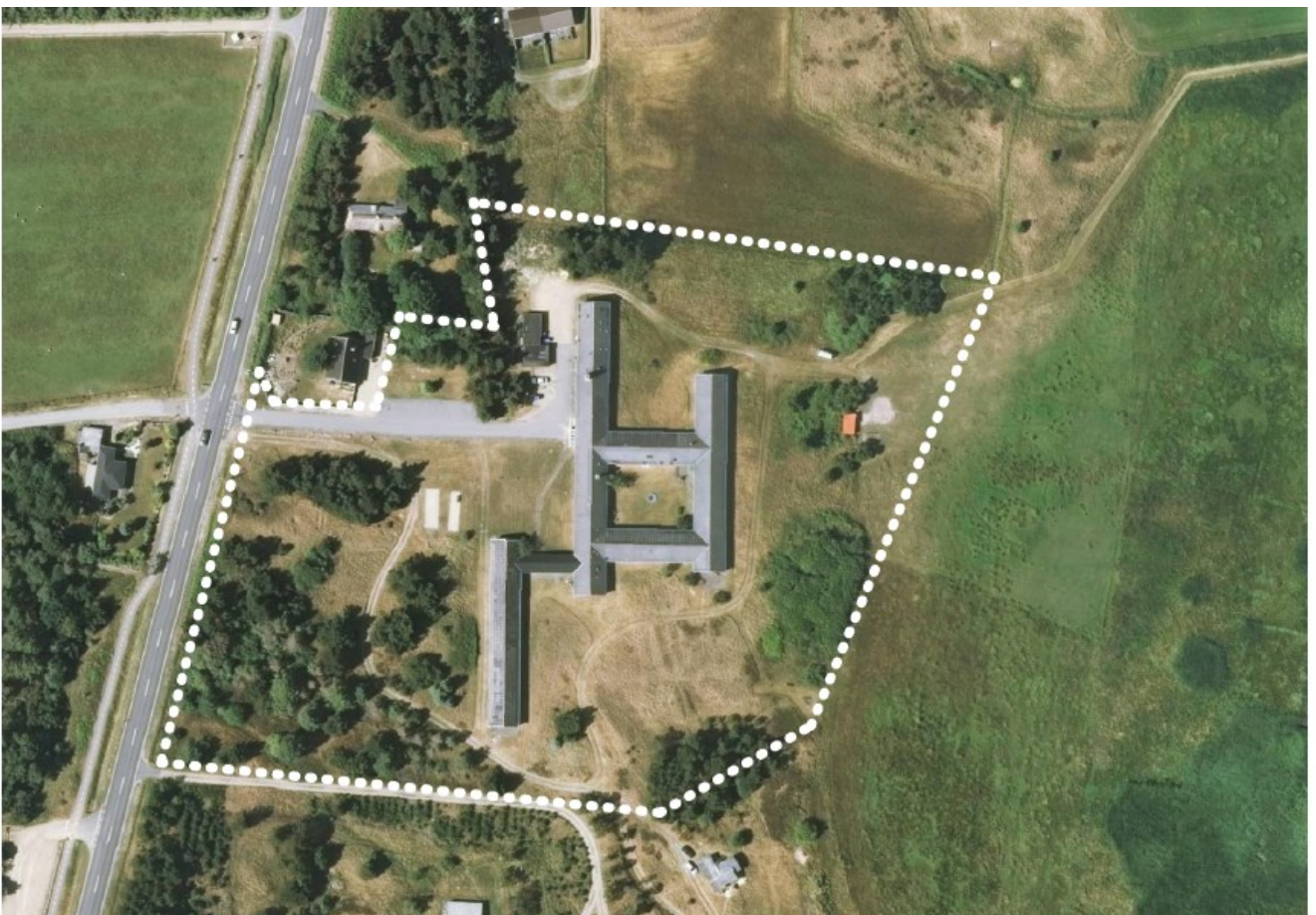


Forslag til

Lokalplan nr. 151-721

Feriecenter Vadehavet

RØMØ



Inkl. MV screeningsskema



Lokalplan nr. 151-721 er udarbejdet af Sweco Danmark A/s for Tønder Kommune, Plan, Byg & Trafik.

Oktober 2020

Indhold

VEJLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
LÆSEVEJLEDNING	4
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	4
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER	4
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
VARIGE RETSVIRKNINGER	5
KLAGEVEJLEDNING	5

INDLEDNING

INDLEDNING	7
------------------	---

BESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL	8
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4 UDSKYKNINGER	8
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN	9
§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING	11
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	12
§ 11 SERVITUTTER	12
§ 12 GRUNDEJERFORENING	12
§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	12
§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND	14
LOKALPLANENS FORMÅL	15
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	15
LOKALPLANOMRÅDET	15
LOKALPLANENS INDHOLD	16
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	21
SERVITUTTER	25
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	25

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE	25
OFFENTLIGGØRELSE	26

BILAG

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING	27
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING	27
KORTBILAG C – BINDINGER	29
SCREENINGSSKEMA	30

Vejledning

Denne PDF indeholder forslag til lokalplan nr. 151-721 for Feriecenter Vadehavet, Rømø - med tilhørende screeningsskema.

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.

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.

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 5. januar 2021

Der er tale om en lokalplan der ikke i nævneværdig grad ændre på de eksisterende forhold og muligheder. Lokalplanen sender derfor i 5 ugers høring, da dele af høring perioden sker over jul og nytår.

Forslaget til lokalplanen er således fremlagt i offentlig høring fra den 1. december 2020 til den 5. januar 2021.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

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

Tønder Kommune
Teknik og Miljø
Wegners Plads 2
6270 Tønder

Lokalplanforslaget kan ses på:
www.plandata.dk

Tønder Kommunes hjemmeside:
www.toender.dk

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

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

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.

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.

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.

KLAGEVEJLEDNING

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

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

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

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

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.

på kr. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Indledning



INDLEDNING

Den gældende lokalplan for Feriecenter Vadehavet indeholder bestemmelser om udstykning, som ønskes ændret sådan at den eksisterende bebyggelse kan udstykkes og udlejes efter reglerne i sommerhusloven. Lokalplanen viderefører de tidligere bestemmelser om planens formål, områdets anvendelse samt placering og udformning af bebyggelse.

Planen indebærer ikke ændringer af rammer og bestemmelser for de eksisterende bygninger og områdets anvendelse.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE
Lokalplan 151-721
Feriecenter Vadehavet
Rømø

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01. 07.2020, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området kan anvendes til feriecenter
- at der kan ske udstykning til ferielejligheder efter sommerhusloven
- at der kan ske erhvervsmæssig udlejning til hotel, herunder undervisnings- og konferenceformål o. lign.
- samt en udstykning til en helårsbolig.

