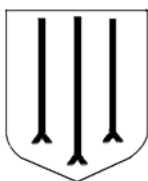


LOKALPLAN NR. 704

**Sommerhusområdet
Kongsmark, Rømø**



SKÆRBÆK KOMMUNE

**TEKNISK FORVALTNING
FEBRUAR 2006**

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.

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

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

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er beskrevet i lokalplanen.

Læsevejledning.

Lokalplanen består af en redegørelse og lokalplanbestemmelser.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også.

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

Yderligere oplysninger:

Skærbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Storegade 51
6780 Skærbæk

Tlf.: 73 95 95 95

INDHOLD

REDEGØRELSE **5**

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.	5
LOKALPLANOMRÅDET.	6
LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER.	7
LOKALPLANENS INDHOLD.	7
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.	12
MILJØVURDERING AF LOKALPLANEN.	15
TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED.	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER **17**

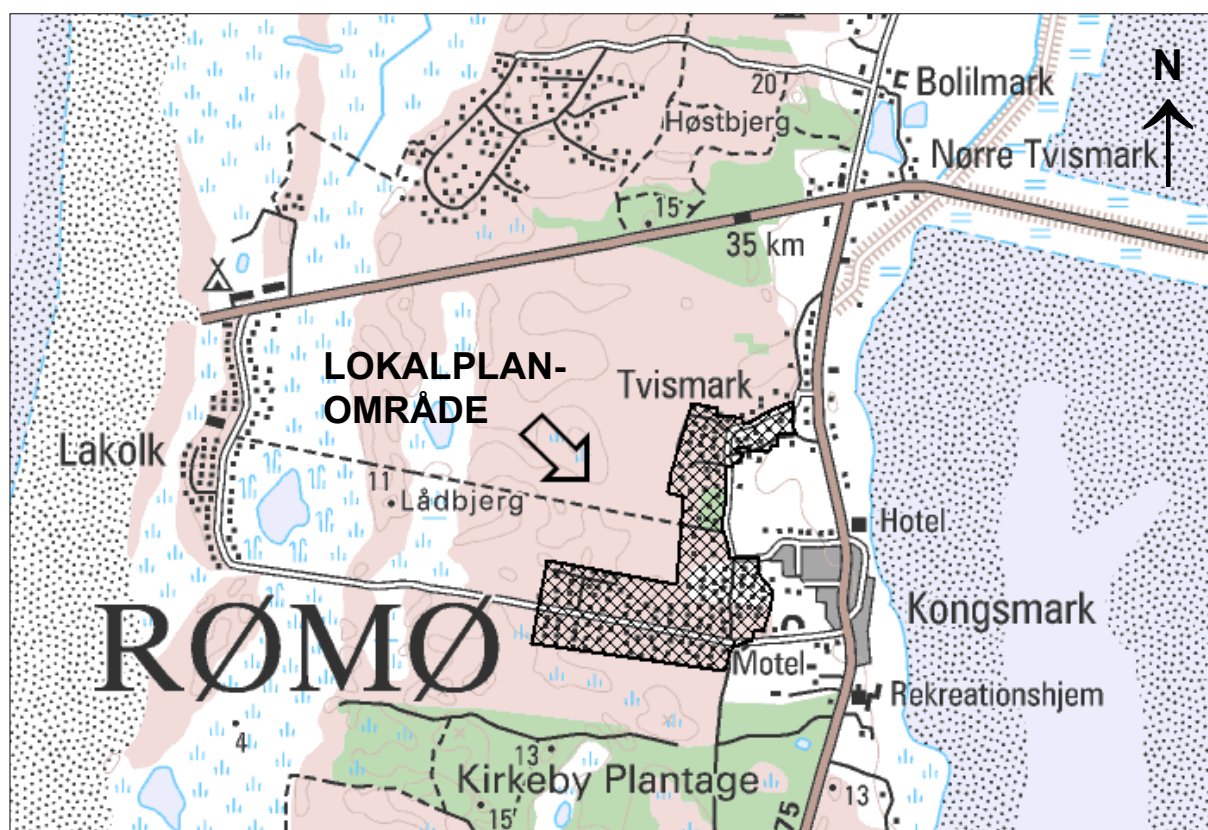
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.	17
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, OPDELING OG ZONESTATUS.	17
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.	18
§ 4. Udstykninger.	18
§ 5. BEVARING AF BEBYGGELSE.	18
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.	18
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.	19
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN.	22
§ 9. VEJE, STIER OG PARKERING.	22
§ 10. TEKNISKE ANLÆG.	22
§ 11. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.	22
§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.	23
RETSVIRKNINGER.	25
VEDTAGELSE.	25
OFFENTLIGGØRELSE.	25

BILAG **27**

FARVER.	27
SERVITUT REDEGØRELSE.	28
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	33

KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT - OMRÅDEAFGRÆNSNING
KORTBILAG 2: GRUNDKORT - BINDINGER
KORTBILAG 3: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER



Oversigtskort. Ej målfast.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.

Nærværende lokalplan har til formål at forbedre plangrundlaget for sommerhusområdet Kongsmark 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 1966, hvor Byplanvedtægt nr. 8 blev godkendt. Nogle af bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 8 har været effektive, mens andre i dag betragtes som forældede, hvorfor de ikke er blevet håndhævet de seneste år. Planen foreskriver f.eks., at træbeklædte facader skal behandles med farveløs, brun eller sort imprægneringsvæske. Der har været en tilbagevendende diskussion blandt grundejerne i området om, hvorvidt disse bestemmelser skal søges opretholdt eller om der skal ske en revurdering. Nogle grundejere er af den mening, at bestemmelserne helt skal ophæves.

Skærbæk Kommune modtager mange henvendelser og ansøgninger om dispensation fra bestemmelserne. I andre tilfælde er byplanvedtægtens bestemmelser blevet tilsidesat uden samtykke fra Kommunen. Sommerhusområdets kvalitet som helhed er i fare for at blive ødelagt 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

REDEGØRELSE

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 plandokumenter.

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. 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.

Derudover sikrer lokalplanen bevaring af 4 ældre bygninger i området.

Efter den offentlige høring af lokalplanforslaget, er lokalplanen blevet ændret således, at der - udover muligheden for at opføre bygninger med træfacader - åbnes mulighed for opførelse af sommerhuse i mursten, der afspejler den traditionelle rømske byggestil. Der er i lokalplanens bestemmelser opstillet en række arkitektoniske krav, der gælder specielt for sådant sommerhusbyggeri i mursten.

LOKALPLANOMRÅDET.

