

Lokalplan nr. 706

Sommerhusområdet Toftum, Rømø



INDHOLD

LOVGIVNING

Hvad er en lokalplan?	5
Læsevejledning	5
Offentliggørelse af planforslag	5
Nærmere oplysninger	5
Varige retsvirkninger	5
Klagevejledning	6

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanområdet	9
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Miljøvurdering af lokalplanen	16
Tilladelser fra myndigheder	17

BESTEMMELSER

Formål	19
Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus	19
Områdets anvendelse	19
Udstykninger	19
Bebyggelsens omfang og placering	19
Bebyggelsens ydre fremtræden	20
Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	21
Veje, stier og parkering	21
Tekniske anlæg	22
Ophævelse af servitutter	22
Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan	22

VEDTAGELSE

Vedtagelse	23
Offentliggørelse	23

BILAG

Farver	25
Servtutredegerelse	26
Kortbilag 1: Matrikelkort	29
Kortbilag 2: Bindinger	31
Kortbilag 3: Grundejerforeninger	33

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte, at udarbejde et lokalplanforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

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 af alene af vejledende karakter.

Lokalplanbestemmelserne er bindende og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

NÆRMERE OPLYSNINGER

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på kommunens hjemmeside: www.toender.dk.

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning, Byg & Plan, Mona Zimmermann på

tlf.: 74 92 92 45 eller pr. e-mail: mz@toender.dk

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.

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

Planloven kan læses på
www.lpa.dk

Kommunens hjemmeside

www.toender.dk

Lokalplaner findes under
"Byg og bolig".

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.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens §58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at den afgørelse, man vil klage, over er truffet og offentliggjort.

Klage over retslige spørgsmål kan sendes til:

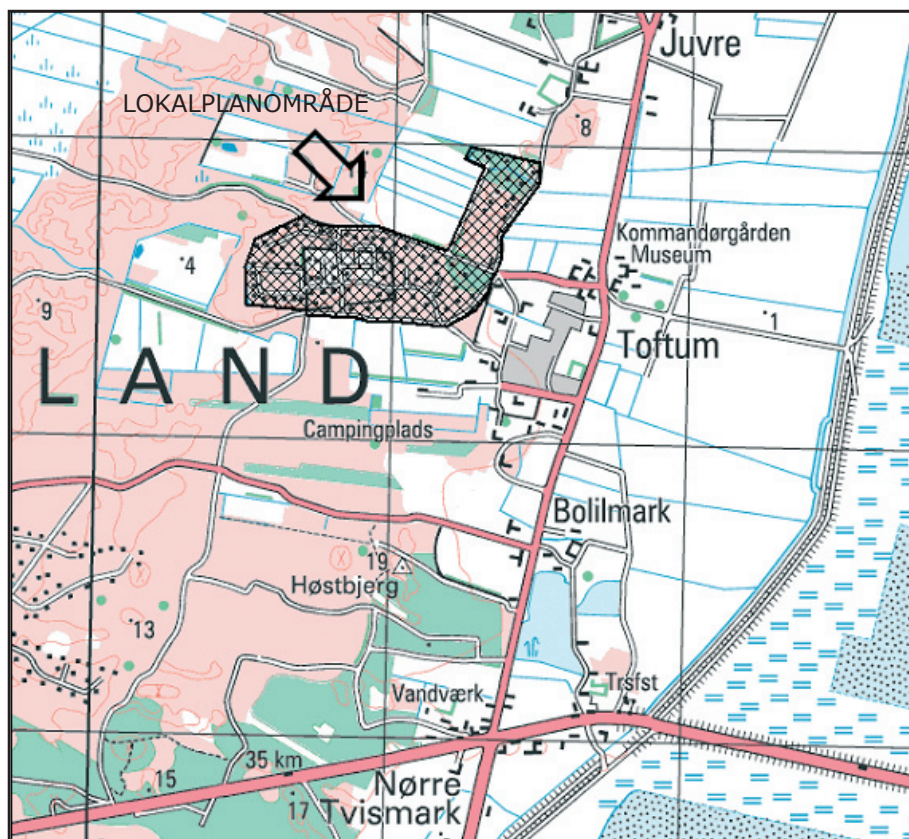
Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
DK-1360 København K
Tlf. 33 95 57 00
nkn@nkn.dk

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk.

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Redegørelse



Oversigtskort. Ej målfast.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Nærværende lokalplan har til formål at forbedre plangrundlaget for sommerhusområdet Toftum på Rømø. Området bærer præg af, at der gennem årene er opført mange forskellige typer af sommerhuse med et meget varierende udseende.

Der blev fastlagt planbestemmelser for området i 1969, hvor Byplanvedtægt nr. 13 blev godkendt. I 1980 blev denne afløst af Lokalplan nr. 222 i den vestlige del af sommerhusområdet. Nogle af bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 13 og Lokalplan nr. 222 betragtes i dag som forældede, f.eks. at træbeklædte facader skal behandles med farveløs, brun eller sort imprægneringsvæske.

Kommunen har modtaget mange henvendelser og ansøgninger om dispensation fra bestemmelserne. I andre tilfælde er byplanvedtægtens bestemmelser blevet tilsidesat uden samtykke fra kommunen, og der er risiko for, at sommerhusområdet bliver præget af en tilfældig, individuel udvikling. Det har derfor været et længe næret ønske, at få lavet en ny lokalplan for området, hvor der én gang for alle bliver taget stilling til, hvilke bestemmelser der skal til for at sikre områdets mange kvaliteter og på hvilke punkter, der kan ske en lempelse i forhold til bestemmelserne i de gældende plan-dokumenter.

Desuden udvides sommerhusområdet med nærværende lokalplan til også at omfatte 3 matrikler, der ligger umiddelbart nord for det eksisterende sommerhusområde. Denne udvidelse sker i overensstemmelse med retningslinje 4.2.1 i Regionplan 2005-2016. Jf. regionplanen må der ikke ske

yderligere udstykning af disse grunde.

Udarbejdelsen af nærværende lokalplan skal ses som et led i udarbejdelsen af nye lokalplaner for samtlige sommerhusområder på Rømø. Lokalplanen har til formål at forbedre grundlaget for en hensigtsmæssig styring af udviklingen i området og sikre en god sammenhæng mellem det eksisterende sommerhusområde og udvidelsen af dette. Målet er at værne om stedets kvalitet og sørge for, at udviklingen tilfører sommerhusområdet et bedre og mere sammenhængende helhedsindtryk, således at sommerhusområdet fastholdes som et attraktivt feriested.

Lokalplanen indeholdt oprindeligt også en udvidelse af sommerhusområdet Toftum, der gav mulighed for udstykning af op til 35 nye sommerhusgrunde på et areal nordvest for det eksisterende sommerhusområde. Det pågældende areal blev imidlertid taget ud af nærværende lokalplan for at blive behandlet i en selvstændig lokalplan.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod øst afgrænses området af Vestervej. Mod sydøst ligger landsbyen Toftum i umiddelbar tilknytning til sommerhusområdet.

P. J. Manøsvej udgør områdets sydlige afgrænsning. På den anden side af vejen ligger et landbrugsareal, og længere mod syd findes campingpladsen Rømø Familie Camping.