Formålsbestemmelsen er ændret således at udstykning kan ske efter sommerhusloven

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 1a, Kongsmark, Rømø. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Bestemmelsen er uændret.

Zonestatus

§ 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 2.3 Lokalplanen tilskrives bonusvirkning overfor ændret anvendelse og udstykning som angivet i nærværende lokalplan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til feriecenter samt ferieboliger efter reglerne i sommerhusloven og efter reglerne hotel- og restaurationsloven

§ 3.2 En del af lokalplanområdet må desuden anvendes til hotel, herunder undervisnings- og konferenceformål o. lign.

§ 3.3 En eksisterende helårslejlighed i bygningskomplekssets nordvestlige hjørne må fortsat anvendes til helårsbolig.

§3.1, 3.2 og 3.3 Bestemmelsen er ændret idet anvendelse af ferieboliger kan ske efter sommerhusloven.

§ 4 UDS TYKNINGER

§ 4.1 Der kan ske udstykning af ferielejligheder af hele bebyggelsen samt én helårslejlighed efter reglerne i sommerhusloven og efter reglerne hotel- og restaurationsloven.

§ 4.2 Bebyggelsen kan helt eller delvist udstykkes til feriebolig eller erhvervsmæssig udlejning.

§4.1 og 4.2 Bestemmelsen er ændret idet hele bebyggelsen nu kan udstykkes til ferielejligheder.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- § 5.1 Lokalplanområdet må ikke bebygges yderligere.
- § 5.2 Den eksisterende bygningsmasse kan ombygges således, at de eksisterende værelser ændres til lejligheder med adgang fra det fri.
- § 5.3 Dele af den eksisterende bygningsmasse kan ombygges således, at erhvervsmæssig anvendelse kan finde sted.
- § 5.4 Ved ombygninger må de eksisterende bygningshøjder og etageantal ikke øges.
- § 5.5 Eksisterende bebyggelsesprocent må ikke øges.

§5.3 Bestemmelsen er ændret idet dele af den eksisterende bygningsmasse kan ombygges således, at erhvervsmæssig anvendelse kan finde sted. Øvrige bestemmelser er uændrede.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- § 6.1 Facader skal bibeholdes i blank mur eller være pudset / vandskuret mur. Pudset / vandskuret mur skal fremstå i en lys grå nuance.

Mindre facadepartier og bygningsdele kan udføres i glas eller træ. Træværk skal holdes i nuancer af hvid, sort eller sandfarvet. Valg af farve til træværk skal være ens for hele bebyggelsen.

- § 6.2 Tage skal ved renovering beklædes med sort eller mørkegråt listedækket tagpap, eternitskifer eller sort ståltag.

Tage skal bibeholdes som saddeltage. Der kan etableres skorstene og kviste i tagfladen. Kviste skal være enten sadeltagskviste eller taskekviste og må max. være 60 cm bredde.

§6.2 Bestemmelsen er ændret idet der er tilføjet mulighed for at taget ved renovering kan udføres som sort ståltag. Øvrige bestemmelser er uændrede.

- § 6.3 Der må opsættes markiser ved de enkelte lejligheder. Markiser skal i givet fald opsættes ved samtlige lejligheder og skal være ens.
- § 6.4 Ventilationsanlæg skal anbringes inde i bygningerne og må ikke være synlige udefra. Undtaget herfra er mindre ventilationshætter, der skal udføres med sort overflade.
- § 6.5 Der må oplægges solfangere eller solceller plant med tagflader.

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænreguleringer

- § 7.1 Der må kun foretages nødvendige terrænreguleringer ved etablering af terrasser, parkeringsarealer samt eventuel stabilisering af grus- og græsveje.

Ubebyggede arealer

- § 7.2 Ubebyggede arealer skal bibeholdes med eksisterende vegetation. Hvis vegetationen beskadiges, skal der ske retablering med græs og stedtypisk vegetation. Supplerende beplantning indenfor det strandbeskyttede areal må ikke finde sted.
- § 7.3 Der må etableres en max. 3 meter bred terrasse langs eksisterende bygninger som angivet på kortbilag 2
- § 7.4 Der kan indrettes fælles opholds- og udeserveringsarealer på de på kortbilag 2 angivne arealer. Opholds- og udeserveringsarealerne kan befæstes med fliser.

Beplantning og hegn

- § 7.5 Der må opstilles hegn til adskillelse af de enkelte lejligheds terrasser. Hegn må maks. have en på højde på 1,8 m og en bredde på 2,5 m.
- § 7.6 Alle hegn skal være af samme fabrikat og skal behandles med samme farve eller træbeskyttelsesprodukter således, at de enkelte hegn altid fremstår ensartet.
- § 7.7 Der kan desuden opstilles hegn ved fælles opholds- og udeserveringsarealer i de på kortbilag 2 angivne arealer. Der kan ligeledes opstilles afskærmende hegn omkring affaldsstation jf. § 9.7
- § 7.8 Hegning udover ovenstående må ikke finde sted.

LAR (lokal afledning af regnvand)

- § 7.9 Ved ændret afledning af overfladevand skal dette håndteres lokalt på grunden.

§ 7.9 Bestemmelsen vedr. LAR er tilføjet iht. gældende praksis. Øvrige bestemmelser er uændrede.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgang og overkørsler

- § 8.1 Adgangsvejen kan bibeholdes som en grusvej. Øvrige veje, stier og parkeringsarealer skal holdes i græs og kan i nødvendigt omfang stabiliseres med græsarmering.
- § 8.2 Området vejbetjenes fra kommunevejen Havnebyvej. Eksisterende overkørsel bibeholdes uændret.
- § 8.3 Eksisterende private fællesveje, der er udlagt som vejadgang til ejendomme beliggende nord og syd for lokalplanområdet skal opretholdes som angivet på kortbilag 2.
- § 8.4 Langs Havnebyvej er der pålagt en vejbyggelinje i en afstand af 20 meter fra vejmidte med tillæg for højdeforskel på 2 x højdeforskellen + 1 meter passage. Arealet mellem den ting-

Bestemmelser om veje, stier og parkering er uændrede.

lyste vejbyggelinje og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse og oplag eller opstilling af anlæg af blivende art m.v. herunder skilte og flagstænger dog undtaget §9.4.

Stier

- § 8.5 Eksisterende stiforbindelse nord om bebyggelsen til vandet skal bibeholdes.

Parkeringspladser

- § 8.6 Der skal anlægges min 1 p-plads pr. hotelværelse/ferielejlighed. Herudover skal der udlægges areal til min. 10 parkeringspladser. Alle pladser skal anlægges i græsarmering.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Forsyning

- § 9.1 Forsyningsledninger i lokalplanområdet til el, vand og varme skal føres i jorden via kabler og rør.