Lokalplanområdet er beliggende midt på den østlige del af Rømø vest for landsbyen Kongsmark og i umiddelbar tilknytning til denne. Området omfatter hele det eksisterende sommerhusområde, der ligeledes er betegnet Kongsmark. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på oversigtskortet side 5 samt på kortbilagene. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 95,2 ha.

Hele lokalplanområdet har status af sommerhusområde og anvendes i dag til dette formål.

Fra landsbyen Kongsmark strækker lokalplanområdet sig langs Småfolksvej et stykke vestpå over øen og nordover til naturcenteret Tønninggård. Sommerhusområdet og landsbyen glider over i hinanden, idet der rundt i sommerhusområdet stadig findes nogle af de oprindelige gårde fra Røms glansperiode i 1700-1800-tallet. Igennem sommerhusområdet løber tracéet fra den hestetrukne jernbane, der i sin tid fragtede badegæsterne over til Lakolk. Vejene i lokalplanområdet viser øens historiske tilhørsforhold til Grønland: Mylius Erichsensvej, Davidsstræde, Kap Farvel, Ivigtut og Godthåbsvej.

Den nordlige og østlige del af sommerhusbebyggelsen har stråtakte tage, da det er et krav i den hidtil gældende byplanvedtægt. Dette krav gælder ikke for sommerhusene i den vestlige og sydlige del, men mange har frivilligt valgt strå som tagmateriale. Desuden er mange af husene murede, og ofte har man tilstræbt byggeri, der afspejler den traditionelle rømske byggestil.

Store dele af bebyggelsen ligger godt afskærmet af nåletræsbeplantning i skel og ud til vejene. En del af husene, der ligger ud til heden, ligger dog mere frit med udsyn over den lavtliggende hede.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem hedelandskabet midt på øen og landbrugslandet mod øst. Mod nord, syd og vest grænser lokalplanområdet op mod store hedearealer, hvoraf langt størstedelen er fredede. Mod nordøst ligger flade marker, og mod øst ligger landsbyen Kongsmark samt endnu et hedeareal. Ca. 500 m syd for lokalplanområdet ligger Kirkeby Plantage, der er fredskov.



Udsigt over de fredede hedearealer syd for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Områdets anvendelse.

Hele lokalplanområdet er udlagt 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.

Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser. Det betyder, at eksisterende helårsboliger fortsat kan anvendes som sådant. Hvis et eksisterende helårshus ikke har været anvendt som helårsbolig i tre på hinanden følgende år, bortfalder retten til at anvende huset som helårsbolig.

REDEGØRELSE

Grundstørrelser.

I den eksisterende byplanvedtægt er det fastlagt, at de enkelte grunde skal have en størrelse på min. 2.500 m². Bestemmelsen har to formål, dels det rent visuelle og dels et miljømæssigt. En større koncentration af bygninger vil medføre en belastning af grundvandet, idet bortledning af spildevand foregår ved nedsivning. Nærværende lokalplan ændrer derfor ikke på dette.

Bevaringsværdige bygninger .

Jævnfør Bygningsfredningsloven er en bygning bevaringsværdig, når den er udpeget som sådan i kommuneplanen eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan. Det er således Byrådet, der beslutter, hvorvidt en bygning er bevaringsværdig. Hvis en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, betyder det altså, at den ikke kan nedrives uden Byrådets særlige tilladelse.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan har Skærbæk Kommune fået lavet en vurdering af de 4 tilbageværende huse i området, der er opført før år 1900. De enkelte bygningers bevaringsværdi fremkommer som en sammenfattende vurdering af følgende 5 delelementer:

1. Arkitektonisk værdi
2. Kulturhistorisk værdi
3. Miljømæssig værdi
4. Originalitet
5. Tilstand

For hver vurdering tildeles der en karakter på en skala, der går fra 1 til 9, hvor 1 er det højeste. Den samlede bevaringsværdi beregnes som et gennemsnit af karakteren for de 5 delelementer. Af lokalplanens bestemmelser fremgår det, at bygninger med en samlet bevaringsværdi til og med 5 udpeges som bevaringsværdige.

Vurderingen af de 4 huse medfører, at 3 af disse udpeges som bevaringsværdige med forbud mod nedrivning. Det sidste hus vurderes at have en lav bevaringsværdi (samlet karakter på 6) på grund af omfattende ændringer. Bilagene indeholder en nærmere beskrivelse af de enkelte bygninger, hvis placering desuden fremgår af kortbilag 3.

Bygningernes størrelse og placering.

Den hidtil gældende byplanvedtægt indeholder bestemmelser om bygningers placering på de enkelte grunde. Ifølge byplanvedtægten skal bygninger placeres mindst 10 meter fra naboskel, mens der mod veje og stier skal være 15 meter til vejmidte. Nærværende lokalplan fastlægger, at der skal være mindst 10 meter til skel mod nabo, vej og sti.

Da sommerhusområdet er tæt på at være udbygget, vil ny bebyggelse primært være i form af udhuse eller tilbygninger til eksisterende sommerhuse. Ved opførelse af udhuse eller tilbygninger kan det i nogle tilfælde være vanskeligt at placere den nye bygning således, at de eksisterende afstandskrav kan opretholdes. Nærværende lokalplan åbner derfor mulighed for,

at garager, udhuse, småbygninger og tilbygninger kan placeres i en afstand af 5 meter fra skel, såfremt de ikke er stråtede.

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

Byplanvedtægten foreskriver, at ingen bygning må placeres på klit eller bakketop eller så nær ved en sådan, at mere end bygningens tag og skorsten rager op over toppen. Denne bestemmelse er med til at sikre, at landskabets naturlige linier og terrænformer bevares, samt at naboerne ikke generes af indblik. Med nærværende lokalplan er ønsket at sikre en placering af fremtidig bebyggelse, der er ligeså respektfuldt placeret i forhold til landskabet som den eksisterende bebyggelse. Med en tilsvarende bestemmelse sikres derfor, at bygninger placeres så hensigtsmæssigt i naturen som muligt.



Sommerhus nænsomt placeret i landskabet, mellem klittoppe.

Byplanvedtægten stiller krav om, at nye sommerhuse skal have en minimumstørrelse på 45 m². Der er ikke angivet nogen maksimumstørrelse. Det betyder, at byggelovens regler om, at en sommerhusgrund højst kan have en bebyggelsesprocent på 10, gælder. Der er imidlertid ingen grænser for, hvor store sommerhusgrunde må være, og dermed hvor stort et sommerhus må bygges. For at undgå så store huse og den medfølgende meget intensive udnyttelse af sådanne huse, tillader nærværende lokalplan en maksimal sommerhusstørrelse på 150 m².

REDEGØRELSE

Bebyggelsens ydre fremtræden.