Mod vest og sydvest grænser sommerhusområdet op til et klitlandskab, hvoraf størstedelen er udpeget som hede, omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3. Klitlandskabet er en del af et større internationalt naturbeskyttelsesområde.

Mod nord og nordvest støder lokalplanområdet op mod åbne landbrugsarealer. Der er igangsat planlægning, der skal udlægge det markareal, der ligger umiddelbart vest for Nordstrup, til sommerhusområde.



Arealet, der vil kunne udstykkes til nye sommerhusgrunde, set fra Thadesvej. I baggrunden ses sommerhusene på Nordstrup.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende midt på den nordlige del af Rømø vest for landsbyen Toftum og i umiddelbar tilknytning til denne. Området omfatter det eksisterende sommerhusområde Toftum samt 3 sommerhuse, der ligger umiddelbart nord for dette. Lokalplanområdet, der er afgrænset som vist på oversigtskortet side 5 samt på kortbilagene, har et samlet areal på ca. 28,1 ha.

Næsten hele lokalplanområdet har status af sommerhusområde. Kun de 3 nordligst beliggende sommerhusgrunde ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse får hele lokalplanområdet status af sommerhusområde.

Den nordlige og østlige del af sommerhusområdet er den tidligst udbyggede del af området og huser de ældste bebyggelser. De fleste huse ligger godt skjult bag læhegn og anden beplantning, og husene har stråtag, da dette er et krav i byplanvedtægten. I denne del af sommerhusområdet er den ved byplanvedtægt fastsatte minimumsgrundstørrelse 2.500 m², og sommerhusene ligger placeret spredt i klitlandskabet, delvist skjult af bevoksningen.

Den vestlige del af sommerhusbebyggelsen består derimod af grunde på ned til 1500 m², samlet i tre klynger omkring hvert deres fælles friareal. De fleste grunde er planerede og tilsæt med græs, og mange af husene ligger forholdsvis eksponeret på grund af manglende vegetation og læhegnbeplantning. Dette område er omfattet af Lokalplan nr. 222, der ikke tillader stråtage. Lokalplanen stiller derudover ikke andre krav til tagbeklædningen, end at den skal være mørk og ikke-reflekterende, hvilket har resulteret i en del eternittage.

Tv.: 2 sommerhuse på Moritzvej, nænsomt placeret i landskabet og delvist skjult bag klitter og bevoksning.

Th.: I den vestlige del af lokalplanområdet ligger mange af sommerhusene meget synligt på åbne planerede grunde.



LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Nærværende lokalplan udlægger hele området til sommerhusbebyggelse. Det vil sige bebyggelse, der kun må anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april – 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortere ferieophold, weekends og lignende.

Udstykningsmuligheder

I de eksisterende planbestemmelser var delområde 1 udlagt til grunde á min. 1.500 m², placeret omkring fælles friarealer, mens delområde 2 var

udlagt til grunde á min. 2.500 m². Disse bestemmelser havde to formål, dels det rent visuelle og dels et miljømæssigt. En større koncentration af bygninger vil medføre en større belastning af grundvandet, idet bortledning af spildevand foregår ved nedsivning. Da lokalplanområdet er fuldt udstykket efter disse retningslinier, tillader nærværende lokalplan ikke yderligere udstykning i lokalplanområdet.

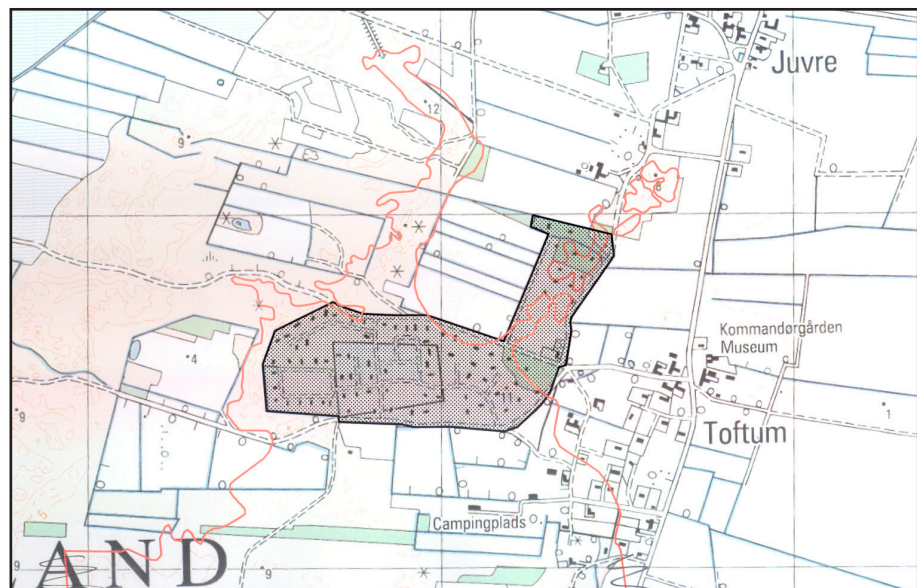
Bebyggelsens omfang og placering

De hidtil gældende planer indeholdt bestemmelser om bygningers placering på de enkelte grunde. Ifølge Byplanvedtægt nr. 13 skulle bygninger placeres mindst 10 m fra naboskel, mens der mod veje og stier skulle være mindst 15 m til vejmidte. Hvor Lokalplan nr. 222 gjaldt, skulle bygninger placeres mindst 5 m fra naboskel og mindst 8 m fra vejskel. Nærværende lokalplan fastlægger, at der i delområde 1 fortsat skal være mindst 5 m til naboskel og mindst 8 m til vejskel, og at der i delområde 2 skal være mindst 10 m til skel mod både nabo, vej og sti.

Byplanvedtægten krævede også, at garager og udhuse skulle sammenbygges med beboelsesbygningen. Nærværende lokalplan åbner mulighed for, at tilbygninger placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger, men uden krav om en forbindelsesmur.

De hidtil gældende planer foreskrev desuden, at ingen bygning måtte placeres på klit eller bakketop eller så nær ved en sådan, at mere end bygningens tag og skorsten ragede op over toppen. Denne bestemmelse var med til at sikre, at landskabets naturlige linier og terrænformer bevaredes, og at naboerne ikke blev generet af indblik. Med nærværende lokalplan ønskes at sikre en placering af fremtidig bebyggelse, der er ligeså respektfuldt placeret i forhold til landskabet som den hidtidige bebyggelse. Med en tilsvarende bestemmelse sikres, at bygninger placeres så hensigtsmæssigt i naturen som muligt.

Nærværende lokalplan tillader alene ændringer af terrænet, hvor dette sker af hensyn til sikring mod stormflod. Terrænet kan i disse tilfælde hæves så meget, at det bliver muligt at etablere gulvkote i kote 4,60 DVR90. Størstedelen af sommerhusområdet er dog beliggende i kote 5 DVR90 eller derover, men enkelte af de nordligst beliggende grunde kan ligge under kote 4,60 DVR90.



På kortudsnittet ses 5 m koten i forhold til lokalplanområdet.

Nærværende lokalplan stiller krav om, at skrænter, der opstår som følge af terrænregulering, skal udformes, så de fremtræder som en naturlig del af landskabet. Det anbefales desuden at sikre ny bebyggelse på byggeteknisk vis. Stormrådet kan nedsætte eller helt afvise erstatning i tilfælde, hvor bygninger er opført et sted, hvor der er særlig risiko for skader forårsaget af stormflod.