Antenner, skilte og flag

- § 9.2 Der må ikke opsættes individuelle antenner og paraboler ved de enkelte hotelværelser / lejligheder.

- § 9.3 Der kan opsættes et skilt med navn og logo på max. 5 X 1 meter på bygningen. Der kan endvidere opsættes orienteringsskilte på op til 20 x 30 cm på bygningerne.

- § 9.4 Ved indkørslen til området kan der opsættes to flagstænger på henholdsvis 5 og 7 meter. Der kan opsættes ét skilt på højst 1 m², med overkant højst 1,5 meter over terræn og med en længde på højst 2 meter. Flagstænger og skilt skal placeres udenfor vejbyggelinjen.

- § 9.5 Der må placeres en enkelt flagstang på 7 meters højde ved feriecentrets hovedindgang.

Belysning

- § 9.6 Ved indkørslen kan der opsættes belysningsarmaturer i en højde på max. 1,5 m.

- § 9.7 Belysning på bygninger skal placeres ved indgangsdørene med en max. lyspunktshøjde på 2 m.

Renovation

- § 9.8 Affaldscontainere skal placeres samlet som angivet på kortbilag 2. Affaldscontainere skal afskærmes med plankeværk. Der kan ikke placeres individuelle affaldscontainere foran de enkelte lejligheder.

§ 9.2 Bestemmelsen er ændret da den gældende planlov ikke giver mulighed for at håndhæve antennetilslutningspligt.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- § 10.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 038-7.3 Rønmø Kurhotel, vedtaget den 30.9.2010.

Bestemmelsen er tilføjet for at muliggøre ophævelsen af den tidligere lokalplan.

§ 11 SERVITUTTER

- § 11.1 Lokalplanen ophæver ikke de gældende servitutter vedrørende vejbyggelinje og strandbeskyttelseslinje. Forhold inden for strandbeskyttelseslinjen kræver dispensation herfra.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- § 12.1 Grundejerne i området har pligt til at danne og indmelde sig i en grundejerforening.
- § 12.2 Grundejerforeningen skal dannes senest i forbindelse med udstykning.
- § 12.3 Grundejerforeningen skal sikre en god vedligeholdelsesmæssig stand samt ensartethed i bebyggelsen f.eks. ved valg af ensartet farver på mindre bygningsdele.

Bestemmelsen er ikke ændret

§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- § 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
 - de i § 8 nævnte veje og stier er etableret,
 - de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.
 - der er sket tilslutning til kloak.

Det er præciseret at der skal ske tilslutning til kloak før ibrugtagning.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- § 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- § 14.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- § 14.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- § 14.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- § 14.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropria-

Bestemmelsen er tilføjet efter administrativ praksis.

tionen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Der henvises i øvrigt til planloven.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Feriecenter Vadehavet, det tidligere Rømø Kurhotel, er indrettet i det gamle Rømø Kur & Rekreation beliggende Havnebyvej 119. Rømø Kur & Rekreation var et kursted, der bl.a. modtog patienter henvist fra det daværende Sønderjyllands Amt. I forbindelse med kommunalreformen mistede Rømø Kur og Rekreation en væsentlig del af sit eksistensgrundlag og de daværende ejere valgte derfor at sælge stedet.

Selskabet bag Hotel Lakolk overtog således stedet i 2007 og har fortsat driften under navnet Rømø Kurhotel. Stedet er bygget i 1965 men væsentlig om- og tilbygget i 1974. Oprindeligt var der 30 værelser, men det blev udvidet til 40 værelser i 1974. I 1990'erne er 7 af værelserne dog inddraget til kursuslokale.



Lokalplanområdets afgrænsning

Den tidligere lokalplan 038-7.3 fra 2010 fastlagde stedets anvendelse som hotel og desuden med mulighed for at ændre værelserne til små lejligheder med direkte adgang til det fri samt flisebelagt terrasse. Lokalplanen gav mulighed for at lejlighederne kunne udstykkes og sælges således, at hotellet økonomisk kunne deles ud på flere enheder. Stedet skal iht. den tidligere lokalplan dog fortsat drives erhvervsmæssigt efter reglerne i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed m.v., hvilket indebærer, at lejlighederne ikke står til fri disposition for ejerne, men indgår i den erhvervsmæssige drift af hotellet/feriecentret.

Feriecenter Vadehavet ønsker nu at få mulighed for at udstykke ferielejlighederne, som kan udlejes efter reglerne i sommerhusloven og hotel- og restaurationsloven. Stedet kan fremover fortsat drives erhvervsmæssigt efter reglerne i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed. Derudover kan der ske udstykning af ferielejlighederne efter reglerne i sommerhusloven og hotel- og restaurationsloven og der kan udstykkes en helårsbolig.

Ændringerne medfører ikke, at bygningsarealet udvides. Mulighederne for ændringer af facadeudtrykket og udenomsarealer som var fastlagt i den hidtidige lokalplan videreføres.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for en at området fortsat kan anvendes som feriecenter og at der kan ske udstykning af eksisterende hotelværelser til separate ferielejligheder, der efterfølgende kan udstykkes og frasælges.

Lokalplanen sikrer at der nu kan ske udstykning til ferielejligheder efter reglerne i sommerhusloven, og at der fortsat kan ske erhvervmæssig helårs hoteldrift, herunder undervisnings- og konferenceformål o. lign. samt en udstykning til en helårsbolig som hidtil.

Ændringen i lokalplanens formål indebærer således ikke en ændret anvendelse, nyt byggeri eller ændrede krav til bygningernes fremtræden, men tilvejebringer alene muligheden for at udstykning og efterfølgende udlejning af ferielejlighederne kan ske efter reglerne i sommerhusloven.

Lokalplanområdet ligger i et sårbart natur- og landskabsområde. Lokalplanen har derfor fortsat også til formål at sikre, at området ikke bebygges yderligere.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 1a, Kongsmark, Rømø, og dækker et areal på ca. 3,2 ha. Lokalplanen omfatter det bebyggede areal samt adgangsvejen til det eksisterende hotel – Rømø Kurhotel. Hele ejendommen er på ca. 7 ha, hvoraf ca. 3,9 ha udgøres af strandengsarealer, der ligger øst for lokalplanområdet ned mod kysten.

Det eksisterende bygningskompleks består af tre nord-sydgående bygninger, der forbindes af tre øst-vest vendte bygninger. Bygningskompleksets sammensætning gør, at der dannes et helt lukket gårdrum samt et gårdrum, der er åbent mod nord. Hovedbygningen indeholder hotellets køkken og en café. Bygningerne indeholder desuden foyer, mødelokaler og andre fælles faciliteter.

Umiddelbart vest for den eksisterende bygningsmasse findes der en depot- og carportbygning. I lokalplanområdets østlige del findes et skur til heste.