De hidtil gældende bestemmelser i Byplanvedtægt nr. 8 fastlægger, at bygningers ydervægge skal opføres af røde teglsten, som pudset mur eller med træbeklædning. Pudsede ydermure skal fremtræde i hvidt eller rødmørødt. Ydervægge af træ skal behandles med farveløs, brun eller sort imprægneringsvæske. Disse bestemmelser skyldes et ønske om, at bebyggelsen ikke skal virke synlig i landskabet. Kravet til farver og overflader på murværk, er opstået som følge af ønsket om, at murede bygninger i arkitektonisk udtryk ligger tæt op ad traditionelle huse på Rømø.

Mange af de murstenshuse, der er opført i sommerhusområdet de senere år, virker imidlertid fremmedartede og dominerende i landskabet. Lokalplanen fastlægger derfor, at ny bebyggelse skal opføres med facader af træ eller som murstensbyggeri i stil med de traditionelle rømhuse. Lokalplanen tillader desuden, at eksisterende bygninger, der er opført i andre materialer, kan renoveres og udbygges i de materialer, de fremstår med i dag.

Der åbnes mulighed for, at træfacaderne kan behandles med flere farver. Der er derfor 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.



Et sortmalet træhus falder godt ind i det omgivende landskab.

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 har i en række tilfælde meddelt dispensationer til at anvende andre facadefarver end dem, der er fastlagt i Byplanvedtægt nr. 8. 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, men skal dog ved fremtidige farvebehandlinger bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

For sommerhuse med træfacader åbner nærværende lokalplan desuden mulighed for etablering af glaspartier i begrænset omfang. Glaspartier skal være i overensstemmelse med de enkelte bygningers form og proportioner.

For nyt sommerhusbyggeri i mursten opstiller lokalplanen en række særlige krav til den arkitektoniske udformning. Kravene tager udgangspunkt i arkitektoniske træk ved de gamle traditionelle rømø-huse og har til formål at sikre, at nyt sommerhusbyggeri i mursten kommer til at afspejle den typiske traditionelle rømø-stil.

Ubebyggede arealer.

Den oprindelige byplanvedtægt foreskriver, at hegn mellem ejendommene kun må etableres som levende hegn. Dog må 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.



Omfattende planering og befæstning virker fremmedgørende og dominerende i området og tillades derfor ikke fremover.

REDEGØRELSE

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 sommerhusområdets kvalitet. I tilfælde af ændringer af terræn eller beplantning, skal dette ske med respekt for naturen og landskabet. Ved beplantning må der kun anvendes naturligt forekommende planter. Beplantning og tilsåning skal understrege karakteren af feriehusbebyggelse i et naturområde.

Ifølge renovationsvedtægten fremgår det, at hvor affaldscontaineres 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. Renovationsvedtægtens bestemmelser optages i lokalplanens bestemmelser med en yderligere præcisering af afskærmningens ydre fremtræden.

Lokalplanen forholder sig også til spørgsmålet om placering af antenner/paraboler samt henstilling af campingvogne mv.

Vejforhold

Adgang til lokalplanområdet sker fra Råbjergvej, Prilen og Småfolksvej. Prilen og Småfolksvej er begge kommuneveje, mens Råbjergvej er dels kommunevej dels privat fællesvej. Alle øvrige veje i lokalplanområdet er private fællesveje.

Grundejerforening.

Den 14. oktober 1995 blev Grundejerforeningen Småfolksvej stiftet. Grundejerforeningen omfatter langt størstedelen af sommerhusgrundene i delområde 2. Grundejerforeningen har til formål at løse fællesopgaver i sommerhusområdet, herunder vedligeholdelse af veje og vandløb, brandsikring, skadedyrsbekæmpelse mv. Grundejerforeningen afholder alle de dermed forbundne omkostninger.

Den 14. oktober 1995 blev Grundejerforeningen Ivigtut stiftet. Grundejerforeningen omfatter et antal sommerhusgrunde i lokalplanområdets nordvestligste hjørne. Grundejerforeningens vedtægter er ikke kommunen nærmere bekendte.

En del af sommerhusgrundene er ikke medlem af 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. Fællesopgaver i området, herunder udbygning og vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, grøfter mv. og de hermed forbundne omkostninger afholdes af de adgangsberettigede jævnfør privatvejslovens bestemmelser eller tinglyste servitutter på de enkelte ejendomme.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

Internationale naturbeskyttelsesområder.

Lokalplanområdet grænser direkte op til et internationalt 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 naturbeskyttelsesområder, 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.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af en byplanvedtægt, der muliggør den aktuelle bebyggelse. I henhold til § 5 i bekendtgørelsen 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.

Kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger i kystnært område, idet hele Rømø er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanens formål og indhold strider ikke mod planlovens intentioner for kystområderne, idet lokalplanen alene omfatter et allerede eksisterende sommerhusområde. Der er således ikke tale om inddragelse af nye uberørte kystområder.

I medfør af Planlovens § 16 stk. 3 skal der redegøres for, hvorledes ny bebyggelse visuelt vil påvirke omgivelserne i det kystnære område.

Det er et af lokalplanens overordnede mål at sikre, at bebyggelsen i området er i harmoni med det eksisterende landskab. Der kan kun bygges yderligere 30-35 sommerhuse i området, og de ledige arealer er jævnt fordelt i hele lokalplanområdet. En del ligger desuden inde i den centrale del af planområdet. Det er derfor Skærbæk Kommunes vurdering, at lokalplanens bestemmelser ikke åbner mulighed for ny bebyggelse, der visuelt vil påvirke det omkringliggende landskab i negativ retning.

Naturbeskyttelsesloven.

§ 3-områder.

Inden for lokalplanområdet er en række delarealer registreret som hede, beskyttet mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3, se kortbilag 2.

Hedearealerne er dog reelt ikke beskyttet mod tilstandsændringer, da området er beliggende i eksisterende sommerhusområde. I Bekendtgørelse nr. 637 af 25. juni 2001 om beskyttede

REDEGØRELSE

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.

Museumsloven.

Haderslev Museum har foretaget en arkivalisk 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.

Regionplanen.

Lokalplanen er ikke i strid med Sønderjyllands Amts Regionplan 2005-2016, idet hele lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde i regionplanen.

I Regionplan 2005-2016 er hele Rømø blevet 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 lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsværdierne. Nærværende lokalplan har bl.a. til formål at sikre bevarelsen af en række egnstypiske bygninger af kulturhistorisk betydning.

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er identisk med kommuneplanens rammeområde 7.S.4, der er udlagt til sommerhusområde. Der er således fuld overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Eksisterende byplanvedtægt.

Den 14. oktober 1966 godkendte Boligministeriet Byplanvedtægt nr. 8 for Rømø Kommune omfattende sommerhusområde nr. 4, Kongsmark.

