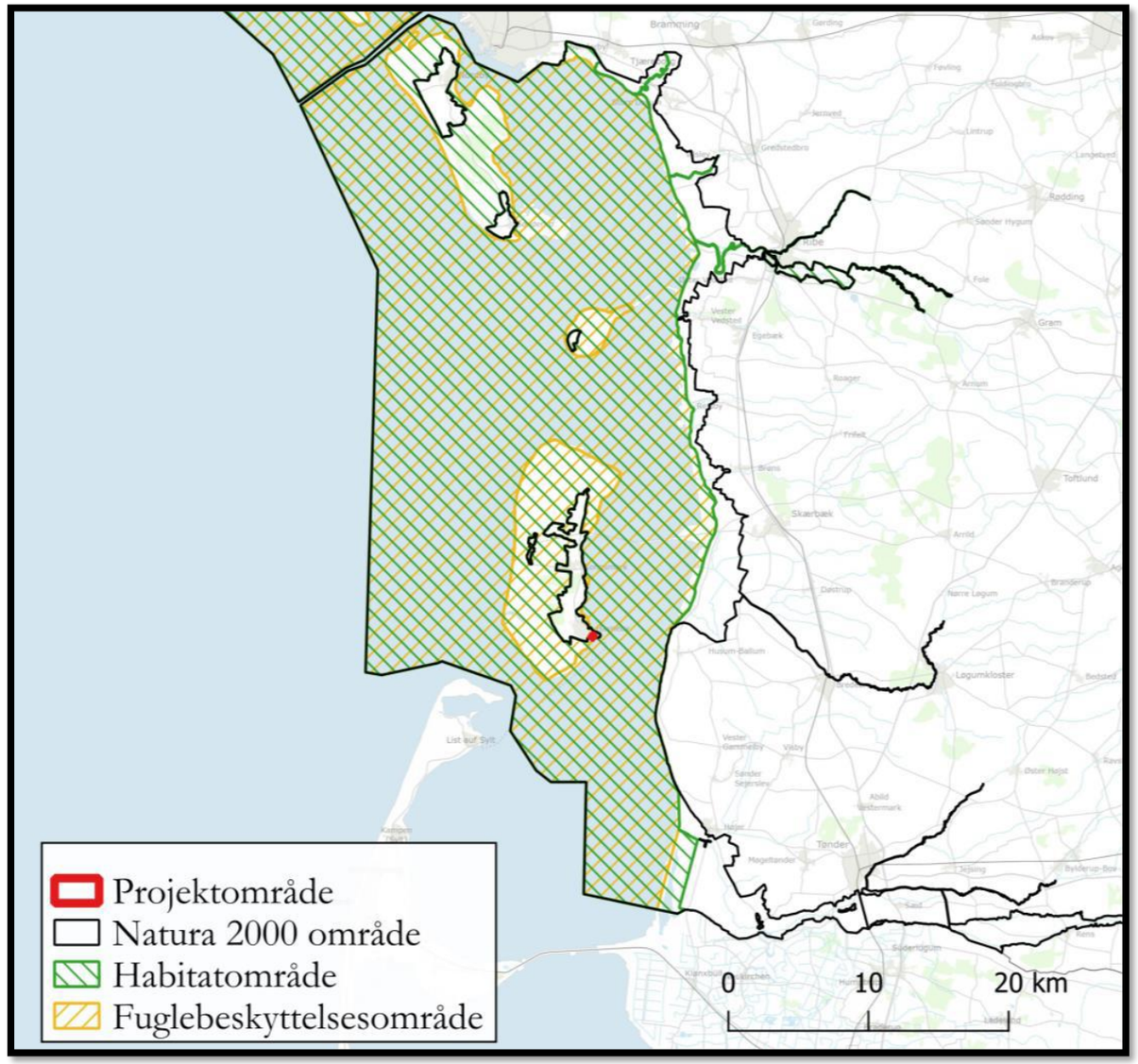


Skyggediagrammer og visualiseringer - visuel forandring for naboerne til området.