Hotelbygningen er i et plan og fremstår med eternit og fast tag. Vinduer og døre er lysgrå og hvide. Carport/depot fremstår i sort bejdset træ.

Udenoms arealerne henligger med græs og naturlig strandengsvegetation.

Flere ejendomme beliggende syd for lokalplanområdet, har vejadgang gennem den sydvestlige del af lokalplanområdet. Denne vejadgang opretholdes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Området kan fortsat anvendes til feriecenter og til ferielejligheder. Der kan som hidtil udstykkes en helårsbolig.

Områdets anvendelse er uændret.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser til udstykning af lejlighederne jævnfør planlovens § 35, stk.1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, at der kan ske en udstykning og salg af ferielejligheder efter reglerne i sommerhusloven og én helårsbolig.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Hver lejlighed har separat indgangsdør i den ene facade samt evt. yderligere en dør i den modsatte facade.

Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der i begrænset omfang kan ske ændringer i den bestående bebyggelses fremtræden. Lokalplanen giver mulighed for, at murværket kan pudses eller vandskures. I tilfælde af dette, skal murværket holdes i en lys grå farve. Der kan opsættes markiser ved de enkelte lejligheder. Det er dog en betingelse, at der i givet fald sættes markiser op ved samtlige lejligheder og at markiserne er ens. Lokalplanen lægger endvidere op til, at taget i forbindelse med en eventuel renovering skal ændres fra eternit til listeopdækket tagpap, skifer, ståltag eller lignende. Der kan etableres skorstene og små kviste i tagfladen.

Der foretages ikke yderligere bebyggelse.

Omfang

Det eksisterende bebyggede areal fastholdes. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Placering

Den eksisterende placering af bebyggelsen ændres ikke med denne lokalplan.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Der må kun foretages terrænreguleringer i det omfang, det er nødvendigt for at realisere de i lokalplanen skitserede ændringer. Det betyder, at der kan laves nødvendige terrænreguleringer til etablering af private terrasser ved lejlighederne samt terrasser til fælles ophold og udeservering. Derudover kan der i nødvendigt omfang, foretages terrænreguleringer i forbindelse med anlæg af parkeringspladser samt ved stabilisering af stier og køreveje.

Ubebyggede arealer

Der kan etableres flisebelagt terrasse som angivet på kortbilag 2. Der er på nuværende tidspunkt græsveje rundt om hele bygningskomplekset. Græsvejene bibeholdes og suppleres med græsstier til de enkelte lejligheder samt græsparkering.

De mest befærdede veje og stier samt parkeringspladserne befæstes med en græsarmering således, at terrænet bibeholdes intakt med græs.

Beplantning

Lokalplanen fastsætter, at der ikke må beplantes indenfor det strandbeskyttede areal.

Hegn

Terrasserne til hver feriebolig må adskilles delvist af 2,5 x 1,8 m hegn. Derudover må der i begrænset omfang opsættes hegn ved fælles opholds- og udeserveringsarealer. Der må endvidere opsættes afskærmende hegn omkring fælles affaldscontainere. Derudover må der ikke opsættes hegn.

Befæstede arealer

Befæstelsesgrad

Området må ikke yderligere bebygges.

De mest befærdede veje og stier samt parkeringspladserne befæstes med en græsarmering således, at terrænet bibeholdes intakt med græs. Opholds- og udeserveringsarealerne kan befæstes med fliser.

Vej- og stibetjening

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen Havnebyvej. Der er vejadgang til syd for liggende ejendomme gennem lokalplanområdet.

Parkering

Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. ferielejlighed. Derudover skal der udlægges areal til min 10 p-pladser til personale og øvrige besøgende.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Spildevand

Spildevand, regn- og overfladevand skal afledes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Tønder Kommune.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i området. Hele ejendommen skal have fælles varmforsyning. Der anvendes pt. biobrændsel suppleret med olieopvarmning

Antenner og solenergianlæg

For at sikre, at området ikke domineres af en masteskov af antenner, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke kan opsættes individuelle antenner og paraboler ved de enkelte ferielejligheder. Lokalplanen fastlægger at der kan placeres solceller/-fanger i plan med tagflader.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Følgende retningslinjer er relevante for lokalplanområdet.

Bevaringsværdigt landskab:

Lokalplanområdet er beliggende i et bevaringsværdigt landskab.

Retningslinje 2.1.3

I bevaringsværdige landskaber gives hensynet til landskabets karakter særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og ændring af arealanvendelse, der kan sløre landskabskarakteren, skal vurderes.

Større sammenhængende landskab:

Lokalplanområdet er beliggende i et større sammenhængende landskab.

Retningslinje 2.1.4

Større, sammenhængende landskaber friholdes som hovedregel for større byggeri og tekniske anlæg.

Skønnes det nødvendigt at placere byggerier eller tekniske anlæg i de sammenhængende landskaber, skal de indpasses i landskabet og må ikke sløre den visuelle sammenhæng af landskabselementerne.

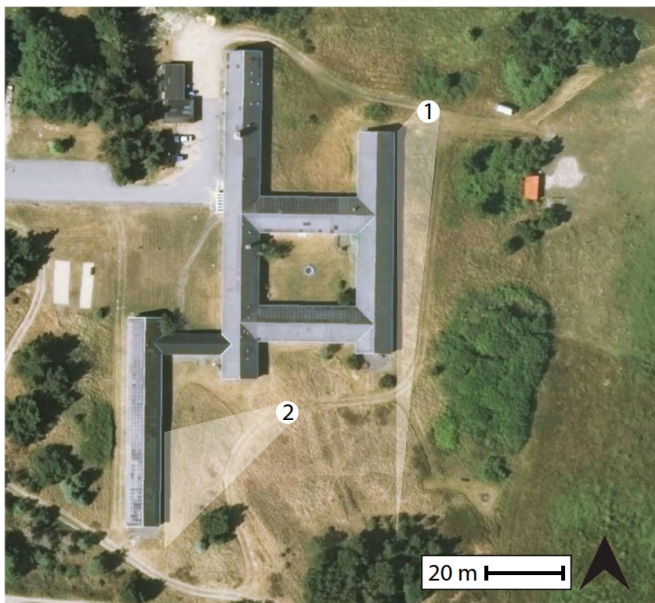
Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugs- og skovbrugsejendomme, søges indpasset i landskabet under hensyntagen til eksisterende bygninger, særligt med hensyn til placering, naboer, udformning, materialevalg samt passende beplantning eller afskærmning, og byggeriet må ikke sløre den visuelle sammenhæng af landskabselementerne.

Naturbeskyttelsesområde:

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i et område med naturinteresser.