De hidtil gældende bestemmelser foreskrev, at nye sommerhuse skulle have en minimumstørrelse på 45 m². Der var ikke angivet nogen maksimumstørrelse, men den maksimale bebyggelsesprocent var 10. Der var imidlertid ingen grænser for, hvor store sommerhusgrundene måtte være, og dermed hvor stort et sommerhus reelt måtte bygges. For at undgå meget store huse og den medfølgende meget intensive udnyttelse af sådanne huse, fastsætter nærværende lokalplan en maksimal sommerhusstørrelse på 150 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 13 og Lokalplan nr. 222 fastlagde, at bygningers ydervægge skulle opføres af røde teglsten, som pudset mur eller med træbeklædning. Pudsede ydermure skulle fremtræde i hvidt eller rømrødt. Ydervægge af træ skulle behandles med farveløs, brun eller sort imprægneringsvæske. Disse bestemmelser skyldtes et ønske om, at bebyggelsen ikke skulle virke synlig i landskabet. Kravet til farver og overflader på murværk, opstod som følge af ønsket om, at murede bygninger i arkitektonisk udtryk skulle ligge tæt op ad traditionelle huse på Rømmø.

Mange af de murstenshuse, der er opført i sommerhusområdet de senere år, minder imidlertid meget om helårshuse og virker fremmedartede og dominerende i landskabet. For at styrke områdets karakter som sommerhusområde fastlægger nærværende lokalplan derfor, at ny bebyggelse kun må opføres med facader af træ.

Der åbnes mulighed for, at træfacaderne kan behandles med flere farver. Der er fastlagt nogle helt eksakte farver, som fremover må anvendes på alle bygningsfacader i området. Der må således fremover anvendes grønne farver i en nuance, der svarer til den bevoksning, der er i området. Der må også anvendes sorte, brune, grå og blågrå nuancer. Derudover må man anvende svensk rød. Bagerst i denne lokalplan findes der et bilag, hvor de nøjagtige farvenuancer er angivet.

Lokalplanens nye bestemmelser om farver og materialevalg tager således ikke udgangspunkt i, hvad der kan være pænt for den enkelte bygning. Bestemmelserne tager udgangspunkt i, at bebyggelsen som helhed er i harmoni med det omgivende landskab.

Skærbæk Kommune (nu Tønder Kommune) har i en række tilfælde meddelt dispensationer til at anvende andre facadefarver end dem, der er fastlagt i Byplanvedtægt nr. 13 og Lokalplan nr. 222. Dispensationerne er givet på den betingelse, at facaden skal males om, hvis den anvendte farve ikke falder ind under bestemmelserne i en ny lokalplan for området. Hittidige lovlige farvevalg kan fortsætte trods nye bestemmelser. Ved fremtidige farvebehandlinger skal farven bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

I hele lokalplanområdet skal alle tage opføres som saddeltage med en hældning mellem 45 og 55 grader, men de tilladte tagmaterialer er forskellige for de to delområder. Således må der i delområde 1 anvendes mørke ikke-reflekterende materialer, dog ikke strå, mens der i delområde 2 alene må tækkes med strå.



Nogle af murstenshusene i sommerhusområdet fremstår mere som helårshuse end sommerhuse.

Nærværende lokalplan åbner desuden mulighed for etablering af glaspartier i begrænset omfang.

Ubebyggede arealer

De udlagte friarealer i delområde 1 må ikke udstykkes til bebyggelse, men fastholdes som fælles opholdsarealer for den omkringliggende bebyggelse, fordi en større koncentration af bygninger vil medføre en større belastning af grundvandet.



Bl.a. på Koubjerg ligger husene placeret på mindre grunde orienteret omkring et åbent fællesareal.

De hidtil gældende planer foreskrev, at hegn mellem ejendommene kun måtte etableres som levende hegn. Dog måtte der opstilles raftehegn og lignende som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen. Nærværende lokalplan opretholder dette og opstiller endvidere bestemmelser om terrænregulering samt befæstning, beplantning og tilsåning.

Princippet i lokalplanens bestemmelser er, at der skal ændres så lidt som muligt i det eksisterende landskab, da det netop er landskabet, der danner grundlag for sommerhusområdet's kvalitet. I tilfælde af ændringer af terræn eller beplantning, skal dette ske med respekt for naturen og landskabet. Såfremt terrænet hæves, skal overgangen til de lavere beliggende omgivelser udformes, så den så vidt muligt får et naturligt landskabeligt udtryk, dvs. udformes som en naturligt varierende skrænt. Ved beplantning må der kun anvendes naturligt forekommende planter/græsarter. Beplantning og tilsåning skal understrege karakteren af feriehusbebyggelse i et naturområde.

Ifølge renovationsvedtægten fremgår det, at hvor affaldscontainers faste standplads er ved kørevej, skal der etableres en form for afskærmning, så containeren står beskyttet mod vind og vejr og ikke skæmmer i området. Renovationsvedtægten's bestemmelser optages i lokalplanens bestemmelser med en yderligere præcisering af afskærmningens ydre fremtræden.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om placering af antenner/paraboler samt forbud mod henstilling af uindregistrerede campingvogne mv.

Vejforhold

Adgang til lokalplanområdet sker fra Vestervej, Thadesvej og P. J. Manøsvvej. Thadesvej og P.J. Manøsvvej er begge kommuneveje, mens Vestervej er dels kommunevej dels privat fællesvej. Alle øvrige veje i lokalplanområdet er private fællesveje. På baggrund af privatvejslovens § 13 stk. 2 har Byrådet besluttet, at private fællesveje i kommunens sommerhusområder administreres efter privatvejslovens afsnit 3.

Alle interne veje er udlagte og anlagte. Jævnfør § 48 i privatvejsloven, må der ikke etableres nye overkørsler uden vejbestyrelsens tilladelse. Tønder Kommune er vejmyndighed.

Adgang til ejendommene i delområde 1 må alene ske ad de private fællesveje, der fører ind til og rundt om de fælles friarealer.

Grundejerforening

Områdets grundejerforeninger er vist på kortbilag 3.

Den 11. september 1982 blev Grundejerforeningen Nordstrup stiftet. Grundejerforeningen omfatter de eksisterende sommerhusgrunde, der er beliggende langs vejen Nordstrup. Grundejerforeningen har til formål at løse fællesopgaver i sommerhusområdet, herunder udbygning og vedligeholdelse af veje mv. Grundejerforeningen afholder alle de dermed forbundne omkostninger.

Den 13. november 1984 blev Grundejerforeningen Toftum stiftet. Grundejerforeningen omfatter alle matrikler i delområde 1 samt matr. nr. 384 og 385 Juvre, på hvilke der er tinglyst bestemmelser om, at de til enhver tid værende ejere af de enkelte grunde er pligtige til at være medlemmer af foreningen. Grundejerforeningen har til formål at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer (herunder veje og grøfter) i overensstemmelse med bestemmelserne i gældende lokalplan, samt at udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen. Grundejerforeningen afholder alle de dermed forbundne omkostninger.