Byplanvedtægten indeholder en omfattende udstykningsplan som i store træk svarer til den udstykning, der reelt er blevet foretaget i området. Som tidligere nævnt indeholder byplanvedtægten nogle temmelig restriktive bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden. Nærværende lokalplan tager nogle af disse bestemmelser op til revurdering.

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses Byplanvedtægt nr. 8.

Tekniske anlæg.

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

Varmeforsyning foregår individuelt, da området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde.

Miljøforhold.

A. Kloakering:

Lokalplanområdet er omfattet af Skærbæk Kommunes Spildevandsplan 2003-2014. Af planens statusdel fremgår det, at spildevand og overfladevand tilledes egne nedsivningsanlæg indenfor hele lokalplanområdet.

B. Grundvand:

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlig drikkevandsinteresse. Lokalplaner, der berører dele af områder med særlig drikkevandsinteresser, skal ved fastlæggelse af lokalplanområdets anvendelse og indretning sikre en imødegåelse af grundvandsforurening. Nærværende lokalplan ændrer ikke på arealanvendelse i området og en realisering af planen vil ikke medføre en øget trussel for grundvandet.

C. Jordforurening:

På matr. nr. 900 har der tidligere været fyldplads. I forbindelse med amtets registrering er der ikke taget stilling til, om det deponerede fyld er omfattet af Jordforureningsloven eller ej.

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

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 obligatorisk omfattet af kravet om miljøvurdering.

Skærbæk Kommune vurderede, at lokalplanforslaget ikke obligatorisk var omfattet af kravet om miljøvurdering, idet lokalplanen ikke åbner mulighed for etablering af projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

REDEGØRELSE

Som nævnt på side 12-13 grænser lokalplanområdet direkte op til internationalt naturbeskyttelsesområde. Nogle af de vestligst beliggende matrikler i lokalplanområdet er endvidere delvist beliggende indenfor det internationale naturbeskyttelsesområde, se kortbilag 2.

Som nævnt på side 13 er de arealer indenfor lokalplanområdet, der er omfattet af det internationale naturbeskyttelsesområde, ikke omfattet af reglerne om regulering i forhold til områdets status som beskyttelsesområde, fordi de har været omfattet af en byplanvedtægt i 1998.

Det var endvidere kommunens vurdering, at den nye lokalplan ikke ville åbne op for en yderligere belastning af sommerhusområdet og dermed det internationale naturbeskyttelsesområde, idet der ikke kan opføres mere bebyggelse, end den hidtil gældende byplanvedtægt gav mulighed for. Tværtimod begrænser lokalplanen muligheden for at bygge meget store sommerhuse, som ofte bliver brugt til massiv udlejning.

Det var derfor kommunens vurdering, at lokalplanforslaget heller ikke udløste kravet om en miljøvurdering som følge af, at planen skulle påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Screening.

Da lokalplanen efter kommunens vurdering ikke obligatorisk var omfattet af kravet om miljøvurdering, foretog kommunen en vurdering af, om lokalplanen i øvrigt kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen blev foretaget på grundlag af kriterierne i lovens bilag 2. Det var kommunens vurdering, at screeningen viste, at der ikke indenfor lokalplanområdet eller i umiddelbar tilknytning hertil fandtes natur- eller miljømæssige forhold, der kunne påvirkes væsentligt som følge af lokalplanens realisering.

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

TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED.

Okkerpotentiel område.

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for et område, der er udpeget som okkerpotentiel. Okkerpotentielle områder er lavtliggende arealer, hvorfra der er særlig risiko for udvaskning af okker til vandløb og søer. Okker er skadelig for dyre- og plantelivet. Okker dannes ved iltning af jernforbindelser i jordlagene, f.eks. når grundvandsstanden sænkes. Det betyder, at der ikke må udgrøftes og drænes, før der er givet tilladelse fra Sønderjyllands Amt. Ved udgrøftning og dræning forstås enhver aktivitet hvorved grundvandsstanden ændres.

SKÆRBÆK KOMMUNE LOKALPLAN NR. 704

Sommerhusområdet Kongsmark, Rømø

I henhold til bestemmelserne i kapitel 5 i lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991 jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- at sikre en høj kvalitet i hele sommerhusområdet,
- at revurdere de eksisterende bestemmelser for området.
- At sikre bevaringsværdige bygninger i området

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, OPDELING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilagene og omfatter matrikelnumrene 23, 26, 42, 50, 64, 70, 75, 84, 127, 207, 300, 337, 342, 359, 606, 607, 612, 643, 651, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 673, 674, 683, 684, 686, 687, 697, 702, 716, 720, 723, 725, 726, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 744, 752, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 774, 776, 779, 786, 787, 788, 790, 791, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 811, 812, 813, 818, 819, 821, 823, 824, 825, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 835, 837, 838, 839, 840, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 879, 880, 886, 891, 893, 894, 895, 896, 897, 899, 900, 901, 902, 907, 908, 909, 910, 911, 923, 925, 926, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 993, 1009, 1010, 1013, 1014, 1015, 1020, 1030, 1031, 1032, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1074, 1075, 1081, 1082, 1084, 1087, 1089, 1090, 1104, 1105, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1137, 1138, 1139, 1140, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1172, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1181, 1186, 1204, 1205, 1209, 1211, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1233, 1234, 1235, 1236, 1241, 1242, 1255, 1256, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1288, 1316, 1323, 1328, 1332, 1335, 1340, 1342, 1359, 1367, 1369, 1370, 1372, 1386, 1466, 1467, 1471, 1473, 1479,

BESTEMMELSER

1488, 1489, 1493, 1496, 1499, 1500, 1502, 1503, 1504, 1506, 1507, 1509, 1510, 1515, 1516, 1517 og dele af matr. nr. 3, 91, 360, 439, 506, 881, 1287, 1486 og 1491 Kongsmark, Rømø, samt alle parceller, der efter den 22. juni 2005 udstykkes fra nævnte ejendomme.¹

- 2.2. 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.
- 3.2. Eksisterende lovlige helårsboliger kan fortsat anvendes som sådan. Har ejendommen ikke været anvendt som helårsbolig i 3 på hinanden følgende år, bortfalder retten til helårsbeboelse.

§ 4. UDS TYKNINGER.

- 4.1. Ingen grund må udstykkes mindre end 2.500 m², eksklusiv vejareal.

§ 5. BEVARING AF BEBYGGELSE.

- 5.1. Bygninger, der er registreret til en bevaringsværdi mellem 1 og 5 i SAVE bygningsregistreringsskemaet, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Skærbæk Kommunes tilladelse.
- 5.2. Ombygninger, renoveringer eller facadeændringer af de bevaringsværdige bygninger skal udføres med respekt for den oprindelige byggeskik. Bygningsselementer, der er i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, skal bevares ved vedligeholdelse, istandsættelse og udskiftning.

