

Forslag til

Lokalplan nr. 105-737

Sommerhusområde Bolilmark

Rømø



Inkl. MV screeningsskema



Indhold

VEJLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?	3
LÆSEVEJLEDNING	3
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	3
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER	4
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	4
VARIGE RETSVIRKNINGER	4
KLAGEVEJLEDNING	4

INDLEDNING

INDLEDNING	6
------------	---

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND	14
LOKALPLANENS FORMÅL	14
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	15
LOKALPLANOMRÅDET	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	20
SERVITUTTER	24
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	25

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE	26
OFFENTLIGGØRELSE	26

KORTBILAG

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING	27
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)	28
BILAG C – Farver	29

SCREENINGSSKEMA

SCREENINGSSKEMA	30
-----------------	----

Vejledning

Dette dokument indeholder forslag til lokalplan nr. 105-737 for Bolilmark, 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 række bindende bestemmelser 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.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

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

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal være Tønder Kommune i hænde senest den 14. oktober 2020.

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, som gør, at der skal være god tid til at sætte sig ind i sagen. Derfor fastlægges høringsperioden til 6 uger.

Forslaget til lokalplanen er således fremlagt i offentlig høring fra den 2. september 2020 til den 14. oktober 2020.

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

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på 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.

Lokalplanforslaget kan
ses på:
plandata.dk

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.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.

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

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.

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

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.

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. 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.

Indledning



INDLEDNING

Sommerhusområdet Bolilmark, blev udstykket i 1960'erne og er næsten fuldt udbygget. Området afspejler de skiftende tiders arkitektur og tilgang til sommerhuse, fra små enkle bygninger i 1960'erne til nutidens boligegnede sommerhuse. Lokalplanen udgør fremadrettet kommunes administrative grundlag der udstikker rammerne for fremtidige om- og tilbygninger og sikrer den enkelte ejers retsgrundlag, når der skal gives byggetilladelser.

Formålet med lokalplanen er ikke at liberalisere udviklingen af Bolilmark, men at udarbejde et tidssvarende plangrundlag på baggrund af tilgængelig viden og erfaring.

I lighed med tidligere planlægning er der fokus på at sikre en harmonisk indpasning i landskabet og den stedlige natur, hvilket medfører at planen som sådan ikke er mere restriktiv end den forudgående planlægning. Planen er klarere på hvordan nybyggeri indpasses og hvordan naturen bevares og området fremstår som små enklaver i et åbent klit-landskab. Materialer og farvevalg præciseres så det nu er entydigt at bebyggelser udføres i træ og at hvid er en kontrastfarve. Der ændres der ikke på størrelsen af grunde og bygninger, eller på afstandskrav til naboskel, sti og vej. Men der gives nu mulighed for tagpapbelægning og tagenes rejsning sænkes og højden justeres, så der skabes bedre mulighed for at udføre grønne tage korrekt. I lyset af fremtidige klimatilpasninger, er der lavet bestemmelser der muliggør klimatilpasningstiltag og for at klimasikre bebyggelser.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 105-737

Bolilmark

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 fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse, og
- at sikre, at bebyggelses placering, højde, udformning og materialer tager hensyn til kulturmiljøet, kystlandskabet og de landskabelige værdier, og
- at sikre, at området bevarer den åbne karakter uden skel markering, og
- at sikre, at ubebyggede arealer henligger som lysåbne naturgrunde, og
- at afløse lokalplan nr. 707.

Det overordnede mål er i videst muligt omfang, at bevare klit-, hede-landskabet og den lysåbne natur.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 69,83 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 189, 347, 373, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 432, 433, 436, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 449, 450, 451, 453, 454, 462, 464, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 490, 491, 492, 500, 501, 502, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 547, 548, 553, 554, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 615, 616, 623, 625, 626, 627, 628, 629, 631, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 771, 772, 773, 778, 779, 781, 782, 783, 786, 788, 790, 791, 792, 796, 797, 805, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 847, 848a, 848b, 864, 869, 870, 871, 895, 921, 922, 923, 924, 925, 956, 957, 958, 959, 1048, 1054, 1060, 1061, 1062, 1063,

1064, 1066, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1125, 1127, 1130, 1133, 1139, 1140 samt dele af matrikel 427, 780, 1119, 1129 og 1136, alle Juvre, Rømø Ejerslav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter den 5. maj 2020, udstykkes heraf.

Delområder

- § 2.2 Lokalplanområdet opdeles ikke i delområder.

Zonestatus

- § 2.3 Området fastholdes som sommerhusområde.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- § 3.1 Lokalplanområdet udlægges til sommerhusområde.
§ 3.2 Området anvendes til sommerhuse.
§ 3.3 På hver sommerhusgrund kan der opføres et sommerhus med en bolig, en carport/garage/udhus samt et skur.
§ 3.4 Der kan ikke etableres udendørs svømmepøl.
§ 3.5 At der inden for lokalplanområdet kan der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykninger

- § 4.1 Ingen sommerhusgrund må udstykkes mindre end 2.500 m².

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang

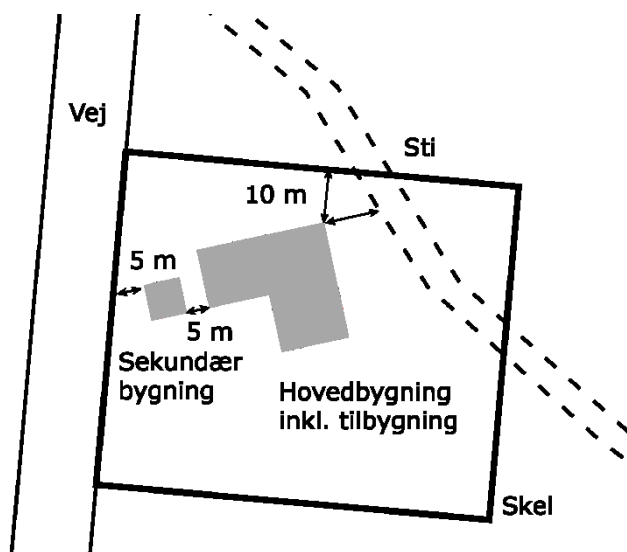
- § 5.1 Det bebyggede areal for hvert enkelt sommerhus må maksimalt være 150 m².
§ 5.2 Der kan på hver sommerhusgrund udover et sommerhus, kun opføres to sekundære bygninger, f.eks. én garage/ carport/ udhusbygning med et samlet areal på maksimalt 35 m² samt én småbygning på under 10 m².
§ 5.3 Overdækninger af terrasser, udearealer og lignende indregnes i bebyggelsens areal jf. § 5.1 og § 5.2.