Retningslinje 2.5.1 *Inden for naturområder skal der tages afgørende hensyn til naturværdierne i naturområderne. Ændring af arealanvendelsen, der forringer kvalitet og størrelse af naturområder, kræver kommuneplantillæg.*

Visualisering



Fotostandpunkter



Foto 1



Foto 2

Kommuneplanrammer

Rammebestemmelser jf. kommuneplan

Rammeområde nr.	740.51.8 (tidligere nr. 8.L.28)
Områdenavn	Rømø Kurhotel
Zonestatus	Eksisterende: landzone Fremtidig: landzone
Arealanvendelse	Rekreativt område. Feriecenter, helårs hoteldrift, restaurant og ferieboliger.
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter Kontor og serviceerhverv Øvrige ferie- og fritidsformål Rekreativt område
Bebyggelsesprocent	Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor rammeområdet.
Bygningshøjde og etageantal	Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor rammeområdet.
Parkering	1 p-plads pr. ferielejlighed 10 pladser til personale og øvrige besøgende
Lokalplaner	Lokalplan nr. 151-721 (tidligere 038-7.3)
Plandistrikt	Rømø

Lokalplaner

Området er omfattet af tidligere Lokalplan nr. 038-7.3 Rømø Kurhotel, Rømø, som vedtaget i 2010. Den tidligere lokalplan ønskes ajourført således at udstykning af ferielejligheder kan ske efter sommerhusloven.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Kystnærhedszone

Hele lokalplanområdet ligger, lige som resten af Rømø, indenfor kystnærhedsafgrænsningen, hvor inddragelse og planlægning for nye arealer skal begrundes planlægningsmæssige eller funktionelt.

I kystnærhedszonen skal der, jf. planlovens § 16 stk. 3, i lokalplanlægningen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne. Bygningshøjder over 8,5 meter skal begrundes og der skal redegøres

for andre forhold, der er væsentlige for natur- og friluftsmæssige interesser. Lokalplanen medfører ikke yderligere bebyggelse af området eller ændrede bestemmelser for den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden, men er en opdatering af bestemmelser om udstykning af eksisterende bebyggelse til ferielejligheder efter sommerhusloven.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25.6.2020) 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 screening af nærværende lokalplan. 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 der ikke foretages ændringer i bebyggelsen i området, der er alene tale om en opdatering af bestemmelser om udstykning af ferielejligheder efter sommerhusloven.

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

Jordforureningsloven

Der er ingen kendte jordforureninger på matriklen og området er ikke omfattet af områdeklassificering, hvilket betyder, at jorden må flyttes uden analyser og anmeldelse.

Miljøbeskyttelsesloven

Der foretages ikke yderligere bebyggelse i området og anvendelsen vil i praksis være som hidtil. Det vurderes derfor ikke at der skal ske behandling efter miljøbeskyttelseslovens regler.

Miljømålsloven

Der foretages ikke yderligere bebyggelse i området og anvendelsen vil i praksis være som hidtil. Det vurderes derfor ikke at projektet vil medføre en væsentlig påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder eller levesteder for beskyttede arter i henhold til miljømålsloven.

Museumsloven

Der foretages ikke yderligere bebyggelse i området. I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles og

Museum Sønderjylland, Arkæologi - Haderslev kontaktes på tlf. 7352 3360. Se i øvrigt www.museum-sonderjylland.dk.

Naturbeskyttelsesloven

Arealet øst for lokalplanområdet er registreret som strandeng og arealet mellem den eksisterende bebyggelse og Havnebyvej indenfor lokalplanområdet er registreret som hede jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Endvidere er størstedelen af lokalplanområdet berørt af 300 m strandbeskyttelseslinjen og 300 m skovbyggelinjen - naturbeskyttelseslovens §§ 15 og 17.

Jf. naturbeskyttelsesloven må der ikke:

- foretages ændringer i tilstanden af bl.a. heder og strandenge (§ 3, stk. 2),
- foretages ændring i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel (§ 15, stk. 1),
- placeres bebyggelse, campingvogne og lign. indenfor en afstand af 300 m fra skove (§ 17, stk. 1).

Strandbeskyttelseslinjen er gengivet på kortbilag A, mens skovbyggelinjen og de beskyttede naturtyper er markeret på kortbilag C Strandbeskyttelse Naturbeskyttelseslovens § 15 - strandbeskyttelse, hvilket betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af strandbredden eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Etablering af stier, parkeringspladser, skilte, flagstænger, terrasser samt ændring af facadeudtrykket, f.eks. isætning af indgangs- og terrassedøre, er tilstandsændringer, der forudsætter dispensation fra strandbeskyttelsesbestemmelserne. Lokalplanens ønske om udstykning kræver ligeledes dispensation. Dispensation skal søges hos Kystdirektoratet.

VVM bekendtgørelsen

Tønder Kommune har foretaget en screening af lokalplanen og har på den baggrund vurderet, at planens realisering ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøkonflikter, der skal undersøges nærmere i en egentlig miljøvurdering. Denne vurdering hænger tæt sammen med vurderingen af, at lokalplanens realisering ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det internationale naturbeskyttelsesområde.

Habitatbekendtgørelsen

Lokalplanområdet ligger i kort afstand af ca. 150-200 m fra habitatområde 78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde.

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

I habitatområderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de forskellige naturtyper og arter, som det enkelte område er udpeget for (Udpegningsgrundet). Udpegningsgrundlaget for habitatområde 78 kan ses nedenfor. På udpegningsgrundlaget er 34 naturtyper og 10 arter. Naturtyperne strandeng og tidvis våd eng findes umiddelbart øst og sydøst for lokalplanområdet.

Indeværende lokalplan udarbejdes for den eksisterende bebyggelse og sikrer at området ikke bebygges yderligere og omfatter udelukkende en ændring af det lovgivningsmæssige grundlag for udstykning af ferielejligheder. Det er på denne baggrund vurderet, at lokalplanen ikke påvirker habitatområdet væsentligt og at der ikke skal udarbejdes konsekvensvurdering.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 78		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Flodmunding (1130)
	Vadeflade (1140)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Rev (1170)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Vadegræssamfund (1320)
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit (2130)
	Klithede* (2140)	Havtornklit (2160)
	Grårisklit (2170)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Visse-indlandsklit (2310)
	Græs-indlandsklit (2330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Tørvelavning (7150)
	Rigkær (7230)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Havlampret (1095)	Bæklampret (1096)
	Flodlampret (1099)	Stavsild (1103)
	Laks (1106)	Snæbel* (1113)
	Marsvin (1351)	Odder (1355)
	Gråsæl (1364)	Spættet sæl (1365)

Figur 1 udpegningsgrundlag for habitatområde 78.

Kystsikring / Stormflod

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

Kystdirektoratet anbefaler derfor, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 4,21 m DVR90. Vandstanden i havet

Vedtagelsespåtegning

vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald (LBK 1129 af 20.10.2014) være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører dog under Stormrådet.