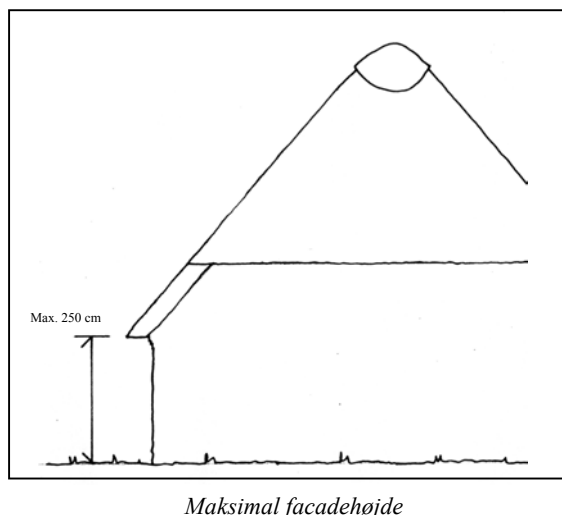
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres ét enkelt beboelseshus, én garage/carport, ét udhus samt én småbygning.
- 6.2. 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.
- 6.3. Garager og udhuse m.v. må placeres højst 5 meter fra beboelseshuset.

¹ Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

BESTEMMELSER

- 6.4. Beboelsesbygninger skal placeres mindst 10 meter fra skel mod nabo, vej og sti. Tilbygninger, småbygninger, garager og udhuse kan placeres indtil 5 meter fra skel mod nabo, vej og sti, såfremt de ikke er tækket med strå.
- 6.5. Bygninger skal placeres med respekt for landskabet. Dvs. at de så vidt muligt ikke placeres på særligt højtliggende terræn, således at de ikke virker dominerende i landskabet.
- 6.6. Terrænnændringer må alene foretages i det omfang, det er nødvendigt for at placere bygninger. De nødvendige arealer må maksimalt hæves til niveauplan. 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.
- 6.7. For nyt murstensbyggeri med stråtaget gælder, at beboelseshusenes bredde ikke må være under 6 m eller over 8 m.
- 6.8. For nyt murstensbyggeri med stråtaget tag gælder, at forholdet [husets højde : husets bredde] skal være mellem 1:1,1 og 1:1,2.
- 6.9. Bygningerne må højst opføres med 1½ etage (udnyttet tagetage). Bygningshøjden må ikke overstige hhv. 6,5 m for ny bebyggelse i træ og 7,25 m for nyt murstensbyggeri med stråtaget tag. Bygningshøjden måles fra niveauplan jf. Bygningsreglementet.
- 6.10. Facadehøjden må for træbygninger med stråtag ikke være over 3 m og for træbygninger med andet tagmateriale ikke over 2,75 m. I begge tilfælde måles facadehøjden fra terræn til skæring mellem udvendig side af facade og tagflade. For stråtekt murstensbyggeri må facadehøjden, målt fra terræn til underkant af tagskæg, ikke overstige 2,5 m.



§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

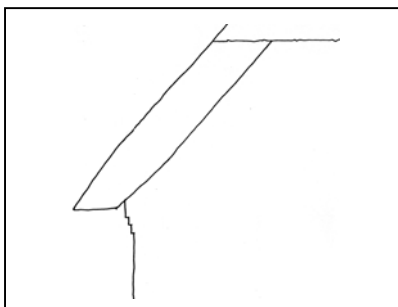
- 7.1. For ny bebyggelse i området gælder, at bygningernes ydervægge skal udføres enten af træ eller som murstensbyggeri i stil med de traditionelle rømhuse. Eksisterende bebyggelse kan udvides med de facadematerialer, som den eksisterende bebyggelse har.
- 7.2. For ny bebyggelse i træ gælder:
- Bygningssider må kun males i de farver, der er angivet i bilaget i nærværende lokalplan.

BESTEMMELSER

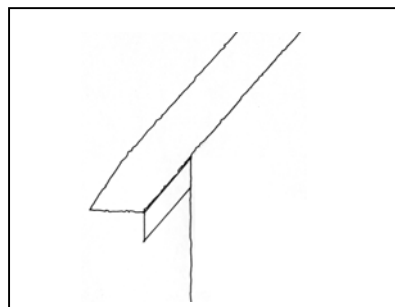
- Der kan anvendes kontrastfarver på mindre bygningsdele som døre, vinduer, stjern, udhæng og lignende. Valg af kontrastfarve skal være i overensstemmelse med bilaget.
- Alle bygningernes tage skal udføres som saddeltage, evt. forskudt saddeltag. I delområde 1 skal alle tage have en vinkel mellem 45° og 55° og være tækket med strå. I delområde 2 må der være både høje og lave tage. Høje tage skal have en vinkel mellem 45° og 55° og være tækket med strå, mens lave tage med en vinkel mellem 15° og 30° grader må beklædes med andre mørke ikke-reflekterende materialer.
- Der må kun etableres op til 6 m^2 vinduesflader i taget. Vinduer i tagfladen må dog enkeltvis max. være $1,5 \text{ m}^2$.
- Der må ikke etableres deciderede udestuer. Der må dog etableres et større sammenhængende glasparti på op til 20 m^2 i facade eller gavl og kun med udbredelse på én enkelt flade i bygningen. Glaspartiet må ikke danne reflekser, der kan være til gene for omgivelserne.

7.3. For nyt murstensbyggeri gælder:

- Bygninger må alene opføres som længehuse.
- Ydervægge skal fremstå som blank mur eller pudset murværk malet rødmø-rød jf. bilaget vedr. farver. Ved byggeri i blank mur skal der anvendes blødstrogne sten, ikke glatte maskinstrøgne sten. Fugerne skal udføres i lys mørtel og må ikke være tilbageliggende.
- Der kan anvendes kontrastfarver på mindre bygningsdele som døre og vinduer. Valg af kontrastfarve skal være i overensstemmelse med bilaget i nærværende lokalplan. Vinduer må tillige males hvide.
- Tage skal udføres som stråtag med en vinkel mellem 45° og 49° , evt. med afvalmning. En eventuel afvalmning skal dække mellem $2/3$ - $3/4$ af gavltrekanen.
- Husene skal udføres med muret gesims, og stråtaget bindes direkte på gesimsen, uden udhængsspær. Udhæng større end stråtagets tykkelse må ikke forekomme.