Bebyggelsens placering

- § 5.4 Byggeri skal placeres med udgangspunkt i lavest liggende terræn mellem klittoppene på grunden. Indpasning af bebyggelse foretages så skånsomt som muligt i forhold til eksisterende terræn.
Hvor det efter en konkret vurdering, foretaget af kommunen, findes nødvendigt af hensyn til sikring mod oversvømmelse i regn- og tørbrudsperioder, stormflod samt højtstående grundvand, må terrænet hæves så meget, at bygningerne kan etableres med en gulvkote på 4,60 DVR90.

Hvis terrænet hæves i forbindelse med et byggeri, skal terrænet i en afstand af 2,5 m fra bygningen opfyldes til mindst 30 cm under overkant sokkel. Der må som udgangspunkt ikke foretages terrænregulering uden Tønder Kommunes godkendelse. Gælder endvidere også § 7.2 og § 9.4 og 9.6.

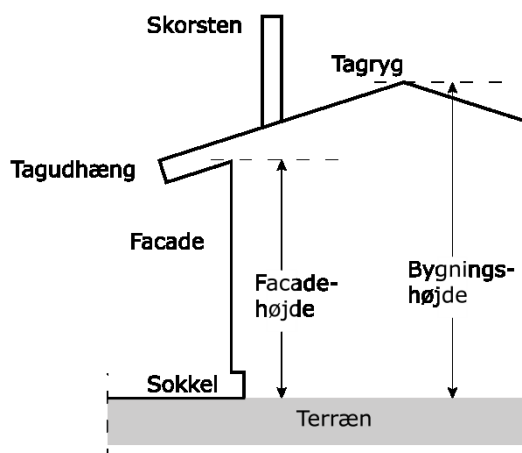
- § 5.5 Al regulering af naturligt terræn sker ved naturlig overgang til de tilstødende arealer. Der må ikke etableres støttemure og lignende.



- § 5.6 Sommerhus inkl. tilbygninger skal placeres mindst 10 meter fra skel mod nabo, vej og sti. Sekundære bygninger kan placeres indtil 5 m fra skel.
- § 5.7 Der kan være op til fem meter mellem sommerhusbygning og sekundære bygning.

Bygningshøjder

- § 5.8 Facadehøjden må ikke overstige 2,5 meter målt fra naturligt vandret terræn til skæring mellem udvendig side af facade og tagflade.
- § 5.9 Bygninger må højst være 6 meter målt fra naturligt vandret terræn til færdig tagryg. Skorstene og lignende, kan have en større højde – dog højst 0,9 m. over taget.



§ 5.10 Læskærme kan etableres med en højde på op til 1,6 meter.

Etageantal

§ 5.11 Bygninger opføres med en etage.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 6.1 For eksisterende bebyggelse skal ændringer, udskiftninger og vedligeholdelse ske med respekt for huset oprindelige arkitektur.

§ 6.2 Bebyggelse opføres udvendigt med facader i træ.

§ 6.3 Bebyggelsen fremstår som et samlet hele og males i de farver der er angivet i bilag D til denne lokalplan.

§ 6.4 Vinduer, stern, døre, porte og glaspartier udføres i træ.

§ 6.5 Der kan anvendes kontrastfarver på mindre bygningsdele som døre, vinduer, stern, udhæng og lignende. Kontrastfarverne er angivet i bilag C til denne lokalplan.

§ 6.6 Der kan på hver bygningsfacade etableres et større sammenhængende glasparti på op til 20 m². Glaspartier skal være i et plan og ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer samt forbipasserende på veje.

§ 6.7 Afskærmning af affaldsbeholdere udføres i træ. Afskærmning behandles med facadefarver i henhold til bilag C til denne lokalplan.

§ 6.8 Bebyggelsens tage udføres som saddeltage, uden kviste eller rytterlys.

§ 6.9 Tage opføres med sort tagpap med trekantslister eller med grønne tage (græs, sedum eller lignende.).

§ 6.10 Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 12 og 25 grader.

§ 6.11 Der kan etableres op til 6 m² vinduesflader i taget. Vinduesfladen skal være parallelt med tagfladen og højden må ikke overstige tagets, dvs. højere end færdig tagryg.

§ 6.12 Facader må ikke være blanke eller reflekterende, højeste glanstal på 18 efter Dansk Standard (DS/EN ISO 2813). Vinduer er ikke omfattet af denne bestemmelse.

§ 6.13 Terrasser etableres i direkte tilknytning til bygninger og samlet ikke overstige 90 m². Terrasse skal placeres under færdigt gulvkote.

§ 6.14 Der må ikke opsættes solenergianlæg på bygninger eller terræn i området.

§ 6.15 Varmepumpen må ikke være synlig fra veje og skal inddækkes og males i samme farve som bygningen.

-
- § 6.16 Inden for området kan der ikke opsættes paraboler eller antenner på terræn. Grå paraboler på maksimalt 70 cm i diameter kan opsættes på facade eller skorsten.

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

- § 7.1 Området skal henligge som lysåbne naturgrunde med den stedlige naturlige vegetation.

Terrænreguleringer

- § 7.2 Der kan ikke foretages terrænregulering ud over de i § 5.4 og § 9.4 og 9.6

- § 7.3 For at sikre området som helhed mod oversvømmelse, kan principperne i § 5.4 og § 7.2 fraviges.

Ubebyggede arealer

- § 7.4 Der må ikke ved terrænregulering etableres permanente fritidsanlæg som volleyballbaner og lignende.
- § 7.5 Inden for ejendommen, skal adgangsvejen fremstå diskret, der må kun anvendes græsarmering eller sandfarvet stenmel, eller arealet skal fremstå som kørespor. Stier udføres som trampestier. Underlag til affaldsbeholdere kan udføres i fliser.
- § 7.6 Udendørs oplagring eller henstilling af campingvogne, containere, både, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted.

Beplantning og hegn

- § 7.7 Der kan ikke etableres skelhegn eller ske anden markering af grundene i området.
- § 7.8 Der må ikke etableres beplantning, plantes træer eller buske.
- § 7.9 Rent regnvand skal som udgangspunkt nedsive inden for ejendommen. Udledt vand fra f.eks. tagrender må ikke være til gene for nabo, stier og veje.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

- § 8.1 Adgang til lokalplanområdet sker fra Juvrevej via en ca. 2 km lang adgangsvej. Alle interne veje i lokalplanområdet er udlagte, anlagte og skal fastholdes.
- § 8.2 Alle veje i lokalplanområdet er private fællesveje og skal opretholdes og vedligeholdes efter reglerne i privatvejsloven.

Stier

- § 8.3 Stier anlægges som trampestier.

Parkering

- § 8.4 Al parkering foregår på ejendommen, der skal sikres P-plads til mindst to biler.