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

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

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

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

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

SERVITUTTER

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

Der er tinglyst to servitutter på matr. nr. 1a, Kongsmark. Den ene vedrører strandbeskyttelse og den anden omhandler vejbyggelinjer. Dokumentet om byggelinjer findes ikke i akten og der kan således ikke tages stilling til, om den er i strid med lokalplanen. Der ophæves dermed ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER

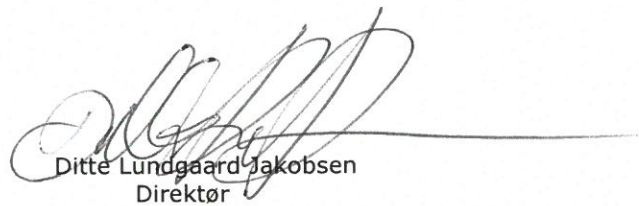
Der foretages ikke yderligere bebyggelse i området og der vil derfor ikke være behov for myndighedstilladelser i forbindelse med projektet.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan 151-721 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 26. november 2020 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1.07.2020).



Henrik Frandsen
Borgmester



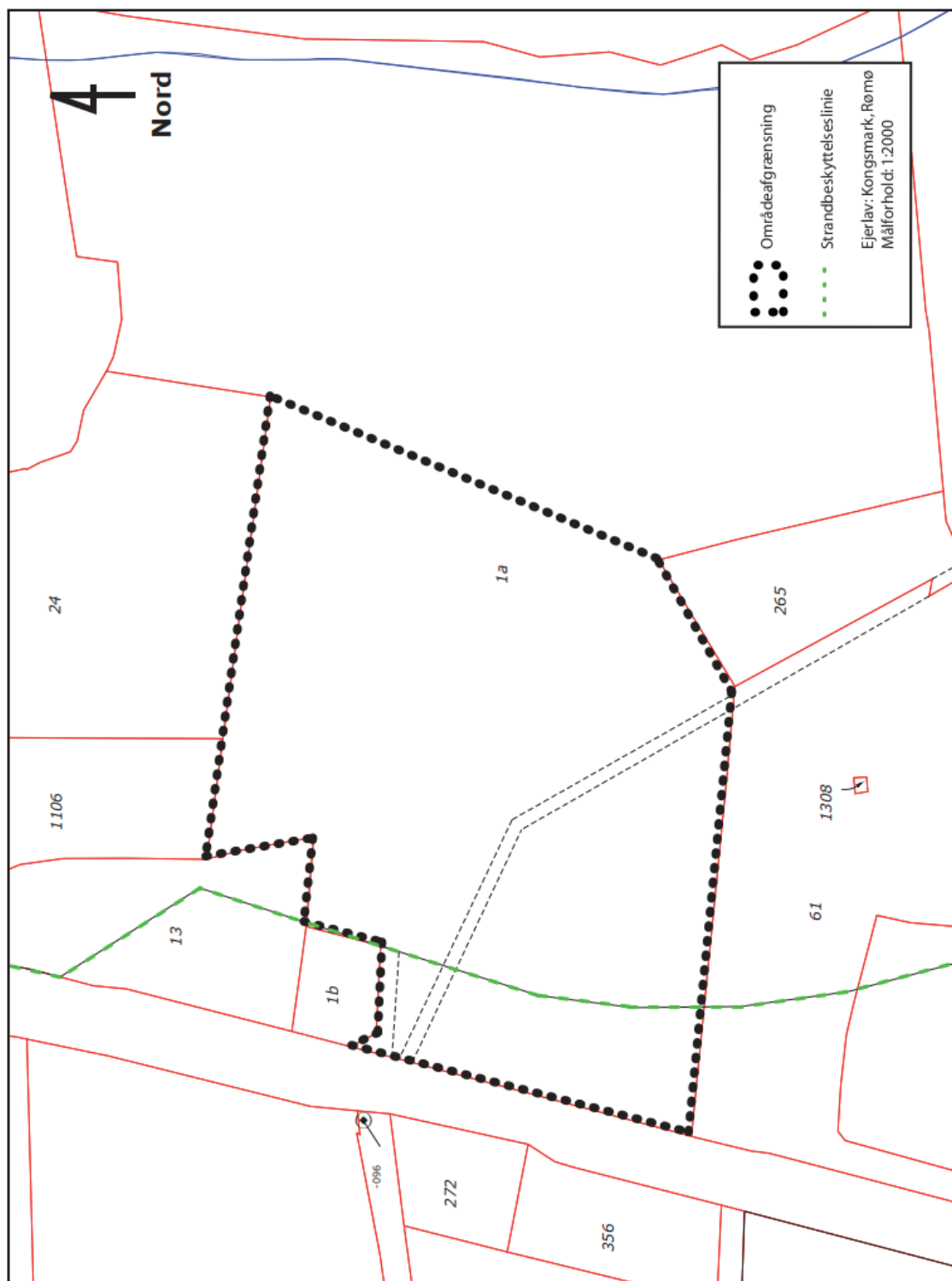
Ditte Lundgaard Jakobsen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til lokalplan 151-721 er fremlagt i offentlig høring i 5 uger fra den 1. december 2020 til den 5. januar 2021.