På de matrikler i delområde 2, der ikke er medlem af grundejerforeningen Nordstrup, er der ikke tinglyst bestemmelser om en grundejerforening. Planloven giver ikke hjemmel til, at lokalplanen kan kræve oprettelse eller medlemskab af en sådan, når der er tale om et allerede bebygget område. Det skal i den forbindelse nævnes, at fællesopgaver i området, herunder udbygning og vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, grøfter mv. og de dermed forbundne omkostninger skal afholdes af de adgangsberettigede jævnfør Privatvejslovens bestemmelser eller tinglyste servitutter på de enkelte ejendomme.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanen er ikke i strid med Sønderjyllands Amts Regionplan 2005-2016, da lokalplanområdet ligger inden for regionplanlagte arealer til sommerhusområder. Derudover omfatter nærværende lokalplan også 3 matrikler, der ligger umiddelbart nord for det eksisterende sommerhusområde. Denne udvidelse sker i overensstemmelse med retningslinie 4.2.1 i Regionplan 2005-2016.

I regionplanen er hele Rømø udpeget som værdifuldt kulturmiljø ud fra den betragtning, at Rømø er en unik vadehavsø og øsamfund. Når der udarbejdes lokalplan indenfor et værdifuldt kulturmiljø, skal lokalplanbestemmel-

serne sikre bevaringsværdierne. I udpegningsgrundlaget peges der især på øens landskabelige kendetegn så som strandengene, digerne rundt om øen, plantagerne og hederne. Derudover peges der på nogle bebyggede områder med særlige kulturmiljøer. Nærværende lokalplan rammer ikke nogle af de konkret udpegede værdier.

Sommerhusområdet er en del af en del af et større sammenhængende klitlandskab, der i regionplanen er udpeget som værdifuldt landskab. I områder, der er udpeget som værdifuldt landskab, skal landskabshensynet tillægges stor vægt, og nybyggeri skal udformes og placeres under særlig hensyntagen til landskabet. Lokalplanen indeholder forbud mod terrænhævning, bortset fra hvor dette sker som sikring mod stormflod. Lokalplanen foreskriver desuden, at de ubebyggede arealer skal henligge med den naturlige vegetation.

Kommuneplanen kan ses på

www.toender.dk

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 7.S.6., der er udlagt til sommerhusbebyggelse samt rammeområde 8.L.1., det åbne land.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanen udlægger hele området til sommerhusbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som overfører den del af rammeområde 8.L.1., der ligger inden for lokalplanområdet, til rammeområde 7.S.6. Hermed sikres den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Eksisterende byplanvedtægt og lokalplan

Den 27. januar 1969 godkendte Boligministeriet Byplanvedtægt nr. 13 for Skærbæk Kommune omfattende sommerhusområde nr. 6, Toftum. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses Byplanvedtægt nr. 13.

Den 14. august 1980 vedtog Skærbæk Byråd Lokalplan nr. 222 for del af sommerhusområde nr. 6, Toftum, Rømø. Beliggende vest for Vestervej, mellem P. J. Manøvej og Thadesvej. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses Lokalplan nr. 222.

Internationale naturbeskyttelsesområder.

Lokalplanområdet grænser direkte op til et internationale naturbeskyttelsesområde, der udgøres af EF-habitatområde nr. 78 samt EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 65. Området er endvidere en del af Ramsarområde nr. 27. Nogle af de vestligst beliggende matrikler i lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor det internationale naturbeskyttelsesområde.

I medfør af § 6 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003 om administration af de internationale naturbeskyttelsesområder skal planforslag, der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indeholde en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare. Et planforslag kan ikke endeligt vedtages, hvis vurderingen viser, at planens realisering:

- 1) vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, eller
- 2) vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller
- 3) kan medføre forstyrrelser, der har betydelig konsekvenser for de arter, området er udpeget for at beskytte.



Udsigt over klitlandskabet nordvest for lokalplanområdet – en del af det internationale naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af en byplanvedtægt og en lokalplan, der muliggør den aktuelle bebyggelse. I henhold til § 5 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003 om administration af de internationale naturbeskyttelsesområder, er arealer, for hvilke der fandtes en eksisterende lokalplan på ikrafttrædelsestidspunktet for den første bekendtgørelse (1. november 1998) ikke omfattet af reglerne om konsekvensvurdering og regulering i det hele taget i forhold til områdets status som naturbeskyttelsesområde. Det betyder, at bestemmelserne for det internationale naturbeskyttelsesområde ikke er i strid med vedtagelse og realisering af nærværende lokalplan.

I øvrigt åbner nærværende lokalplan ikke mulighed for etablering af yderligere sommerhuse inde i det eksisterende sommerhusområde, i forhold til det, der er fastlagt i den eksisterende byplanvedtægt. Det er derfor kommunens vurdering, at lokalplanens bestemmelser ikke vil medføre en øget påvirkning fra det eksisterende sommerhusområde, end den hidtil gældende planlægning har muliggjort.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnært område, idet hele Rømø er beliggende i kystnærhedszonen. For planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzonen, såfremt der er en planlægningsmæssige eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Af lovbemærkningerne til planloven fremgår det imidlertid, at der skal vises særlige hensyn til øer, der er helt omfattet af kystnærhedszonen.

Lokalplanens formål og indhold strider ikke imod planlovens intentioner for kystområder, idet lokalplanen alene omfatter et eksisterende sommerhusområde.

I henhold til planlovens § 16, stk. 3, skal der redegøres for, hvorledes ny bebyggelse visuelt vil påvirke omgivelserne.

Lokalplanområdet er stort set fuldt udbygget, og der kan kun bygges yderligere 5 sommerhuse. De tre sommerhusgrunde mod nordøst, der inddrages i sommerhusområdet i overensstemmelse med regionplanen, er allerede bebyggede. Hele området ligger skjult bag landsbyen Toftum og campingpladsen Rømø Familie Camping.

Idet nærværende lokalplan fastholder den eksisterende bebyggelsesstruktur og gældende bebyggelsesprocent, er det kommunens vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil medføre yderligere visuel påvirkning af omgivelserne.

Naturbeskyttelsesloven

§ 3-områder.

Ved lokalplanområdets nordvestligste afgrænsning ved Nordstrup findes et vandløb, der er beskyttet mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3, se kortbilag 2.

Derudover findes inden for lokalplanområdet et par mindre arealer registreret som hede, beskyttet mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3, se kortbilag 2.

Hedearealerne er dog reelt ikke beskyttet mod tilstandsændringer, da de er beliggende inden for det eksisterende sommerhusområde. I Bekendtgørelse nr. 637 af 25. juni 2001 om beskyttede naturtyper fremgår det af § 1, at bl.a. hede, der den 1. juli 1992 lå i byzone eller sommerhusområde, kun er beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsformål, hvilket vil sige, at nærværende lokalplan ikke strider mod bestemmelserne.

Haderslev Museum skal underrettes på tlf:

74 52 75 66

Tekniske anlæg

Vandforsyning sker fra Rømø Vandforsyning, som er et offentligt vandforsyningselskab.

Varmeforsyning foregår individuelt, da området ligger udenfor kollektiv varmemforsyningsområde.

Kulturhistorie og bevaringsinteresser

Haderslev Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af området og vurderer på baggrund heraf, at der ikke findes væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder indenfor det berørte område.

Såfremt der under anlægsarbejdet påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles og Haderslev Museum adviseres.