Overkørsler

- § 8.5 Der tillades kun én overkørsel til hver ejendom.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Tekniske anlæg

- § 9.1 Der må ikke opstilles mini- og mikrovindmøller i lokalplanområdet.
- § 9.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning og drift. Bygninger såsom transformerstationer, pumpestationer og lignende må opføres på til maksimalt 10 m² og ikke højere end 2,5 meter over terræn. Disse småbygninger udformes og placeres under hensyn til landskabet og den øvrige bebyggelse.
- § 9.3 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Nedsivningsanlæg

- § 9.4 Nedsivningsanlæg indpasses som en naturlig del af det eksisterende terræn
- § 9.5 Anlægget fjernes og naturligt terræn genetableres, senest et år efter anlæggets funktion er ophørt.

LAR- og LUR-løsninger

- § 9.6 Inden for lokalplanområdet er det muligt at lave anlæg både individuelt eller fællesanlæg til håndtering af rent regnvand. Anlæg indpasses som en naturlig del af det eksisterende terræn.

Belysning

- § 9.7 Udendørs belysning kan etableres på bygningen. De anvendte lysarmaturer skal have nedadrettet lys, og belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Der kan ikke opsættes lys til oplysning af facaden. For adgang til sommerhusbygningen kan der etableres et ledelys pr. otte meter. Ledelys må maksimalt have en højde på 80 cm over naturligt terræn.

Skiltning

- § 9.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Undtaget er almindelige navne- og husnummerskilte, samt husnavne. Husnumre kan opsættes synligt fra vejen på bebyggelsen, affaldsindhegning eller på en mindre farvet træpæl på maksimal 75 cm højde og 15 cm brede.

Nedsivnings- eller LAR- og LUR anlæg ikke må etableres som en mekanisk kantet jordvold med skråning og flad top. Men skal udføres som en naturlig klit, så anlægget falder ind i klitlandskabet. Der må terrænreguleres med op til 0.5 meter over det færdige anlæg.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 707

§ 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og indberetning til Statens plandata system, aflyses lokalplan nr. 707 vedtaget den 11. september 2003.

§ 11 SERVITUTTER

§ 11.1 Privatretslige servitutter samt andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplan, fortrænges i henhold til planlovens § 18.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til kollektiv el- og vandforsyning,
- ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens §7,
- de i § 8.4 nævnte arealer til parkeringspladser er sikret.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNING

§ 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§ 13.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§ 13.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§ 13.4 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.

Der henvises i øvrigt til den gældende planlov.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Sommerhusområdet er udstykket i 1960'erne og bærer præg af mange forskellige sommerhuse. Bygningerne afspejler en tidstypisk udvikling, fra små enkle sommerhuse i 1960'erne, til de næsten boligegnede sommerhuse i dag. Den bærende kvalitet i sommerhusområdet Bolilmark er kendetegnet ved den nænsomme indpasning af sommerhusene med den naturlige tagbeklædning, ens materiale- og farvevalg mellem klittoppene. Området er næsten fuldt udbygget med en enkelt eller to uudnyttede grunde.

Tidligere har det kun været muligt at bygge med græstørvstage. De første generationer af græstørvstage var ofte udformet som et tyndt lag græstørv oven på eternittag, med en for græstørv for høj taghældning. Resultatet var nogle gange at taget enten ikke kunne bære eller at græstørvene gled ned. Tønder Kommune har siden 2010, givet dispensation fra den daværende lokalplan 707, til at benytte sort tagpap med listedækning som tagbeklædning.

I nogle tilfælde er lokalplanen blevet tilsidesat og der er brugt andre typer tagbeklædning. Tilsidesættelsen har medført påbudssager for de ejendomme der ikke har overholdt lokalplan eller fået en dispensation. Påbuddene og den generelle dispensation i lokalplan 707 medfører et behov for at udarbejde en ny lokalplan.

Byplanvedtægt nr. 14. af 1968 foreskrev at bygningernes tage skulle belægges med græstørv og bygningernes ydervægge behandles med farveløs, brun eller sort imprægneringsvæske. Daværende Skærbæk Kommune modtog igennem årene mange henvendelser og ansøgninger om dispensation fra bestemmelserne. I andre tilfælde blev byplanvedtægtens bestemmelser tilsidesat uden samtykke fra Kommunen. Byplanvedtægt 14 blev i 2007 annulleret og erstattet af lokalplan 707.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser om bl.a. bebyggelsens placering, materialevalg og tagformer for derigennem at sikre sommerhusområdet Bolilmarks kvaliteter og sikre, at bebyggelse og ændringer heraf foretages i hensyn til klit- og hede-landskabet.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke, at ejerne er forpligtiget til at ændre eksisterende lovlige forhold eller forbud mod at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen. Planen regulerer alene fremtidige forhold og ændringer af eksisterende forhold f.eks. om- og nybyggeri af bestående ejendomme, der skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Eksisterende lovlige forhold eller anvendelser. Er forhold eller anvendelser, der er sket før vedtagelsen af byplanvedtægt 14 eller lokalplan 707. Eller er foretaget i overensstemmelse med lokalplan 707 eller byplanvedtægt 14. Samt hvis kommunen har givet dispensation.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er uændret og afgrænset som vist på kortbilagene med et samlet areal på 69.8 ha.

LOKALPLANOMRÅDET

Bolilmark er beliggende på den midt-nordlige del af Rømhø umiddelbart nord for Vesterhavsvej.

Nuværende forhold

Sommerhusområdet er udbygget med enkelte uudnyttede grunde. Landskabet er præget af sandklitter men skiftevis åbne lyse hede områder og områder der er sprunget i skov. De fleste sommerhuse er placeret lavt imellem klitterne og ofte er kun tagene synlige i det kuperede landskab. Grundene går i et med hinanden uden synlige markeringer af skel. Landskabet er mest kuperet langs strandengen mod vest og bliver mere fladt mod øst. Sommerhusene er opført i én etage med træfacader og lave taghældninger og er belagt med græs/tørv eller tagpap.

Fremtidige forhold

Lokalplanen ligger ikke op til en gennemgribende revision i forhold til tidligere lokalplaner. I stedet skal lokalplanen ses om en uddybning og præcisering der sikre ejerne et godt redskab til fremtidige om- og tilbygninger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre sommerhuse.

Områdets anvendelse

Sommerhusbebyggelse, og må kun anvendes i henhold til gældende lov om sommerhuse og camping.

Zonestatus

Er i dag sommerhusområde og lokalplanen ændrer ikke på områdets zonestatus.

Udstykningsmuligheder

Området er fuldt udstykket.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Omfang

Der må kun placeres ét sommerhus på hver ejendom, med et bruttoetageareal på maksimalt 150 m². Derudover kan der placeres en enkelt bygning med garage eller carport og udhus samt en småbygning, f.eks. et skur eller legehus, i alt max. 3 bygninger på ejendommen.