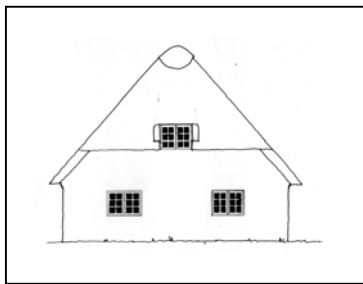
Stråtag bundet til gesims



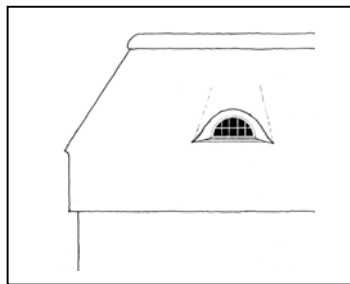
Stråtag med udhængsspær – ikke tilladt

BESTEMMELSER

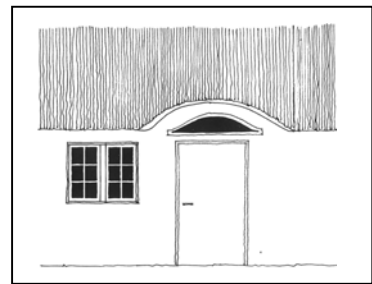
- Vinduer og døre skal udføres som murhuller adskilt af murpiller og må monteres maksimalt 5 cm tilbagetrukket i vindues-/dørhullet.
- Alle vinduer skal være af træ og skal udformes som en- eller torammede, krydssprossede vinduer, alternativt som dannebrogsvinduer. Mindre vinduer kan være metal (støbejern).
- Alle døre skal være af træ og må ikke være med store glaspartier. Der må kun være én mindre rude i hver dør.
- Størrelsen på det enkelte vindue må ikke overstige 120 x 120 cm. Bredden på døre må ikke overstige 120 cm.
- Skorstene skal være murede og placeret i kip
- Der må ikke etableres vinduer direkte i tagfladen.
- Kviste i tagfladen kan alene udføres som tagskægskviste i gavle eller som rundbuede kviste i tagfladen. Kviste over indgangsdøre kan udføres som rundbuede tagskægskviste. Kviste må ikke udføres med mere end ét vindue i hver kvist.



Tagskægskvist i gavl



Rundbuet kvist i tagflade



Rundbuet tagskægskvist over dør

7.4. For bygninger udpeget som bevaringsværdige efter lokalplanens § 5 gælder:

- Mindre bygningsdele må males i de farver, der er angivet i bilaget i nærværende lokalplan. samt i de farver, bygningerne oprindeligt har haft.

7.5. For eksisterende bebyggelse gælder:

- Bygningssider i træ må kun males i de farver, der er angivet i bilaget i nærværende lokalplan. Pudset murværk må alene fremstå i sart grå eller svensk rød.
- Der kan anvendes kontrastfarver på mindre bygningsdele som døre, vinduer, stern, udhæng og lignende. Valg af kontrastfarve skal være i overensstemmelse med bilaget.
- Alle bygningernes tage skal udføres som saddeltage, evt. forskudt saddeltag. I delområde 1 skal alle tage have en vinkel mellem 45° og 55° og være tækket med strå. I delområde 2 må der være både høje og lave tage. Høje tage skal have en vinkel mellem 45° og 55° og være tækket med strå, mens lave tage med en vinkel mellem 15° og 30° grader må beklædes med andre mørke ikke-reflekterende materialer.
- Der må kun etableres op til 6 m² vinduesflader i taget. Vinduer i tagfladen må dog enkeltvis max. være 1,5 m².

BESTEMMELSER

- Der må ikke etableres deciderede 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 flade i bygningen. Glaspartiet må ikke danne reflekser, der kan være til gene for omgivelserne.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN.

- 8.1. Ubebyggede arealer skal henligge med den naturlige vegetation og kun mindre arealer må beplantes, tilsås eller befæstes.
- 8.2. Hegn i skel må kun opføres som levende hegn. Levende hegn må kun etableres med planter, der hører naturligt til i området.
- 8.3. Der må kun etableres raftehegn og lignende i op til 1,50 m's højde i umiddelbar tilknytning til bygningerne.
- 8.4. Der må ikke foretages terrænreguleringer, bortset fra tilfælde nævnt i § 6.6.
- 8.5. De ubebyggede arealer må ikke benyttes til oplag eller til henstilling af både, uindregistrerede campingvogne, uindregistrerede køretøjer eller lignende.
- 8.6. Afskærmning af dagrenovations containere skal udføres af træ eller beplantning. Afskærmning må kun behandles med facadefarver iht. bilaget.

§ 9. VEJE, STIER OG PARKERING.

- 9.1. Adgang til lokalplanområdet sker fra Råbjergvej, Prilen og Småfolksvej. Alle interne veje i lokalplanområdet er udlagte og anlagte.
- 9.2. Prilen og Småfolksvej er begge kommuneveje, mens Råbjergvej er dels kommunevej dels privat fællesvej. Alle øvrige veje i lokalplanområdet er private fællesveje, der skal opretholdes og vedligeholdes efter reglerne i privatvejsloven.
- 9.3. Der tillades kun én overkørsel til hver bolig.
- 9.4. Overkørsler må maksimalt være 5 meter brede.
- 9.5. Parkering må ikke ske direkte ud til vejen.

§ 10. TEKNISKE ANLÆG.

- 10.1. Alle ledninger skal udføres som jordkabler
- 10.2. Antenner, paraboler og lignende må ikke i størrelse, ydre fremtræden og placering på bygninger virke visuelt skæmmende.

§ 11. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- 11.1. Tinglyst den 17.09.1958 på matr. nr. 360 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 14.09.1960 på matr. nr. 735 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 01.10.1960 på matr. nr. 731 og 734 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 09.06.1961 på matr. nr. 732 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 09.08.1961 på matr. nr. 651 og 771 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 12.08.1961 på matr. nr. 733 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 23.03.1962 på matr. nr. 659 og 661 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 14.04.1962 på matr. nr. 737 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 28.04.1962 på matr. nr. 663 og 664 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 24.05.1962 på matr. nr. 673, 793, 794, og 795 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 10.11.1962 på matr. nr. 666 Kongsmark, Rømø, tinglyst den 23.11.1962 på matr. nr. 665 Kongsmark, Rømø, om at bygninger kun må anvendes til beboelse i tidsrummet 1. maj – 30. september. Påtaleret har Rømø Sogneråd (Skærbæk Kommune).
- 11.2. Tinglyst den 28.10.1964 på matr. nr. 91 Kongsmark, Rømø, vedrørende Byudviklingsplan. Påtaleret har Rømø Kommune (Skærbæk Kommune).

§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

- 12.1. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 8 for Rømø Kommune, godkendt af Boligministeriet den 14. oktober 1966.

BESTEMMELSER

BESTEMMELSER

RETSVIRKNINGER.