- Skygger er minimale
- Indbliksgener er begrænsede og acceptable

= ikke væsentlig

Natura2000



Støjberegning til væsentligheds- og konsekvensvurdering

- Støj - bygge- og anlægsarbejder
- Støj - pælenedramning

= Ikke væsentlig

Beskyttet natur



Tønder Kommune har givet dispensation til at nedlægge 2.400 m² overdrev, § 3 natur

Erstatningsnatur i forholdet 1:10 etableres i Kongsmark

- Bedre mulighed for at udvikle sig til værdifuldt levested for planter og dyr

= Ikke væsentlig

Bilag IV-arter, markfirben

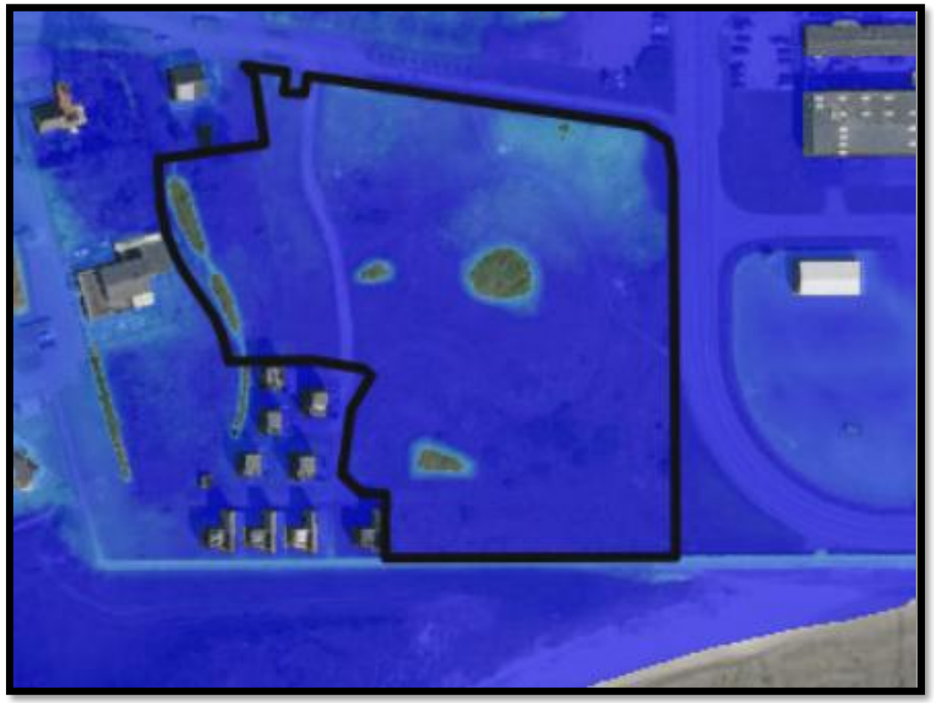


Feltundersøgelse for markfirben.

- Ikke fundet markfirben i projektområdet.
- Ikke optimalt levested for markfirben

= ikke væsentlig

Regnvand og oversvømmelse



Vandhåndteringsplan

- Ingen mertilstrømning af regnvand eller havvand til omgivelserne
- Ingen forringelse af kystvandets tilstand
- Lokalplanen kræver sikringsniveau på 5,2 m mod havvandsstigning og stormflod.