Bebyggelsen må kun opføres i et plan med en højde der ikke overstiger 6 meter. Bebyggelsens facadehøjde må opføres med max. 2,5 meter til skæring mellem udvendige side af facade og tagflade.

Placering

Afstanden til naboskel fastlægges til minimum 10 m for sommerhusbygningen og minimum 5 m for sekundære bygninger.

Garage/carport/skurbygning på i alt max. 35 m² samt en småbygning på under 10 m² skal placeres indenfor 5 m fra sommerhusbygningen.

I tilknytning til bygningerne må der samlet etableres op til 90 m² terrasse.

I bestemmelserne om placering lægges der vægt på, at fremtidigt byggeri placeres med udgangspunkt i lavest liggende terræn. I de lavest liggende dele af lokalplanområdet skal bebyggelsen dog placeres, så der ikke er risiko for oversvømmelser i regn- og tørbrudsperioder. Derudover er der bestemmelser, der sikrer, at byggeriet placeres og tilpasses, så det kuperede terræn bevares og byggeriet opføres så mindst mulig terrænregulering og afgravning/påfyldning finder sted. Tønder Kommune kan fastlægge et eller flere niveauplaner ud fra disse principper. Det kan være nødvendigt at tilpasse huset til terrænet, så det naturlige terræn bevares mest muligt. Retningslinjerne skal sikre, at bebyggelse ikke virker dominerende i forhold til landskabet og derved øger risikoen for, at Rømø's særegne landskab udviskes.

Ydre fremtræden

Bebyggelse ydre opføres i træ, der enten fremstår i mørke dæmpede jordfarver som rød, brun, grøn, grå eller sort eller en blanding heraf. De mørke farver og naturlige materialer sikrer en indpasning i landskabet og kulturmiljøet.

Vinduer, døre og porte med videre skal udføres i træ og være ensfarvede i enten hvid, sort eller i samme mørke dæmpede farver som facaderne.

Tage udføres som saddeltag med en hældning mellem 12 og 25 grader. Der kan anvendes sort tagpap med lister eller grønne tage. Grønne tage er betegnelsen for tagbelægnings, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget, og kan dermed aflaste nedsivning på egen grund.

Facader og tage på udhuse og tilbygninger skal fremstå ens, også gerne med hovedhuset (sommerhuset).

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Bolilmark er kendetegnet af spredte bebyggelser beliggende mellem klittoppende. Derfor skal nødvendige terrænreguleringer ske med respekt for naturen og landskabet, og der skal derfor ændres så lidt som muligt i det eksisterende terræn. De enkelte grunde skal fremstå

som naturgrunde, dvs. uden skel eller anden markering af grunden, så området visuelt fremstår samlet.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal henligge med den naturlige egnstypiske vegetation. Den stedlige vegetation opstår når arealerne er lysåbne, dvs. ikke skygget fra træer og buske og når området er fattigt i næringsstoffer.

Beplantning

Der er ikke tilladt at plante træer eller buske. Tønder Kommune anbefaler at der tyndes godt ud i eksisterende træer og buske, specielt randtræer. Så kan træernes karakter ændres, fra en høj mørk mur, der tager aftensolen fra ejeren og morgensolen fra naboer, til en åben karakter der muliggør lysåbne naturgrunde og genskaber områdets oprindelige landskab og udtryk.

Befæstelsesgrad

Kommuneplanens generelle retningslinjer fastlægger i sommerhusområder en befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 10%. Området er ikke kloakeret og der er ikke udarbejdet en hydraulisk rapport for området. Derfor fastsættes der i lokalplanen ikke en befæstelsesgrad.

Befæstelsesgraden er summen af afløbskoefficienter, inkl. bebyggelse, dvs. hvor vandgennemtrængelig befæstelsestypen er. Ved udregning af afløbskoefficienten skelnes der mellem forskellige overfladetyper som tagflader, grus, asfalt og lignende ud fra Spildevandskomiteens retningslinjer.

Vej- og stibetjening

Veje

Eksisterende veje er udmatrikuleret og lokalplanen udlægger ikke nye. Vejen skal opretholdes og vedligeholdes efter reglerne i privatsloven.

Stier

Stier skal etableres som tampestier.

Parkering

På hver sommerhusgrund skal der sikres plads til parkering af minimum 2 biler. Af hensyn til vejens kapacitet og trafiksikkerhed i området, skal al parkering foregå på egen grund.

Tekniske anlæg og skiltning

Ledninger

Alle ledninger skal udføres som jordkabler.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra almen vandforsyning.

Kloakering

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kloakopland i Spildevandsplan 2013-2017.

Der stilles derfor i forbindelse med byggetilladelse til ny sommerhusbebyggelse krav om etablering af anlæg til behandling af spildevand.

I forbindelse med revision af spildevandsplanen kan der ske ændringer af kloakeringsoplandet. Den gældende spildevandsplan kan findes på kommunes hjemmeside.

Affald

Den gældende affaldsplan 2013-2018 er vedtaget den 25. feb. 2016 og har som målsætning at udbygge affaldsstationer (i dagligtale affaldsøer) til dagrenovation i sommerhusområder, herunder Bolilmark. Lokalplanen hindrer ikke opstilling af affaldsøer.

LAR-løsning.

Rent overfladevand skal nedsives på egen grund og det er muligt at lave LAR- og LUR-løsninger, både individuelt eller fælles.

Varmeforsyning

Varmeforsyning foregår individuelt.

Antenner og solenergianlæg

Solenergianlæg må ikke placeres i området. Antenner, paraboler og lignende tekniske installationer tillades, dog med begrænsning på højde og størrelse.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet er der mulighed for at opfører mindre tekniske anlæg også f.eks. affaldsøer samt nedgravet affaldsløsninger. Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal integreres i bygningen, eller tilpasses bygningens udtryk f.eks. ved inddækning udført i samme materialer og farver som bygningens facade. Det er ikke muligt at opfører mini- og mikro vindmøller.

Belysning

Det er tilladt at facademontere lysarmaturer. Til belysning af adgangsvejen kan der opsættes ledelys med en maksimal lyspunkthøjde 0,80 m over terræn. Al udvendig belysning skal udføres blændingsfrie med nedadrettet lyskegle og må ikke være til gene for naboer og forbi passerende.

Skilte

Udover skiltning med navn, husnumre eller husnavn er ikke tilladt at skilte eller reklamere. Skiltning med udlejning af sommerhuse er ikke

af underordnet betydning og tillades derfor ikke. Klistermærke af begrænset størrelse med oplysning om udlejningsbureau og som er opsat på affaldsafskærmning, navnepæl eller i vindue med facade til ankomstvej tillades.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen ligger indenfor nedenstående udpegninger, eller omfattes af følgende retningslinjer og vurderes ikke at være i modstrid med Kommuneplan 2017-2029.