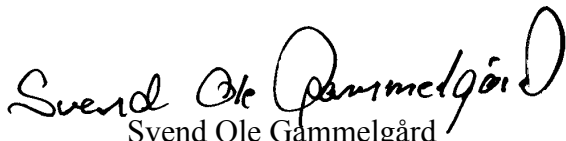
Når lokalplanen er **endelig vedtaget** og **offentlig bekendtgjort**, gælder følgende retsvirkninger:

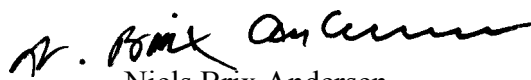
- Ændret brug, bebyggelse eller udstykning må ikke stride mod lokalplanen.
- Lovlig brug af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
- Grundejerne og brugerne har ikke pligt til at gennemføre lokalplanen.
- Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der strider mod planen.
- Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen **ikke** er i strid med planens principper. Hvis der skal ske væsentlige afvigelser fra planen, er det nødvendigt at lave en ny lokalplan.
- Byrådet kan ekspropriere, hvis det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse.
- Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlig formål, ikke kan bruges på en økonomiske rimelig måde, kan ejeren kræve, at kommunen overtager den.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han kræve, at kommunen overtager den.

VEDTAGELSE.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Skærbæk Byråd den 9. februar 2006 efter reglerne i Lov om planlægning.


Svend Ole Gammelgård
borgmester


Niels Brix Andersen
kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 14. februar 2006 fra hvilken dato planen har retsvirkning.

BESTEMMELSER

FARVER.

Nedenfor er der angivet en række farver, som er tilladte at anvende jf. lokalplanens §§ 7.2 – 7.5 samt § 8.6. 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.

Bygninger, der jf. § 5 er udpeget som bevaringsværdige, må endvidere gives de farver, bygningerne oprindeligt har haft.

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		

BILAG

SERVITUT REDEGØRELSE.

I det efterfølgende redegøres der først for de tilstandsservitutter, dernæst for de deklarationer vedr. tekniske anlæg som elkabler, forsynings- og afløbsledninger o. lign., der er tinglyst på de enkelte ejendomme i lokalplanområdet. Redegørelsen er udarbejdet på baggrund af udtræk af tingbogsoplysninger fra d. 22. juni 2005.

Tilstandsservitutter.

Tinglyst d. 27.04.1998	På matr. nr. 342, Kongsmark
Vedrørende:	Del af matr. nr. 342 overføres til matr. nr. 1252. Grænsen mellem de 2 matrikler udgør afgrænsningen mellem landzone og sommerhusområde og må ikke ændres uden kommunens godkendelse.
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 17.09.1958	På matr. nr. 360, Kongsmark
Tinglyst d. 14.09.1960	På matr. nr. 735, Kongsmark
Tinglyst d. 01.10.1960	På matr. nr. 731, 734, Kongsmark
Tinglyst d. 09.06.1961	På matr. nr. 732, Kongsmark
Tinglyst d. 09.08.1961	På matr. nr. 651, 771 Kongsmark
Tinglyst d. 12.08.1961	På matr. nr. 733, Kongsmark
Tinglyst d. 23.03.1962	På matr. nr. 659, 661, Kongsmark
Tinglyst d. 14.04.1962	På matr. nr. 737, Kongsmark
Tinglyst d. 28.04.1962	På matr. nr. 663, 664, Kongsmark
Tinglyst d. 24.05.1962	På matr. nr. 673, 793, 794, 795 Kongsmark
Tinglyst d. 10.11.1962	På matr. nr. 666, Kongsmark
Tinglyst d. 23.11.1962	På matr. nr. 665, Kongsmark
Vedrørende:	Om benyttelse som sommerhus. Bygningen må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. maj – 30. september samt under kortere ophold i den øvrige del af året.
Påtaleberettiget:	Rømø Sogneråd (Skærbæk Kommune)
Bemærkning:	Ophæves

Tinglyst d. 29.09.1964	På matr. nr. 759, 760, 765, Kongsmark
Tinglyst d. 30.09.1964	På matr. nr. 764, Kongsmark
Tinglyst d. 13.01.1965	På matr. nr. 758, 763, Kongsmark
Tinglyst d. 11.01.1965	På matr. nr. 768, Kongsmark
Tinglyst d. 20.03.1965	På matr. nr. 762, Kongsmark
Vedrørende:	De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765 og 768 skal deltage i udgifterne til den seks meter brede vej fra Småfolksvej og ned mellem ovennævnte matrikler.
Påtaleberettiget:	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 697 Kongsmark.
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 13.12.1967	På matr. nr. 838, 839, 840, Kongsmark
Vedrørende:	De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 838, 839 og 840 skal deltage i istandsættelse og vedligehold af adgangsvejen fra arealerne og ud til offentlig vej.
Påtaleberettiget:	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 72 Kongsmark
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 25.06.1968	På matr. nr. 847, 848 og 849, Kongsmark
Tinglyst d. 13.09.1969	På matr. nr. 846, Kongsmark
Vedrørende:	De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 846, 847, 848 og 849 har vejret til arealet med sognets vej, der har parcel nr. 147/54 kortblad 4 Kongsmark og igen en del af matr. nr. 49. De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 846, 847 og 848 deler vedligeholdelsespligten for ovennævnte vej med øvrige lodsejere, der benytter denne.
Påtaleberettiget:	Rømø Sogneråd (Skærbæk Kommune)
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 29.02.1972	På matr. nr. 865, Kongsmark
Vedrørende:	Ejeren af matr. nr. 865 accepterer, at ejeren af matr. nr. 896 må opføre en læmur i forbindelse med et på grunden opført sommerhus, uanset at afstanden til skel mod matr. nr. 865 bliver nærmere end 10 meter, nemlig 9,06 m
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 31.08.1968	På matr. nr. 868, Kongsmark
Vedrørende:	Ved opførelse af sommerhus skal dette ske på den nordvestlige del af grunden – dog ikke i lavtbeliggende område, så nær ved naboskel og vejen som bygningsmyndighederne tillader.
Påtaleberettiget:	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 800 Kongsmark
Bemærkning:	Bibeholdes

BILAG

Tinglyst d. 17.03.1970	På matr. nr. 900, 901, 902, 907, 908, 910, Kongsmark
Vedrørende:	De til enhver tid værende ejere af ovennævnte matrikler har vedligeholdelsespligt af adgangsvejen, der har parcel nr. 174/12 kortblad 4 Kongsmark, sammen med de øvrige lodsejere, der måtte benytte denne vej.
Påtaleberettiget:	Rømø Sogneråd (Skærbæk Kommune)
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 19.11.1969	På matr. nr. 930, Kongsmark
Vedrørende:	Om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Akt mangler