Miljøforhold

A. Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Tønder Kommunes Spildevandsplan 2007-2010. Af planens statusdel fremgår det, at spildevand og overfladevand tilledes egne nedsivningsanlæg inden for del af lokalplanområdet, der hidtil har haft status som sommerhusområde.

B. Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplaner, der berører områder med særlige drikkevandsinteresser, skal ved fastlæggelse af lokalplanområdets anvendelse og indretning sikres en imødegåelse af grundvandsforurening. Nærværende lokalplan ændrer ikke på arealanvendelsen i området. Det skal endvidere bemærkes, at der ikke længere sker vandindvinding på Rømø.

C. Jordforurening

Der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening inden for lokalplanområdet. Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

D. Støj fra militært skydeområde

Den nordligste del af lokalplanområdet ligger ca. 500 m syd for fra det militære øvelsesterræn, Skydeområde Rømø. I nærheden af og over skydeterrænet udføres luftoperationer i lav højde, hvorfor der på det pågældende areal kan forekomme støj fra forsvarrets øvelsesaktiviteter.

E. Dyrehold

På ejendommen Vestervej 21 ligger en landbrugsejendom, der er omfattet af bekendtgørelsen om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilagesaft og spildevand (Bek. Nr. 814 af 13. juli 2006). Ifølge bekendtgørelsens § 3 må der ikke etableres erhvervsmæssigt dyrehold, herunder stalde og lignende, gødningsopbevaringsanlæg samt udvidelser og ændringer af eksisterende dyrehold, der medfører øget forurening i en afstand af 50 meter fra sommerhusområder. Nærværende lokalplan medfører dog ikke yderligere konsekvenser for denne ejendom i forhold til den hidtil gældende planlægning.

MILJØVURDERING AF LOKALPLANEN

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der

udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der foretages en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen, med begrundelse herfor, offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages.

Ikke omfattet af kravet om miljøvurdering

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke åbner mulighed for etablering af projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Kommunen har fået udarbejdet en Natura-2000 konsekvensvurdering af det oprindelige lokalplanforslag i forhold til det internationale naturbeskyttelsesområde. Denne konsekvensvurdering omhandler også den udvidelse af sommerhusområdet, der oprindeligt var en del af nærværende lokalplan, men som efterfølgende er udskilt i en særlig lokalplan.

Både i relation til Fuglebeskyttelsesområde nr. 65 og Habitatområde nr. 78 konkluderer konsekvensvurderingen, at den største potentielle trussel vil være risikoen for, at det øgede antal turister, der vil komme som følge af den planlagte udstykning nord for Thadesvej, vil skabe øget færdsel i det internationale naturbeskyttelsesområde. Det vurderes ikke, at det internationale naturbeskyttelsesområde vil blive udsat for øget påvirkning fra det sommerhusbyggeri, der er beliggende inden for nærværende lokalplanområde. Det er derfor kommunens vurdering, at lokalplanen heller ikke udløser kravet om en miljøvurdering som følge af, at planen skulle påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (lovens § 3 stk. 1, nr. 2). Se i øvrigt afsnittet om internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen har desuden foretaget en vurdering af, om lokalplanen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøet (lovens § 3 stk. 1, nr. 3). Det er kommunens vurdering, at der ikke inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar tilknytning hertil findes natur- eller miljømæssige forhold, der kan påvirkes væsentligt som følge af lokalplanens realisering.

Kommunens afgørelse efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer er ikke blevet påklaget.

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER

Registreret vandløb iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke foretages ændringer af tilstanden af registrerede vandløb samt en omkringliggende bræmme på mindst 5 m, se kortbilag 2, uden forudgående dispensation fra Tønder Kommune.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE LOKALPLAN NR. 706

Sommerhusområdet Toftum

§ 1 FORMÅL

- § 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at revurdere de eksisterende bestemmelser for området,
 - at sikre en høj kvalitet i hele sommerhusområdet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING, OPDELING OG ZONESTATUS

- § 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilagene og omfatter matrikelnumrene 216, 292, 367, 372, 375, 376, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 404, 405, 409, 410, 411, 413, 414, 437, 447, 452, 465, 466, 467, 505, 716, 718, 719, 720, 721, 722, 735, 736, 737, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 762, 764, 767, 768, 769, 770, 776, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 844, 850, 851, 866, 867, 868, 883, 1090, 1091, 1112, 1118, 1122 og dele af matr. nr. 431 Juvre, Rønmø, samt alle parceller, der efter den 19. juli 2005 er udstykket fra nævnte ejendomme.
- § 2.2 Lokalplanområdet er beliggende dels i sommerhusområde, dels i landzone. Ved endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den del af området, der ligger i landzone, til sommerhusområde.
- § 2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- § 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Det vil sige bebyggelse, der kun må anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april – 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortere ferieophold, weekends og lignende.

§ 4 Udstykninger

- § 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- § 5.1 På hver selvstændig matrikuleret ejendom, må der kun opføres ét enkelt beboelseshus, én garage/carport, ét udhus samt én småbygning.
- § 5.2 Hvert beboelseshus må maksimalt opføres med et samlet bruttoetageareal på 150 m². Garage/carport/udhus må samlet maksimalt være 35 m², mens småbygninger skal være under 10 m².

- § 5.3 Garager og udhuse m.v. må placeres højst 5 m fra beboelseshuset.
- § 5.4 Bygninger skal placeres med respekt for landskabet, således at de ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Dvs. at de så vidt muligt ikke må placeres på særligt højtliggende terræn.
- § 5.5 Hvor det efter en konkret vurdering, foretaget af kommunen, findes nødvendigt af hensyn til sikring mod stormflod, 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 5 m fra bygningen opfyldes til mindst 30 cm under overkant sokkel.
- § 5.6 Bygningerne må højst opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m målt fra niveauplan jf. Bygningsreglementet.
- § 5.7 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,75 m målt fra terræn til skæring mellem udvendig side af facade og tagflade.
- § 5.8 Inden for delområde 1 gælder desuden:
- Beboelsesbygninger skal placeres mindst 5 m fra skel mod nabo og mindst 8 m fra skel mod vej og sti.
- Småbygninger, garager og udhuse kan placeres indtil 5 m fra skel mod nabo, vej og sti.
- § 5.9 Inden for delområde 2 gælder desuden:
- Alle beboelsesbygninger, småbygninger, garager og udhuse skal placeres mindst 10 m fra skel mod nabo, vej og sti.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- § 6.1 For ny bebyggelse i området gælder, at bygningernes ydervægge skal udføres af træ. Eksisterende bebyggelse kan udvides med de facadematerialer, som den eksisterende bebyggelse har.
- § 6.2 Bygningssider må kun males i de farver, der er angivet i bilaget i nærværende lokalplan. Eksisterende pudset murværk må alene fremstå i sart grå eller svensk rød.
- § 6.3 Der kan anvendes kontrastfarver på mindre bygningsdele som døre, vinduer, stern, udhæng og lignende. Valg af kontrastfarve skal være i overensstemmelse med bilaget.
- § 6.4 Der må ikke etableres glaskarnapper eller udestuer. Der må dog etableres et større sammenhængende glasparti på op til 20 m² i facade eller gavl og kun med udbredelse på én enkelt facade i bygningen. Glaspartiet må ikke danne reflekser, der kan være til gene for omgivelserne.
- § 6.5 Alle bygningernes tage skal udføres som saddeltage med en vinkel mellem 45° og 55°.
- I delområde 1 skal alle tage beklædes med mørke ikke-reflekterende materialer, dog er tækning med strå ikke tilladt.
- I delområde 2 skal alle tage være tækket med strå.
- § 6.6 Der må kun etableres op til 6 m² vinduesflader i taget. Vinduer i tagfladen må dog enkeltvis max. være 1,5 m².