Bevaringsværdige landskaber (udpegning)

Formålet med udpegningen er at varetage landskabsinteresserne og sikres offentligheden adgang til landskabet. Udpegningen for de bevaringsværdige landskaber dækker det meste af Rømø. Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget sommerhusområde. Lokalplanen varetager hensynet til de bevaringsværdige landskaber via de bygningsregulerende bestemmelser, der fastlægger placering, omfang, farver, materialevalg og indpasning i landskabet. Samtidigt bevares offentligheden adgang til de bevaringsværdige landskaber.

Større, Sammenhængende landskaber (udpegning)

Formålet med udpegningen er at varetage landskabsinteresserne, ved at begrænse byudvikling og andre større arealudlæg. Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget sommerhusområde og udvides ikke.

Værdifulde Kulturmiljø (udpegning)

Formålet med udpegningen er at varetage de bestående kulturmiljøer. Udpegningen for de Værdifulde kulturmiljøerne dækker hele Rømø. Lokalplanen varetager hensynet til de værdifulde Kulturmiljø via de bygningsregulerende bestemmelser, der fastsætter en farvepalet afstemt efter rømfarverne, materialevalg og en nænsom indpasning i landskabet.

Kvalitet i eksisterende sommerhusområder - Retningslinje 4.4.3

Formålet med retningslinjen er at sikre kvaliteten i de eksisterende sommerhusområder. Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget sommerhusområde og hensynet til områdets kvaliteter varetages igennem de bestemmelser, der fastlægger placering, omfang, farver, materialevalg og indpasning i landskabet.

Klimasikring i planlægningen - Retningslinje 8.7.8

Formålet med retningslinjen er at der foretages en screening for risiko områder og sikre at regnvand så vidt muligt anvendes som en ressource samt fastlægge en befæstelsesgrad. Området er screenet efter Tønder Kommunes kortlægning af risiko for oversvømmelse for lavninger, havvand på land og grundvand i 2050. Screeningen viser at området er i mindst risiko. Bolilmark er som sådan ikke direkte truede

af oversvømmelse, men de lavt liggende områder i lokalplanområdet, kan være udsat fra bagvand eller digebrud på Juvre dæmningen. Lokalplanen giver mulighed for at udsatte bygninger kan opføres med en gulvkote på 4.60m DVR90 så bygningen ikke oversvømmes. Lokalplanen muliggør LAR- og LUR-løsninger.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og den eksisterende ramme afgrænsning eller bestemmelser ændres ikke.

Rammeområde nr.	737.61.1
Områdenavn	Sommerhusområdet Bolilmark
Zonestatus	Sommerhusområde og forbliver et sommerhusområde
Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde
Arealanvendelse	Sommerhusområde
Maksimal Bebyggelsesprocent	10 %
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 6,5 m. Max. Etager: 1
Parkerings	2 P-pladser pr. sommerhus
Plandistrikt	Tønder

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan. Screeningsskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

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 lokalplanområdet ikke udvides og lokalplanen ikke giver mulighed for nye tiltag, der kan give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger i nærområdet. Området har siden

1960'erne været udlagt og benyttet som sommerhusområde. Området er udlagt som sommerhusområde i kommuneplanramme nr. 737.61.1.

Lokalplanområdet indeholder og grænser op til beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og grænser op til Natura 2000 område Vadehavet – Rømø, område nr. 89 og fuglebeskyttelsesområde F65, der er internationalt naturbeskyttelsesområde.

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

Der er ikke tinglyst eller registeret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor lokalplanområdet. Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres forurening af jorden, skal arbejdet straks standes og kommunen underrettes.

Museumsloven

Arkæologi og Fortidsminder

Arkæologisk udtalelse i henhold til Museumslovens § 25:

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har modtaget forespørgsel om ovennævnte lokalplan og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af det aktuelle område.

Der ønskes lavet ny lokalplan for et sommerhusområde vest for Bollilmark. Den eksisterende lokalplansafgrænsning ændrer sig ikke. Lokalplansområdet omfatter ca. 70 ha. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: 189, 347, 373, 416-424, 432-433, 436, 438-446, 449-451, 453-454, 462, 464, 468-484, 490-492, 500-502, 506-535, 547-548, 553-554, 557-611, 615-616, 623, 625-629, 631, 647-659, 661-665, 669-677, 679-715, 771-773, 778-779, 781-783, 786, 788, 790-792, 796-797, 805, 813-819, 847-848, 864, 869-871, 895, 921-925, 956-959, 1048, 1054, 1060-1064, 1066, 1076-1079, 1082-1088, 1095-1100, 1125, 1127, 1130, 1133, 1136-1137, 1139-1140 og dele af matr. nr. 427, 780, 1119 og 1129 af Juvre Ejerlav.

Der er ikke registreret fortidsminder på lokalplansområdet, der i øvrigt fremstår udstykket og næsten fuldt bebygget.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at der er minimal risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under anlægsarbejde på det aktuelle område, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

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

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

Dato: 09.03.2020 Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev |
Sagsnr.: 03/552-8.1.1 (2020)

Nationalpark Vadehavet

Området ligger inden for Nationalpark Vadehavet, og lokalplanen er ikke i strid med målsætningerne for nationalparken, beskrevet i Nationalparken Vadehavet Strategi 2016-22.

Naturbeskyttelsesloven

Bolilmark indeholder og grænser op til beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. I lokalplanområdet er der registreret mose og hede arealer samt to søer. Områderne er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 var beliggende i sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i naturtypebekendtgørelsen. For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev beliggende i sommerhusområde, som er vokset ind i beskyttelsen efter 1992, gælder beskyttelsen fuldt ud. Moser, søer og vandløb, der den 1. juli 1992 lå i sommerhusområde, er i fuldt omfang omfattet af den generelle beskyttelse. Dette gælder også for arealer, som i 1992 var mose, men som nu er en af de andre naturtyper f.eks. en sø eller en eng.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af de ovenfor nævnte naturtyper, forinden der er indhentet tilladelse fra Tønder Kommune.

Fredning

Lokalplanområdet grænser op til Rømhø vest, et område der blev fredet i 1985.

Det eksisterende lokalplanområde udvides ikke og planen muliggør ikke nye tiltag og forventes ikke at påvirke fredningen anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagets

virksomheder på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Lokalplanområdet grænser op til Natura 2000 område Vadehavet – Rømø, område nr 89 og fuglebeskyttelsesområde F65. Der er internationalt naturbeskyttelsesområde også kaldet Natura-2000 områder, der omfatter EF-Fuglebeskyttelsesområder, EF-Habitatområder og Ramsarområder.