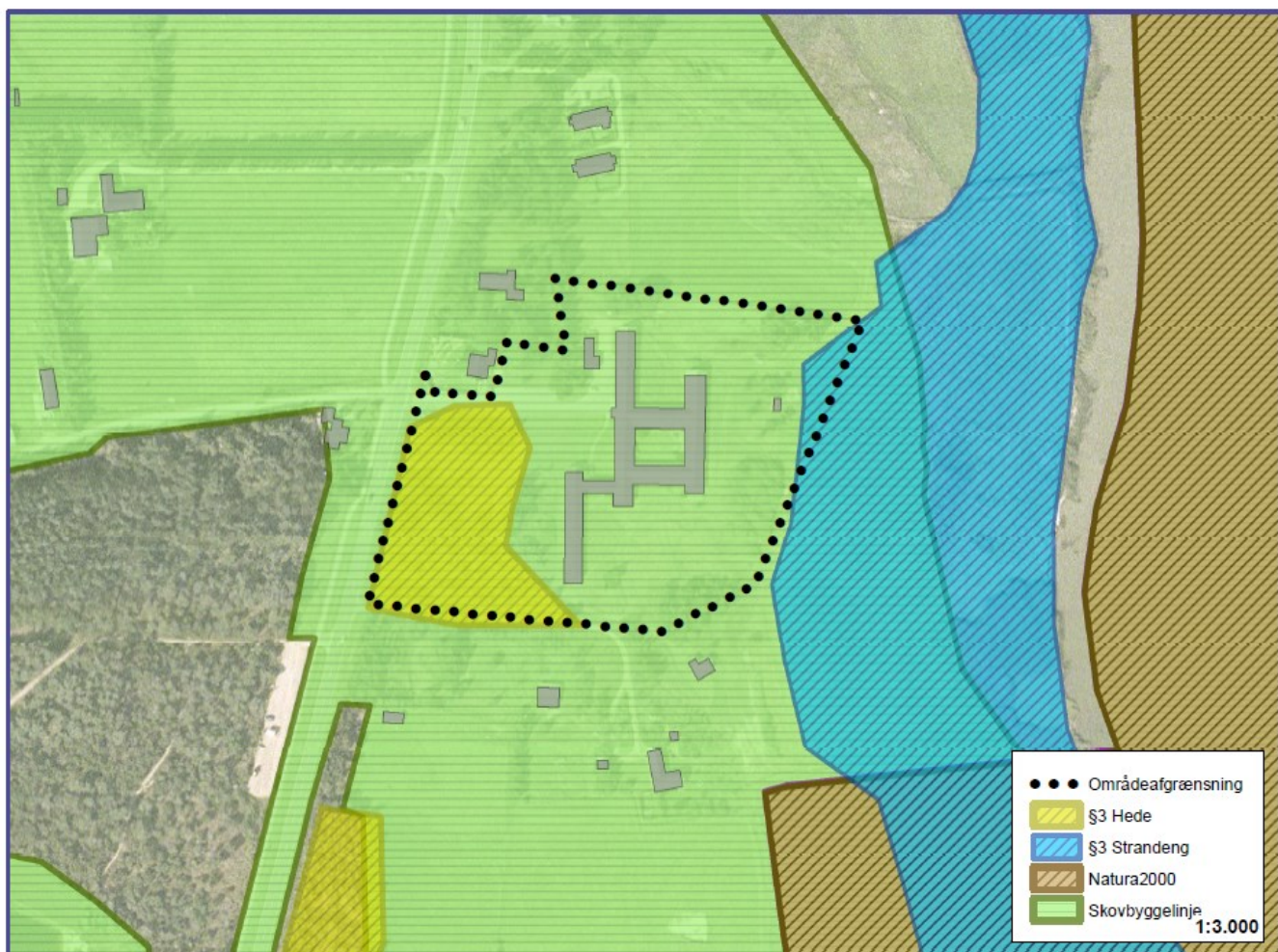
Kortbilag A

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



Kortbilag C

KORTBILAG C – BINDINGER



MV Screening

SCREENINGSSKEMA

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Planer som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
2. Andre planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre planer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planen ikke er omfattet af pkt. 1 og 2 ovenfor, skal en screening afgøre, om planen er omfattet af pkt. 3.

BESKRIVELSE AF PLANFORSLAGENE

Denne screening er udarbejdet for forslag til lokalplan nr. 151-721.

Forslag til lokalplan 151-721 er en videreførelse af den hidtil gældende lokalplan nr 038-7.3, som fastlægger arealanvendelsen til Rekreativt område, feriecenter, helårs hoteldrift, restaurant og ferieboliger. Lokalplanforslaget omfatter en ajourføring af formålsbestemmelsen og bestemmelsen om udstykning af ferielejligheder efter hotel- og restaurationsloven, sådan at udstykning og udlejning fremover tillige kan ske efter sommerhusloven.

Lokalplanforslaget indebærer at der ikke kan ske ændret arealanvendelse eller etableres ny bebyggelse. Lokalplanforslaget viderefører alle bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden. Lokalplanforslaget indebærer dermed ikke fysiske ændringer for lokalplanområdet og vil i sig selv ikke give anledning til nyt byggeri.



Lokalplankort 151-721. Feriecenter Vadehavet

KONKLUSION / AFGØRELSE

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 151-721 har Tønder Kommune foretaget en indledende screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Indledningsvist er det konstateret, at planen ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planen 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 lokalplanen alene har mindre betydning, idet arealanvendelsen ikke ændres og bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden ikke ændres. Der sker dermed ikke fysiske ændringer i området som følge af lokalplanen.

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

BERØRTE MYNDIGHEDER

Følgende berørte myndigheder er udpeget som relevante i forbindelse med nærværende planlægning:

Miljø og Fødevareministeriet - Miljøstyrelsen
Miljø og Fødevareministeriet - Naturstyrelsen

FOREBYGGELSE AF INTERESSEKONFLIKTER

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 40, skal interessekonflikter forebygges ved at sikre en funktionel opdeling mellem planmyndighed og berørte myndigheder.

Internt i Tønder Kommune er den funktionelle opdeling mellem berørte myndigheder og planmyndigheden sikret mellem Teknik & Plan og Miljø & Natur på fagchefniveau. Planmyndigheden er en del af Teknik & Plan, hvor den funktionelle opdeling er sikret på afdelingslederniveau.

OBLIGATORISK MILJØVURDERING?

Er planen omfattet af Miljøvurderingsloven?	Nej	Ja
Fastlægger planen rammer for anlægstilladelser eller arealanvendelser? [MVL § 8]		X

Screeningsafgørelse i henhold til MVL § 10	Miljøvurdering	
Påvirker planen et Natura 2000-område væsentlig?	Nej	Ja
	X	

▼					
Omfatter planen projekter på lovens bilag 1/2?	Ja	▶	Er der tale om mindre område på lokalt plan eller små ændringer i gældende plangrundlag?	Ja	Nej
	X			X	
	Nej		Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet? jf. screeningsskema	Nej	Ja
				X	

Bilag 2:
Bilag 2: pkt. 12 c: Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

SCREENINGSSKEMA

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	Væsentlige	Mindre betydende	Positiv	Ikke relevant	Bemærkninger
					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere. Nedenstående skal indgå i vurderingerne: • Indvirkningens sandsynlighed, hyppighed og reversibilitet. • Indvirkningens sekundære, kumulative, synergiske, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende og midlertidige, positive og negative virkninger. • Indvirkningens grænseoverskridende karakter. • Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning.
Bymiljø og Landskab					
Byarkitektonisk værdi				X	Der ændres ikke på områdets bygninger
Landskabelig værdi		X			Lokalplanområdet er beliggende i et bevaringsværdigt landskab. Realiseringen af lokalplanforslaget vurderes ikke at påvirke landskabet.
Grønne områder		X			
Friluftsliv/rekreative aktiviteter		X			Ejendommen bruges i dag som feriecenter – ved det nye forslag vil feriecenterets lejligheder kunne udstykkes og sælges efter sommerhuslovens regler.
Kulturarv					
Bevaringsværdige/fredede bygninger				X	Området rummer ingen bevaringsværdige eller fredede bygninger.
Bevaringsværdige kulturlandskaber				X	
Fortidsminder og områder				X	
Kirkelandskab/kirkeomgivelser				X	
Arkæologiske forhold				X	
Sten- og jorddiger				X	
Andre kulturmiljøer		X			Lokalplanområdet er beliggende i et