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

- § 7.1 Ubebyggede arealer skal henligge med den naturlige egnstypiske vegetation og kun mindre arealer må beplantes, tilsås eller befæstes.
- § 7.2 De udlagte fælles friarealer i delområde 1, se kortbilag 2, må fortsat alene anvendes som fælles opholdsarealer for bebyggelsen og må ikke bebygges.
- § 7.3 Der må ikke ske ændringer i tilstanden af de arealer langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, samt en omkringliggende bræmme på mindst 5 m, se kortbilag 2.
- § 7.4 Hegn i skel må kun opføres som levende hegn. Levende hegn må kun etableres med planter, der hører naturligt til i området.
- § 7.5 Der må kun etableres raftehegn og lignende i op til 1,50 m's højde i umiddelbar tilknytning til bygningerne.
- § 7.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra tilfælde nævnt i § 5.5.
- § 7.7 Skrænter, der opstår som følge af terrænregulering efter § 5.5, skal udformes, så de fremtræder som en naturlig del af landskabet.
- § 7.8 De ubebyggede arealer må ikke benyttes til oplag eller til henstilling af både, uindregistrerede campingvogne, uindregistrerede køretøjer eller lignende.
- § 7.9 Afskærmning af dagrenovations containere skal udføres af træ eller beplantning. Afskærmning må kun behandles med facadefarver iht. bilaget.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

- § 8.1 Adgang til lokalplanområdet sker fra Vestervej, Thadesvej og P. J. Manøvej. Thadesvej og P. J. Manøvej er begge kommuneveje, mens Vestervej er dels kommunevej dels privat fællesvej.
- § 8.2 Alle interne veje i lokalplanområdet er udlagte og anlagte. De interne veje er private fællesveje, der skal opretholdes og vedligeholdes efter reglerne i Privatvejsloven.
- § 8.3 For vejene i delområde 1 gælder:
- Vejene A-B, C-D, E-F, G-H og I-J skal udlægges i en bredde på min. 8 m.
- De udlagte veje omkring fællesarealerne skal opretholdes i en bredde på min. 5 m.
- Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- § 8.4 For vejene i delområde 2 gælder:
- Vejen A-B skal udlægges i en bredde på min. 8 m. Når udstykning i delområde 3 påbegyndes, skal vejen sikres en befæstet bredde på min. 5 m og skal efterfølgende opretholdes i denne bredde.

- Vejene C-D og D-E skal udlægges i en bredde på min. 8 m.
- Vejen F-G skal udlægges i en bredde på min. 6 m
- Vejen H-I skal udlægges i en bredde på min. 5 m.

§ 8.5 Der tillades kun én overkørsel til den enkelte ejendom.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

§ 9.1 Alle ledninger skal udføres som jordkabler

§ 9.2 Antenner, paraboler og lignende må ikke i størrelse, ydre fremtræden og placering på bygninger virke visuelt skæmmende.

§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

§ 10.1 Tinglyst den 30. september 1982 på matr. nr. 292 Juvre, Rømø, om at bygninger kun må anvendes til beboelse i tidsrummet 1. april – 30. september. Påtaleret har Sønderjyllands Amtsråd.

§ 10.2 Tinglyst den 13. oktober 1971 på matr. 376 Juvre, Rømø, vedrørende forpligtigelse til at overholde bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 13. Påtaleret har Sønderjyllands Amtsråd.

§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN

§ 11.1 Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 13 for Rømø Kommune, godkendt af Boligministeriet den 27. januar 1969.

§ 11.2 Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 222, vedtaget af Skærbæk Byråd den 13. marts 1980.

Vedtagelse

VEDTAGELSE

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 29. marts 2007 efter reglerne i Lov om planlægning.



Vagn Therkel Pedersen
Borgmester



Jørn Madsen
Teknisk chef

OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 3. april 2007 fra hvilken dato, planen har retsvirkning.

Bilag

FARVER

Nedenfor er der angivet en række farver, som er tilladte at anvende jf. lokalplanens § 6.2, § 6.3 og § 7.9. De enkelte farvemuligheder er angivet med et navn samt en kode i NCS-farvesystemet, der 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. Hvis 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.

Der er angivet farver for hhv. facader samt for mindre bygningsdele. De farver der må anvendes til facader, må naturligvis også anvendes til mindre bygningsdele. De mindre bygningsdele må endvidere behandles med lidt lysere kontrastfarver.

Facadefarver		Farver på mindre bygningsdele	
Sivgrøn mørk	S 4010-G90Y	Sart grå	S 1002-Y
Saltgrøn	S 5020-G70Y	Askegrå	S 3000-N
Grøn umbra mørk	S 7020-G90Y	Stengrå	S 3502-G
Agerbrun	S 4020-Y60R	Lys Beige	S 1005-Y30R
Teak	S 7020-Y60R		
Nød	S 8010-Y50R		
Svensk rød	S 5040-Y80R		
Klintgrå	S 5500-N		
Grafitgrå	S 7500-N		
Fjeldgrå	S 5010-R70B		
Sortblå	S 6020-R80B		
Sort	S 9000-N		

Oplysninger om servitutter i øvrigt kan fås hos Tinglysningskontoret i Tønder på tlf:

74 72 26 61

Tinglysningskontoret i Tønder hører under Retten i Sønderborg.

SERVITUTREDEGØRELSE

I det efterfølgende redegøres der for de tilstandsservitutter, der er tinglyst på de enkelte ejendomme i lokalplanområdet. Redegørelsen er udarbejdet på baggrund af udtræk af tingbogsoplysninger fra d. 19. juli 2005.

Tinglyst d. 05.11.1969	På matr. nr. 1118 og 1122 m.fl., Juvre
Vedrørende:	Om udlæggelse af veje og stier
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