EF-Fuglebeskyttelsesområder er vigtige levesteder for en lang række truede fuglearter. Områderne er udpeget på baggrund af EF-Fuglebeskyttelsesdirektiv, der trådte i kraft i 1981. Udvælgelsen af arter er sket med udgangspunkt i sårbarheden med hensyn til udbredelsesmønster, antal eller krav til specielle levesteder.

EF-Habitatområder er områder, der indeholder truede naturtyper samt levesteder for sjældne og truede dyr og planter.

Ramsarområder er vådområder af international betydning navnlig som levesteder for vandfugle. Områderne er udpeget på baggrund af Ramsar-konventionen, som Danmark ratificerede i 1977.

Tønder Kommune har ikke registreret bilag 4 arter eller fugle der udgør udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 65, inden for lokalplanområdet.

Det eksisterende lokalplanområde udvides ikke og planen muliggør ikke nye tiltag og forventes ikke at påvirke beskyttelsesområderne anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.

Kystnærhedszone

Rømø ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet er udstykket og udover to ubebygget grunde er området fuldt udbygget. Ny bebyggelse sker enten som huludfyldning eller som om- og tilbygning af allerede eksisterende bygninger. Det vurderes, at lokalplanen ikke ændrer oplevelsen af kystlandskabet og der udføres ingen visualiseringer.

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 nedsættes 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 4,50 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50

års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader 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 holdning, at områdets oprindelige byggetradition med placering af bebyggelse i niveau med terrænet videreføres i nybyggeri.

Lokalplanen åbner 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 understreges, at den enkelte ejer eller grundejerforeningen til enhver tid kan ansøge kommunen om tilladelse til at udfører kystbeskyttelsesforanstaltninger.

Grundejerforening

Den 12. september 1972 blev Bolilmark Grundejerforening stiftet. På samtlige sommerhusgrunde er der tinglyst bestemmelser om, at de til enhver tid værende ejere af de enkelte grunde, er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har til formål at løse fællesopgaver i sommerhusområdet, herunder udbygning og vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, grøfter, postkasseanlæg mv. Grundejerforeningen afholder alle de dermed forbundne omkostninger.

SERVITUTTER

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

Tønder Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Den 5. december 1972 er der tinglyst en servitut på en stor del af ejendommene i sommerhusområdet. Her står der bl.a., at udstykningen af området skal ske i overensstemmelse med Byplanvedtægt

nr. 14 og, at de enkelte lodsejere skal medvirke til, at udstykningen kan foregå. Af servitutten fremgår det, at der skal oprettes en grundejerforening, der skal forestå anlægget og udbygningen af veje, grøfter, stier m.m. Servitutten indeholder også bestemmelser om anlægelse af veje iht. byplanvedtægten samt anlæg af overkørsler fra de enkelte ejendomme mv.

Enslydende bestemmelser er igennem årene pålagt en række af de øvrige ejendomme ved tinglyste servitutter.

Der kan kun optages bestemmelser i en lokalplan om medlemspligt til en grundejerforening og om foreningers ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, såfremt der er tale om oprettelse af et nyt sommerhusområde. Bestemmelserne om medlemspligt til grundejerforeningen må altså forblive i de privatretlige servitutter.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som 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.

Udlejningstilladelse

Udlejning af sommerhus som erhverv, der strækker sig udover supplement til eget brug, kræver en forudgående tilladelse fra Erhvervsstyrelsen jf. sommerhuslovens § 1.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan 105-737 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 26. august 2020 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 01. 07.2020).

Henrik Frandsen
Borgmester

Ditte Lundgaard Jakobsen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til lokalplan 105-737 er fremlagt i offentlig høring i 6 uger fra den 1. september 2020 til den 14. oktober 2020.

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



Signaturforklaring

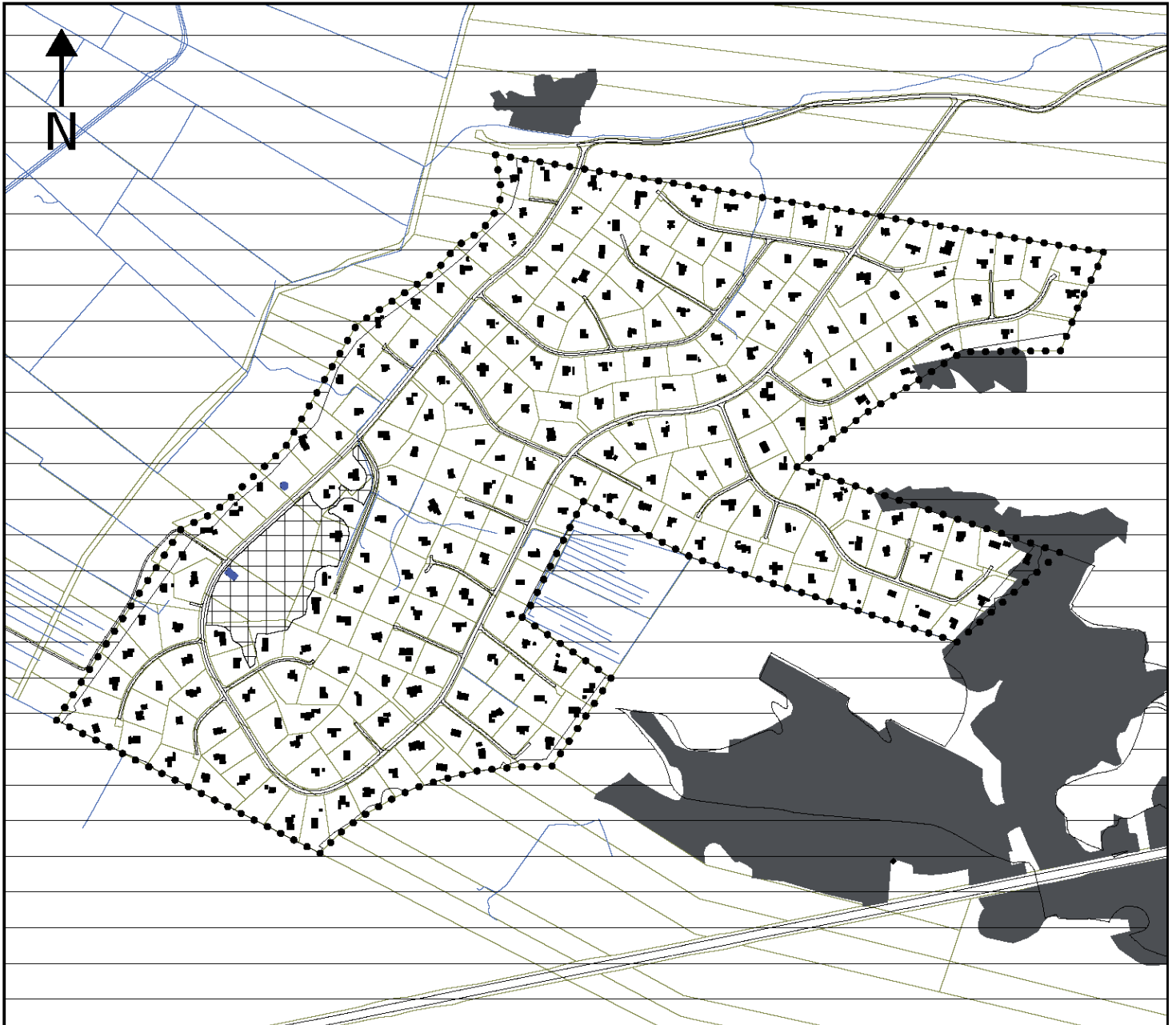
••••• Lokalplanafgrænsning

_____ Matrikelafgrænsning

150 Matrikelnummer

Kortbilag B

KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)