= ikke væsentlig

Arkæologi

Museum Sønderjylland

- Minimal risiko for væsentlige arkæologiske fortidsminder ved jordarbejde

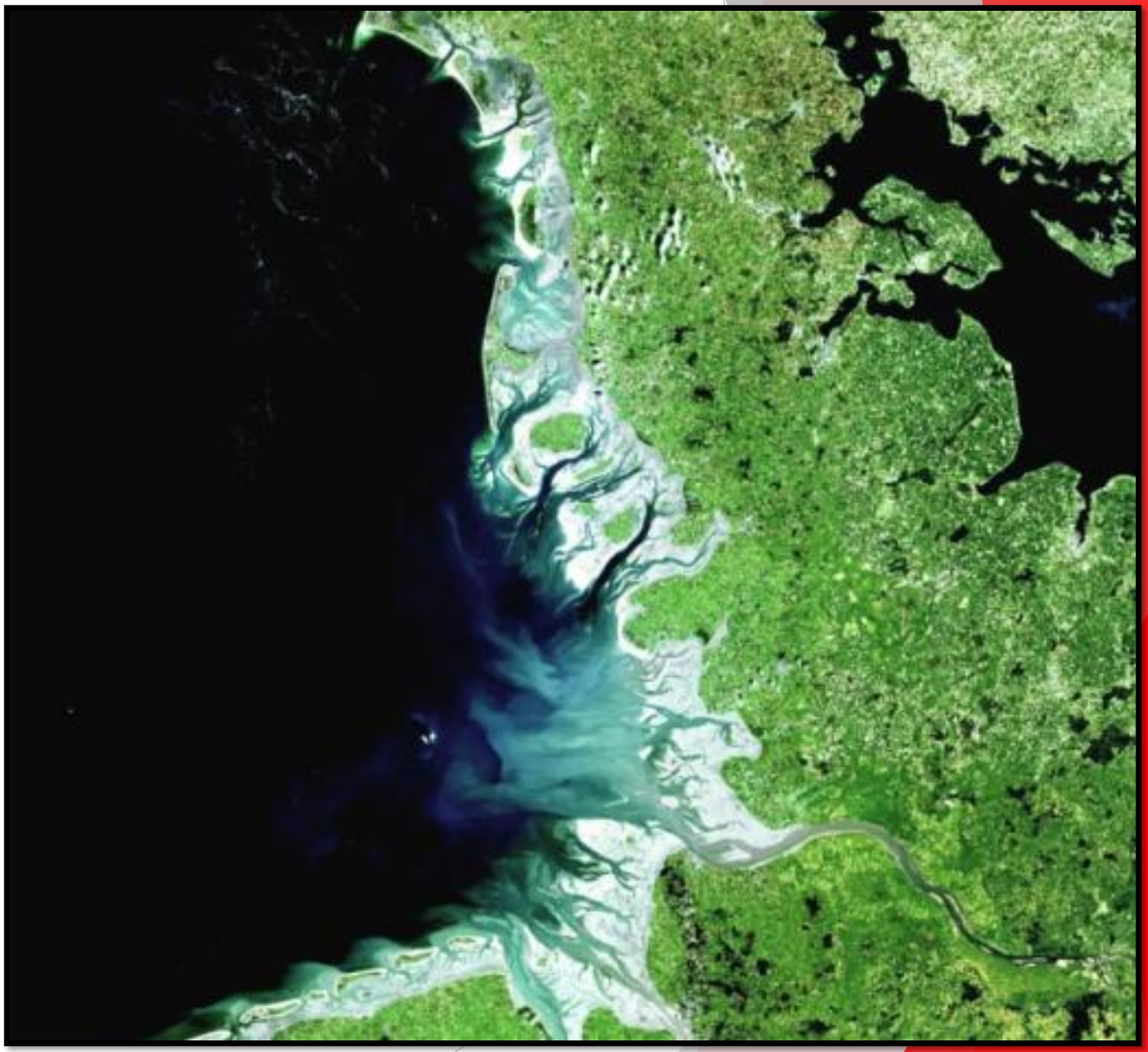
= ikke væsentlig

UNESCO verdensarv

UNESCOs udpegningsgrundlag, Vadehavet = økologiske og geologiske processer i havet

- Ingen påvirkninger af Natura2000 eller geologi

= ikke væsentlig



Kystlandskab

Visualiseringer

- Højde, volumen og skala er tilpasset omgivelserne

  = ikke væsentlig







Pause

TØNDER KOMMUNE

?



TØNDER KOMMUNE

Spørgsmål fra salen



Tak for i aften

TØNDER
KOMMUNE