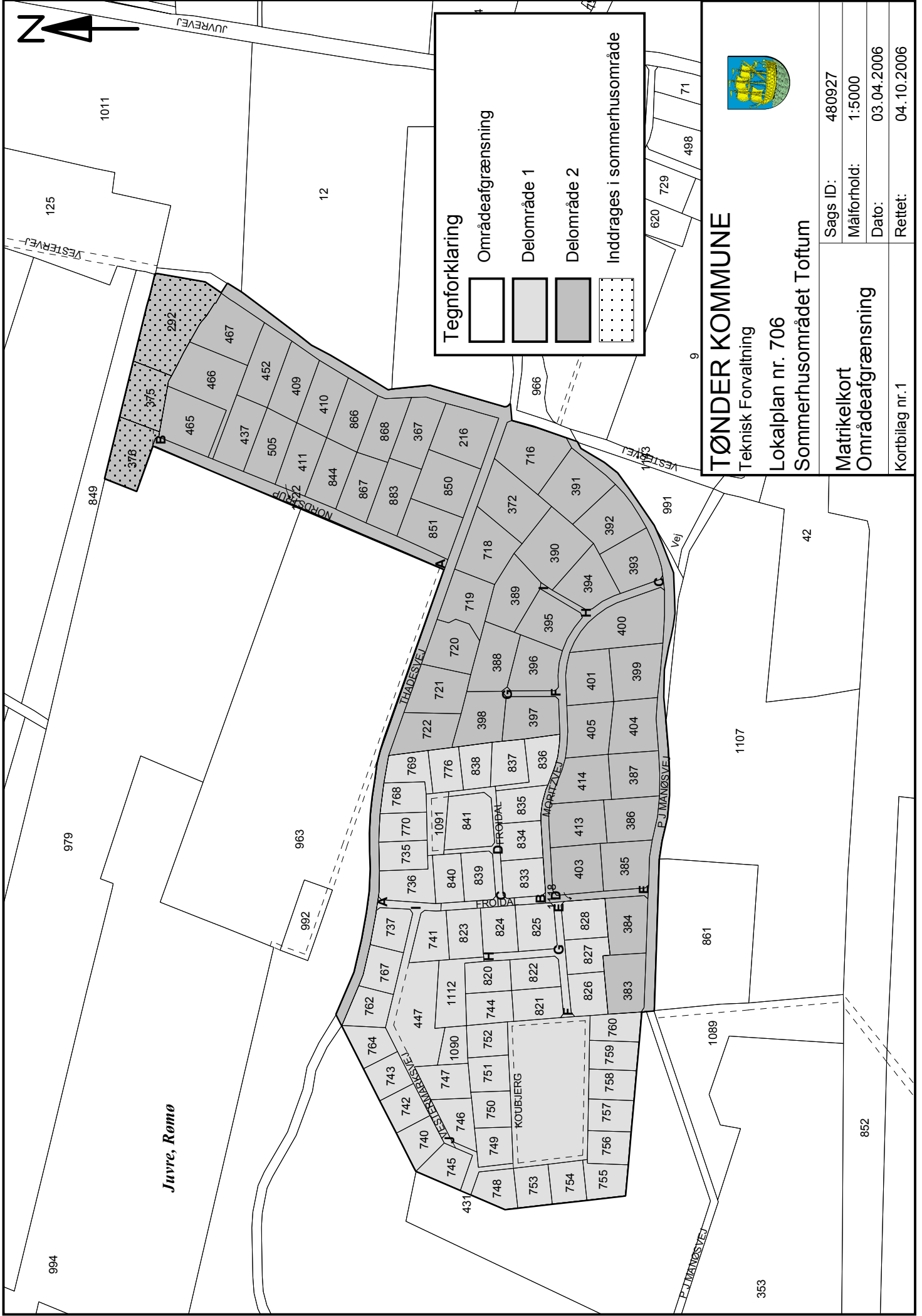
Tinglyst d. 05.10.1972	På matr. nr. 1118 og 1122 m.fl., Juvre
Vedrørende:	Om udstykning
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

Tinglyst d. 13.10.1971	På matr. nr. 376, Juvre
Vedrørende:	Sommerhusbebyggelse på ejendommen skal overholde bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 13.
Påtaleberettiget:	Sønderjyllands Amtsråd
Bemærkning:	Ophæves

Tinglyst d. 05.11.1976	På matr. nr. 1118 og 1122 m.fl., Juvre
Vedrørende:	Om byggelinier mv.
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

Tinglyst d. 30.09.1982	På matr. nr. 292, Juvre
Vedrørende:	Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.
Påtaleberettiget:	Sønderjyllands Amtsråd
Bemærkning:	Ophæves

Tinglyst d. 14.12.1983	På matr. nr. 748, Juvre
Tinglyst d. 25.05.1984	På matr. nr. 745, Juvre
Tinglyst d. 21.06.1984	På matr. nr. 755, Juvre
Tinglyst d. 22.10.1984	På matr. nr. 756, Juvre
Tinglyst d. 10.05.1985	På matr. nr. 754, Juvre
Tinglyst d. 05.06.1985	På matr. nr. 753, Juvre
Tinglyst d. 07.06.1985	På matr. nr. 759, Juvre
Tinglyst d. 10.06.1985	På matr. nr. 757, Juvre
Tinglyst d. 17.06.1985	På matr. nr. 758, Juvre
Tinglyst d. 17.07.1985	På matr. nr. 760, Juvre
Tinglyst d. 16.09.1985	På matr. nr. 746, Juvre
Tinglyst d. 07.05.1986	På matr. nr. 747, Juvre
Tinglyst d. 28.05.1986	På matr. nr. 744 og 752, Juvre
Tinglyst d. 16.06.1986	På matr. nr. 749, Juvre
Tinglyst d. 09.07.1986	På matr. nr. 751, Juvre
Tinglyst d. 24.09.1986	På matr. nr. 750, Juvre
Vedrørende:	<p>1) Ejer forpligter sig til at bygge et sommerhus på parcellen inden 2 år efter overtagelsen. Videre salg af parcellen i ubebygget eller delvist bebygget stand kan alene ske til nu Tønder Kommune.</p> <p>2) Eksisterende grøfter og vandløb i området skal opretholdes og må ikke tildækkes, forlægges, rørlægges eller på anden måde ændres. Udgifter til vedligehold og opretholdelse af grøfter og vandløb påhviler den til enhver tid værende ejer, mens arbejdet skal udføres af grundejerforeningen.</p> <p>3) Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til medlemskab af en grundejerforening i sommerhusområdet.</p>
Påtaleberettiget:	Tønder Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