Signaturforklaring

.....	Lokalplanafgrensning		§ 3 naturområder
—	Matrikelafgrænsning		§ 3 Mose
	Bygninger		§ 3 Sø
	Vandløb		Skov



TØNDER
KOMMUNE

Bilag C - Farver

BILAG C – Farver

Nedenfor er der angivet en række farver, som er tilladte at anvende jf. lokalplanens § 6.3, § 6.5 og § 6.7. De enkelte farvemuligheder er angivet med et navn samt en kode i NCS-farvesystemet. NCS er et farvesystem, som er uafhængig af de enkelte leverandørers egne farvekoder. Farvernes navne er kun vejledende mens koderne er eksakte.

Det er ikke en betingelse, at farvehandlerne altid skal blande farverne efter de eksakte NCS-farvekoder. Hvis de enkelte farvehandlere har en standardfarve stående, der svarer til én af de angivne NCS-farvekoder, må standardfarven gerne anvendes.

Såfremt man ønsker at anvende en transparent træbeskyttelsesfarve, kan farvehandleren i de fleste tilfælde hjælpe med at finde en farve, der svarer til de angivne NCS-farvekoder. Man skal dog være opmærksom på, at underlaget/træet afgør hvilken farve huset kommer til at fremstå med. Det kan derfor være nødvendigt at iblande farvepigmenter til den transparente træbeskyttelsesfarve, så den oplevede farve reguleres til at falde ind under spektret af godkendte facadefarver.

Der er angivet farver for hhv. facader samt kontrastfarver. De farver der må anvendes til facader, må naturligvis også anvendes som kontrastfarver.

FACADEFARVER.		KONTRASTFARVER	
Navn	NSC-kode	Navn	NSC-kode
Savannegrøn	S 2010-G90Y	Sart grå	S 1002-Y
Sivgrøn	S 3010-G90Y	Askegrå	S 3000-N
Sivgrøn mørk	S 4010-G90Y	Stengrå	S 3502-G
Saltgrøn	S 5020-G70Y	Sandsten	S 2010-Y30R
Grøn umbra	S 7020-G90Y	Hvid eller knækket hvid	S 0500-N
mørk			
Agerbrun	S 4020-Y60R		
Teak	S 7020-Y60R		
Nød	S 8010-Y50R		
Rødmø rød	S 5040-Y80R		
(Svensk rød)			
Klintgrå	S 5500-N		
Grafitgrå	S 7500-N		
Fjeldgrå	S 5010-R70B		
Sort	S 9000-N		

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:

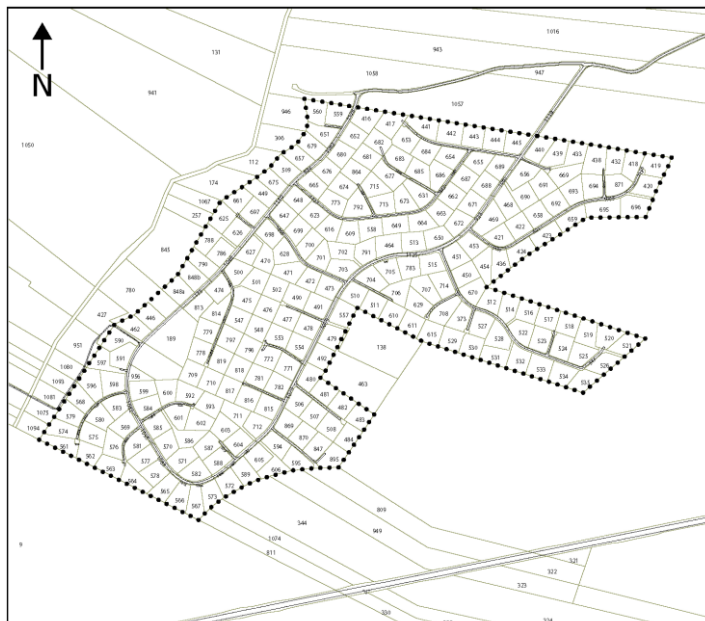
1. Planer som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
2. Andre planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre planer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til 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. 105-737 der omfatter sommerhusområdet Bolilmark.

Sommerhusområdet Bolilmark, blev udstykket i 1960'erne og er næsten fuldt udbygget. Området afspejler de skiftende tiders arkitektur og tilgang til sommerhuse, fra små enkle bygninger i 1960'erne til nutidens boligegnet sommerhuse.



Formålet med planlægningen er ikke at liberalisere udviklingen af Bolilmark, men at udarbejde et tidssvarende plangrundlag på baggrund af den tilgængelige viden og erfaring.

I lighed med den tidligere planlægning er der fokus på at sikre en harmonisk indpasning i landskabet og den stedlige natur. Hvilket medfører at planen som sådan ikke er mere restriktiv, men er klarere på hvordan ny byggeri indpasses og hvordan naturen bevares og området fremstår som små enkelte enklaver i et åbent klit landskab. Der ændres der ikke på størrelsen af grunden og bygninger, eller på afstands krav til naboskel, sti og vej. Men der gives nu mulighed for tagpapbelægning og tagenes rejsning sænkes, så der skabes bedre mulighed for at lave grønne tage. I lyset af de fremtidige klimatilpasninger, er der lavet bestemmelser der giver mulighed for at lave klimatilpasningstiltag og for at klimasikre bebyggelser.

FORUDSÆTNING

Det er en forudsætning for vurderingerne i skemaet nedenfor, at planområdet anvendes til sommerhusområde.

KONKLUSION / AFGØRELSE

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 105-737 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 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 lokalplanområdet ikke udvides og lokalplanen ikke giver mulighed for nye tiltag, der kan give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger i nærområdet. Området har siden 1960'erne været udlagt og benyttet som sommerhusområde. Området er udlagt som sommerhusområde i kommuneplan 2017-2029, kommuneplanramme nr. 737.61.1.