					værdifuldt kulturmiljø. Realiseringen af lokalplanforslaget vurderes ikke at påvirke kulturmiljøet.
Natur					
Dyreliv samt biologisk mangfoldighed		X			Der er ingen tilgængelige artsregistreringer fra området, men pga. områdets karakter som naturgrund med bebyggelse, vurderes det, at området både rummer dyre og planteliv. Da der ikke ændres på bebyggelsesprocenten eller mængden af færdsel, vurderes det og at påvirkningen af dyre- og planteliv ikke er af væsentlig karakter.
Planteliv samt biologisk mangfoldighed		X			Der er ingen tilgængelige artsregistreringer fra området, men pga. områdets karakter som naturgrund med bebyggelse, vurderes det, at området både rummer dyre og planteliv. Da der ikke ændres på bebyggelsesprocenten eller mængden af færdsel, vurderes det og at påvirkningen af dyre- og planteliv ikke er af væsentlig karakter.
Beskyttede naturområder (NBL §3)		X			Det sydvestlige hjørne af området er registreret som beskyttet hede. En mindre del af den nordøstlige del af området er registreret som beskyttet strandeng. Der foreligger ingen tilgængelige kortlægningsdata for de to områder. Ca. 120 meter øst for området ligger det fredede område Vildtreservat Vadehavet, som har til formål at fremme en bæredygtig forvaltning af Vadehavet som naturområde samt at understøtte de internationale forpligtigelser på området (Ramsar og Natura 2000 – se nedenfor) Den foreslåede ændring i lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af §3 beskyttet eller fredet natur
Beskyttelses- og byggelinjer (NBL §16-17)		X			Hele området er beliggende indenfor skovbyggelinje. Da der ikke ændres på områdets bebyggelse, er den

					foreslåede ændring i lokalplanen ikke i konflikt med skovbyggelinjen.
Biologiske korridorer				X	Ingen registrerede
International naturbeskyttelse					
Natura 2000		X			Nærmeste Natura 2000 område er Ramsarområdet "Vadehavet" (RAMSAR27), Fuglebeskyttelsesområderne "Vadehavet"(F57) og "Rømø" (F65) og Habitatområdet "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde" (H78) beliggende 90 - 120 meter øst for området. Da lokalplanen udarbejdes for den eksisterende bebyggelse og sikrer at området ikke bebygges yderligere og udelukkende omfatter en ændring af det lovgivningsmæssige grundlag for udstykning af ferielejligheder vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker habitatområdet væsentligt.
Røddistede arter				X	Ingen registrerede
Bilag 4 arter				X	Ingen registrerede
Vand					
Grundvand				X	Ændringerne af lokalplanen medfører ikke tiltag, der kan give anledning til påvirkning af grundvandet.
Særlige drikkevandsinteresser OSD				X	Ingen særlige drikkevandsinteresser.
Nitratfølsomme indvindingsområder NFI				X	Planområdet ligger ikke i et NFI-område
Vandværkers indvindingsoplande IVO				X	Planområdet ligger ikke indvindingsopland til vandværker.
Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder SFI					Planområdet ligger ikke i et SFI-område
Tag- og Overfladevand				X	Forslaget til ændring af lokalplanen medfører ingen ændring i de nuværende bestemmelser for tag- og overfladevand
Udledning af spildevand				X	Planområdets spildevand afledes i overensstemmelse med spildevandsplanen for Tønder Kommune.

					Forslaget til ændringerne til lokalplanen ændrer ikke ved dette.
Jord					
Jordforurening				x	Ingen registrering
Jordbundsforhold				X	Ingen særlige forhold
Luftforurening					
Støv				X	Forslaget til ændring af lokalplanen medfører ingen ændring i forhold til støv
Emissioner				X	Ingen særlige forhold
Virksomheder					
Støj				X	Forslaget til ændring af lokalplanen medfører ingen ændring i forhold til støj
Lugt				X	Ingen særlige forhold
Vibrationer				X	Ingen særlige forhold
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				X	Ingen særlige forhold
Energiforbrug				X	Ingen særlige forhold
Trafikmønstre				X	Forslaget til ændring af lokalplanen medfører ingen ændring i forhold til mængden af trafik, trafikmønstret eller antal af tilstedeværende.
Trafikstøj				X	
Klimapåvirkninger					
Vindforhold				X	
Skyggevirkninger				X	
Reflekser				X	
Risiko for oversvømmelser				X	
Klimahåndtering				X	
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				X	
Energiforbrug				X	
Vandforbrug				X	
Produkter, materialer, råstoffer				X	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				X	
Affald, genanvendelse				X	
Befolkning og sundhed					
Offentlig service				X	
Arbejdsmiljø				X	
Tilgængelighed (fx handicappede)				X	
Ulykkesrisiko (fx brand, eksplosion,				X	

giftpåvirkning)					
Relevans for integrering af miljøhensyn og bæredygtig udvikling				X	
Påvirkning af / fra naboområder					
Grænseoverskridende karakter				X	Ingen særlige forhold
Geografisk udstrækning af den mulige påvirkning				X	Ingen ændring
Kumulative effekter					
Indbyrdes forhold mellem faktorer				X	
Påvirkning af anden planlægning				X	
Miljøvurdering?	J	Nej			
	a				
		X			

GENERELT

Skemaet tager udgangspunkt i det brede miljøbegreb omfattende emner som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand luft og klimatiske faktorer til materielle goder, landskab, kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem disse parametre.

Skemaets afkrydsningsmuligheder beskrives nedenfor:

Positiv virkning – planen vurderes at forbedre vilkårene for emner. Vurderingen begrundes og beskrives i bemærkningsfeltet.

Ikke relevant – planen vurderes ikke at blive påvirket af emne.

Mindre betydelige – planen, vurderes ud fra den forhåndenværende viden, ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning i forhold til emnet. Emnet skal derfor ikke undersøges nærmere i en miljøvurdering. Vurderingen begrundes i bemærkningsfeltet.

Væsentlig – planen vurderes, ud fra den forhåndenværende viden, at give anledning til en påvirkning i forhold til emnet, der bør undersøges nærmere i en miljøvurdering. Emner, der afkrydses i feltet "Væsentlig" skal miljøvurderes, og vil blive opsamlet i afsnittet Konklusionen/ Scoping sidst i notatet.

OFFENTLIGGØRELSE / KLAGEVEJLEDNING

Screeningsafgørelsen træffes af den myndighed, der udarbejder planforslaget. Hvis der træffes afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, skal andre berørte myndigheder høres inden afgørelsen træffes.

Hvis der træffes afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, skal denne afgørelse offentliggøres, hvorefter der fastsættes en frist på 4 uger, hvor afgørelsen kan påklages.

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

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



TØNDER KOMMUNE