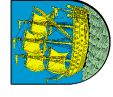


TØNDER KOMMUNE

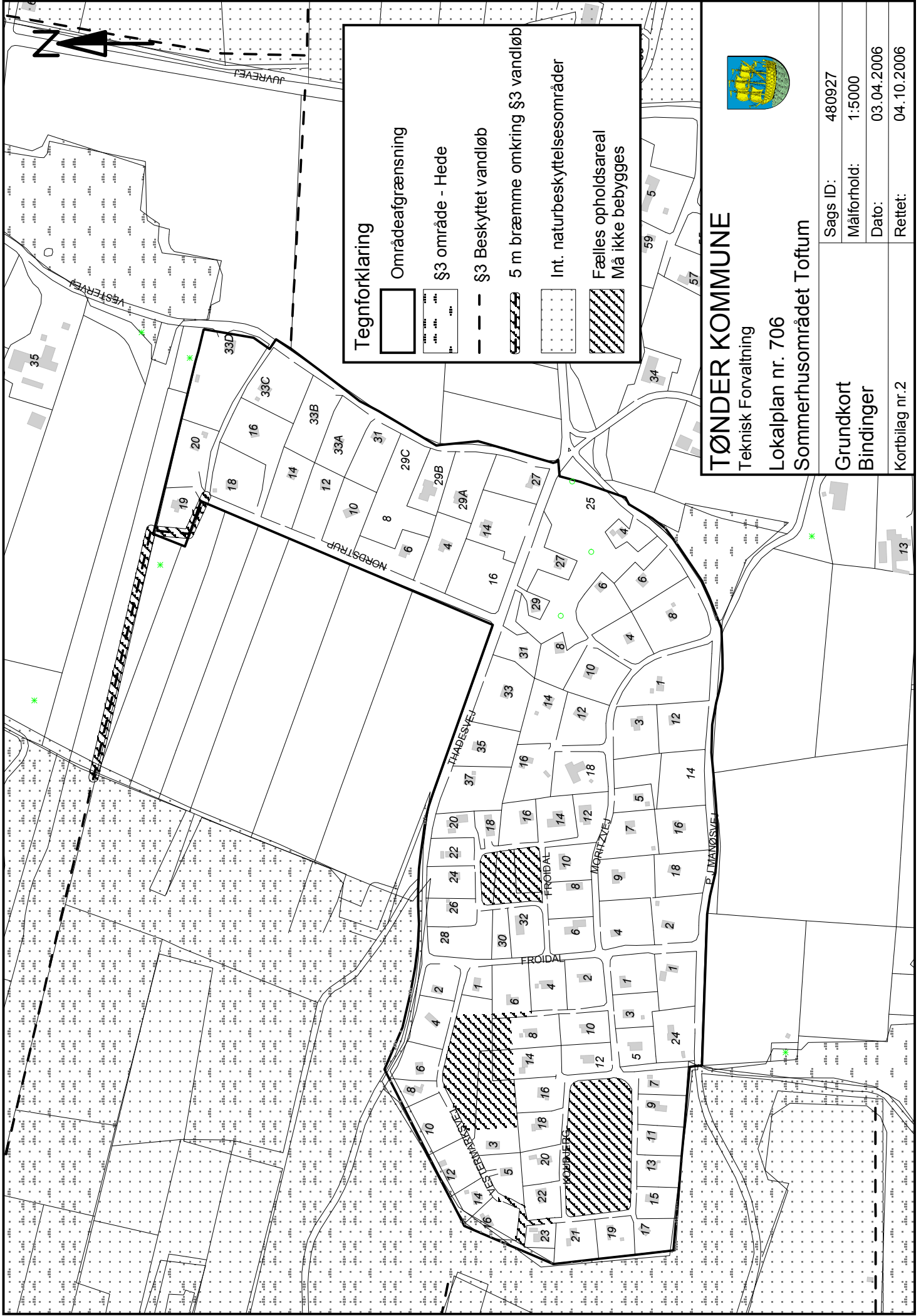
Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 706







Sommerhusområdet Toftum



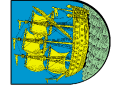
Matrikelkort Områdeafgrænsning	Sags ID:	480927
	Målforhold:	1:5000
Kortbilag nr. 1	Dato:	03.04.2006
	Rettet:	04.10.2006



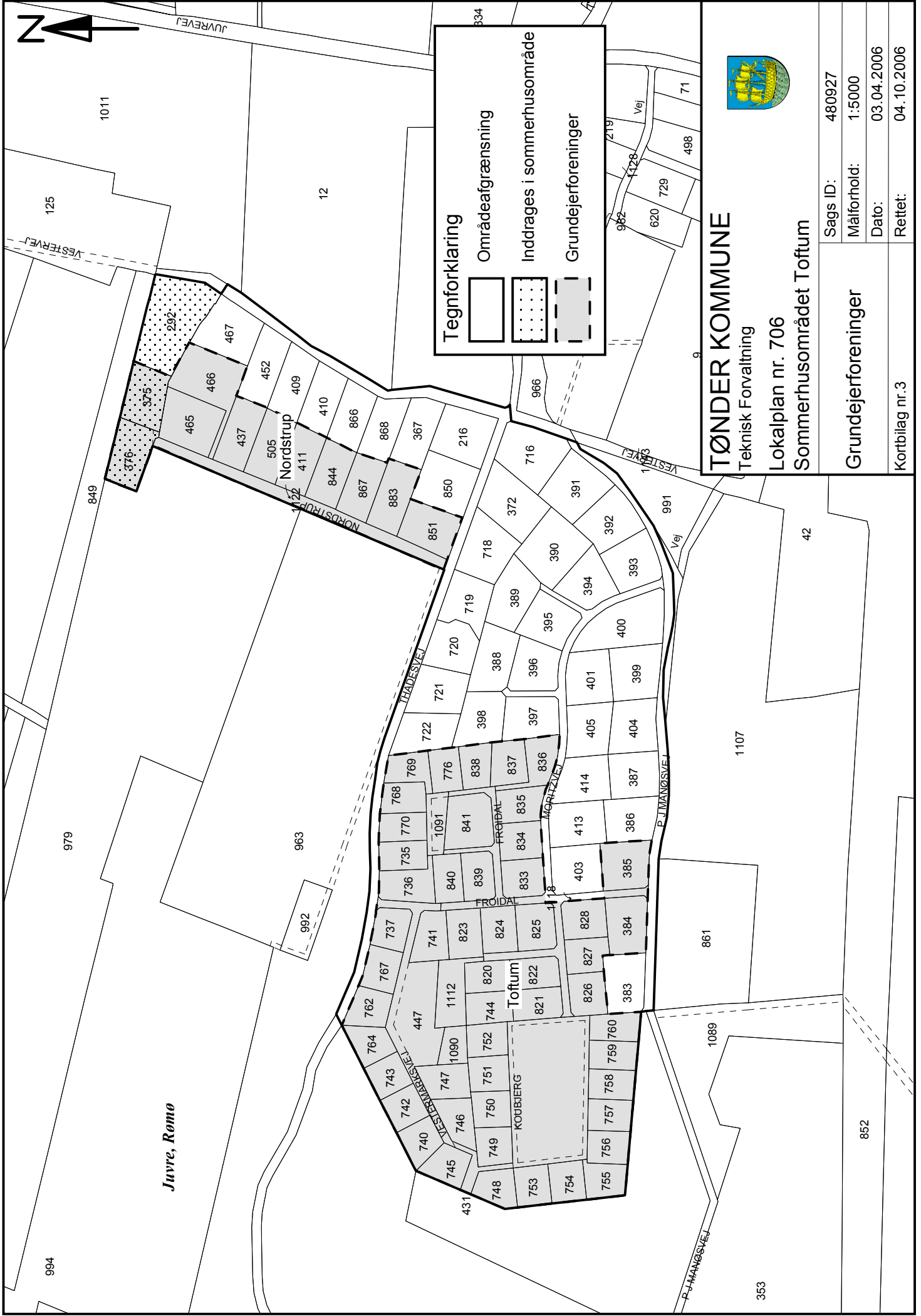
Tegnforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  §3 område - Hede
-  §3 Beskyttet vandløb
-  5 m bræmme omkring §3 vandløb
-  Int. naturbeskyttelsesområder
-  Fælles opholdsareal
Må ikke bebygges

TØNDER KOMMUNE
 Teknisk Forvaltning
 Lokalplan nr. 706
 Sommerhusområdet Toftum



Grundkort Bindinger Kortbilag nr.2	Sags ID: 480927
	Målforhold: 1:5000
	Dato: 03.04.2006
	Rettet: 04.10.2006

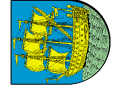


TØNDER KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 706

Sommerhusområdet Toftum



Grundejerforeninger	Sags ID:	480927
	Målforhold:	1:5000
	Dato:	03.04.2006
Kortbilag nr.3		Rettet: 04.10.2006



TØNDER KOMMUNE