Lokalplanområdet indeholder og grænser op til beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og grænser op til Natura 2000 område Vadehavet – Rømø, område nr 89 og fuglebeskyttelsesområde F65, der er internationalt naturbeskyttelsesområde.

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 Fødevarerministeriet - Miljøstyrelsen
Miljø og Fødevarerministeriet - 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	
	Nej		Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet? jf. screeningsskema	Nej	Ja
	X			x	
Bilag 1/2:					

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			Området er udstykket og næsten fuldt udbygget. Planlægningen varetager hensynet til de arkitektoniske og landskabelige værdier via de bygningsregulerende bestemmelser, der fastlægger placering, omfang, farver, materialevalg og indpasning i landskabet.
Landskabelig værdi		X			
Grønne områder		X			Der er ikke udlagt grønne områder inden for planområdet. Men området fremstår som naturgrunde.
Friluftsliv/rekreative aktiviteter		X			Planområdet rummer ikke eller påvirker muligheden for udfoldelse af friluftsliv og rekreative aktiviteter.
Kulturarv					
Bevaringsværdige/fredede bygninger				X	Planområdet rummer ikke bevaringsværdig eller fredede bygninger.
Bevaringsværdige kulturlandskaber		X			Planlægningen varetager hensynet til de Bevaringsværdige kulturlandskaber via de bygningsregulerende bestemmelser, der fastlægger placering, omfang, farver, materiale

					valg og indpasning i landskabet.
Fortidsminder og områder				X	Planområdet rummer ikke fortidsminder.
Kirkelandskab/kirkeomgivelser				X	Planområdet ligger ikke inden for kirkelandskaber eller kirkeomgivelser.
Arkæologiske forhold		X			Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev anmodes om en arkivalisk udtalelse, som indskrives i lokalplanen således at de arkæologiske forhold tilgodeses i nødvendigt omfang.
Sten- og jorddiger				X	Planområdet rummer ikke Sten- og jorddiger.
Andre kulturmiljøer		X			Udpegningen for de Værdifulde kulturmiljøerne dækker hele Rømø. hensynet varetager til de værdifulde Kulturmiljø via de bygningsregulerende bestemmelser, der fastsætter en farvepalet afstemt efter rømfarverne og en nænsom indpasning i landskabet.
Natur					
Dyreliv samt biologisk mangfoldighed		X			Det eksisterende planområde udvides ikke og planen muliggør ikke nye tiltag og forventes ikke at påvirke dyrelivet anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.
Planteliv samt biologisk mangfoldighed		X			
Beskyttede naturområder (NBL §3)		X			Planområdet rummer en §3 beskyttet mose og sø. Det eksisterende planområde udvides ikke og planen muliggør ikke nye tiltag der er i modstrid med formålet med naturbeskyttelsesloven.
Beskyttelses- og byggelinier (NBL §16-17)				X	Planområdet ændres ikke og rummer ikke beskyttelses- og byggelinier.
Biologiske korridorer				X	Planområdet rummer ikke Biologiske korridorer.
International naturbeskyttelse					
Natura 2000		X			Tønder Kommune har ikke registret bilag 4 arter eller fugle der udgør udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 65, inden for lokalplanområdet. Det eksisterende planområde udvi-
Rødlistede arter		X			
Bilag 4 arter		X			

					des ikke og planen muliggør ikke nye tiltag og forventes ikke at påvirke beskyttelsesområderne anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.
Vand					
Grundvand				X	Planområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser og aktiviteter i området udgør ikke en fare for forurening af grundvandet.
Særlige drikkevandsinteresser OSD				X	Planområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Nitratfølsomme indvindingsområder NFI				X	Planområder ligger ikke i et NFI område.
Vandværkers indvindingsoplande IVO				X	Lokalplanområdet ligger ikke inden for et IVO område.
Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder SFI				X	Lokalplanområdet ligger ikke inden for et SFI område.
Tag- og Overfladevand		X			Tag- og overfaldevand samt spildevand bortledes i henhold til spildevandsplanen for Tønder Kommune.
Udledning af spildevand		X			
Jord					
Jordforurening				X	Der er ikke registreret jordforurening i planområdet.
Jordbundsforhold		X			I planområdet er jordbunden registreret som grovsandet jord.
Luftforurening					
Støv				X	Planområdet og nærliggende områder er udlagt til sommerhuse som ikke skaber grundlag for etablering af erhverv, der giver anledning til støv gener eller udledning af emissioner.
Emissioner				X	
Virksomheder					
Støj		X			Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af erhverv i området.
Lugt		X			
Vibrationer		X			
Trafik					
Sikkerhed/tryghed		X			Det eksisterende planområde udvides ikke og planen muliggør ikke nye trafik anlæg og forventes ikke at påvirke planområdet anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.
Energiforbrug		X			
Trafikmønstre		X			
Trafikstøj		X			
Klimapåvirkninger					
Vindforhold				X	Bygningshøjden fastlægges til maksimalt 5 m, hvilket ikke vurderes at
Skyggevirkninger				X	

					give anledning til væsentlige vind- og skyggegener.
Reflekser		X			Lokalplanen fastlægger at anlæg ikke giver gener
Risiko for oversvømmelser		X			Planområdet er screenet efter Tønder Kommunes kortlægning af risiko for oversvømmelse for lavninger, havvand på land og grundvand i 2050. Screeningen viser at området er i mindst risiko.
Klimahåndtering		X			Lokalplanen giver mulighed for at klimatilpasningstiltag.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug		X			Ingen særlige forhold.
Energiforbrug		X			Ingen særlige forhold.
Vandforbrug		X			Ingen særlige forhold.
Produkter, materialer, råstoffer		X			Ingen særlige forhold.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		X			Ingen særlige forhold.
Affald, genanvendelse		X			Ingen særlige forhold.
Befolkning og sundhed					
Offentlig service				X	Planerne medfører ikke tiltag, der påvirker den offentlige service i området.
Arbejdsmiljø				X	Ingen særlige forhold.
Tilgængelighed (fx handicappede)				X	Ingen særlige forhold.
Ulykkesrisiko (fx brand, eksplosion, giftpåvirkning)				X	Ingen særlige forhold.
Relevans for integrering af miljøhensyn og bæredygtig udvikling				X	Ingen særlige forhold.
Påvirkning af / fra naboområder					
Grænseoverskridende karakter		X			Planområdet har siden 1960'erne været udlagt til sommerhusområde. Der forekommer ingen forhold af grænseoverskridende karakter.
Geografisk udstrækning af den mulige påvirkning				X	Ingen særlige forhold.
Kumulative effekter					
Indbyrdes forhold mellem faktorer		X			Ingen særlige forhold.
Påvirkning af anden planlægning		X			Det er enkeltstående planlægning, hvor området i eksisterende og udarbejdende planer har været udlagt til sommerhusområde.
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 Klage-

portalen. 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