Tinglyst d. 22.11.1973	På matr. nr. 932, Kongsmark
Vedrørende:	Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 932 forpligter sig til, når muligheden foreligger, at erhverve min. 161 m ² fra matr. nr. 127 Kongsmark, således at matr. nr. 932 opnår et samlet areal på min. 2.500 m ² .
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 20.11.1990	På matr. nr. 1149, Kongsmark
Vedrørende:	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

Tinglyst d. 07.12.1957	På matr. nr. 1369, Kongsmark
Vedrørende:	Om bebyggelse, benyttelse, mv.
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

Tinglyst d. 29.12.2003	På matr. nr. 1517, Kongsmark
Vedrørende:	Ved fremtidig bebyggelse af matr. nr. 1517 skal de til enhver tid gældende bebyggelsesregulerende afstande regnes fra det byggeretlige skel, der er markeret på servituttens kortbilag.
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 28.10.1964	På matr. nr. 91, Kongsmark
Vedrørende:	Byudviklingsplan
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Ophæves

Deklarationer vedr. tekniske anlæg.

Tinglyst d. 19.11.1987	På matr. nr. 70, 945, 982, 1235, 1515, 1516 Kongsmark
Vedrørende:	Vandledning placeret langs Godthåbsvejs nordlige skel skal henligge uforstyrret, og der skal gives adgang til eftersyn og rensning af ledningen samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, Byrådet skønner det nødvendigt. Inden for en afstand af 1 m til hver side fra et lodret plan gennem ledningen, må der ikke ske bebyggelse, større ledningsanlæg, større træbeplantninger, opfyldning, udgravning, anbringelse af levende hegn eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til skade for anlægget eller til hinder for adgangen til ledningen og vedligehold af denne.
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 19.11.1987	På matr. nr. 774, Kongsmark
Vedrørende:	Vandledning placeret langs skel mod Narssagsvej skal henligge uforstyrret, og der skal gives adgang til eftersyn og rensning af ledningen samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, Byrådet skønner det nødvendigt. Inden for en afstand af 1 m til hver side fra et lodret plan gennem ledningen, må der ikke ske bebyggelse, større ledningsanlæg, større træbeplantninger, opfyldning, udgravning, anbringelse af levende hegn eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til skade for anlægget eller til hinder for adgangen til ledningen og vedligehold af denne.
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 15.07.1994	På matr. nr. 774, 795, 852, 857, 981, 1131, 1132, 1323, Kongsmark
Vedrørende:	EASV gives ret til at anbringe jordkabler og transformerstationer på ovennævnte matrikler. Arbejder som f.eks. dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder i nærheden af jordkablet skal anmeldes til EASV mindst 8 dage før arbejdets påbegyndelse.
Påtaleberettiget:	Energiselskabet EASV eller den til hvem selskabet senere måtte overdrage sine rettigheder (Sydvest Energi)
Bemærkning:	Bibeholdes

Tinglyst d. 05.09.1994	På matr. nr. 794, 853, Kongsmark
Vedrørende:	Om forsynings- og afløbsledninger
Påtaleberettiget:	??
Bemærkning:	Fandtes ikke i akten

BILAG

Tinglyst d. 18.08.2000	På matr. nr. 91, Kongsmark
Vedrørende:	På ejendommen er nedlagt trykledning til brug for pumpning af spildevand fra Lakolk Butikscenter til Kongsmark. Skærbæk Kommune sikres fri og uhindret adgang til at foretage nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder.
Påtaleberettiget:	Skærbæk Kommune
Bemærkning:	Bibeholdes

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

SAVE Bygningsregistreringsskema Kortlægning og registrering af bevaringsværdi				
Kommunenavn: Skærbæk Kommune	Kommune nr.: 531	Opførelsesår: 1830	Ombygningsår:	Bygningsareal:
Beliggenhed: Kongsmark, Rømø	Adresse: Davidsstræde 10B		Ejendoms nr.: 29445	Bygnings nr.:
Anvendelse: Sommerhus		Matrikelbetegnelse: 42, Kongsmark		
Planoplysninger: Lokalplan nr. 704, Sommerhusområdet Kongsmark				
Objekt:	Fotoarkiv nr.:		Evt. betegnelse	
Arkitektonisk værdi: 4	Bemærkninger: Harmonisk, velplejet bygning. Tidstypisk.			
Kulturhistorie: 4	Bemærkninger: Egnstypisk bygningstype med stald/lade bygget på i vinkel.			
Miljømæssig værdi: 5	Bemærkninger: Sommerhusområde			
Originalitet: 3	Bemærkninger: Originale vinduer i det meste af bygningen. Grundplan intakt, men muligvis forlænget.			
Teknisk tilstand: 3	Bemærkninger: Velholdt, nykalket.			
Bevaringsværdi: 4	Bemærkninger: Anlægget fremstår velbevaret og er et udmærket eksempel på egnstypisk byggeskik.			
Supplerende kommentarer: Bygningen er formentlig opført i blank mur, og først senere overkalket.				
Hovedplan:	Fundering:	Ydermur:	Tagkonstruktion:	Gavlkonstruktion:
Kviste:	Gesims:	Døre/porte:	Vinduer:	Bygningsdele:
Udsmykning:	Stilart:	Forh. Til andre bygn.:	Omgivelser:	Opr. anvendelse
Registrator:				Registreringsdato:

Arkitekt m.a.a. JØRGEN TOFT JESSEN Ny Allegade 8 6100 Haderslev Tlf. 7453 0040 Fax 7453 3050

BILAG

SAVE Bygningsregistreringsskema Kortlægning og registrering af bevaringsværdi				
Kommunenavn: Skærbæk Kommune	Kommune nr.: 531	Opførelsesår: 1777 (1717?)	Ombygningsår:	Bygningsareal:
Beliggenhed: Kongsmark, Rømø	Adresse: Prilen 37		Ejendoms nr.: 00927	Bygnings nr.:
Anvendelse: Beboelse		Matrikelbetegnelse: 23, Kongsmark		
Planoplysninger:				
Lokalplan nr. 704, Sommerhusområdet Kongsmark				
Objekt:	Fotoarkiv nr.:		Evt. betegnelse	
Arkitektonisk værdi: 4	Bemærkninger: Harmonisk anlæg, dog ændrer tilbygningens karakter helhedsindtrykket.			
Kulturhistorie: 4	Bemærkninger: Tids- og egnstypisk byggestil.			
Miljømæssig værdi: 4	Bemærkninger: Tæt ved åbent land.			
Originalitet: 6	Bemærkninger: Vinduer og døre udskiftet. Tilbygget.			
Teknisk tilstand: 4	Bemærkninger: Velholdt.			
Bevaringsværdi: 4	Bemærkninger: Pænt anlæg, dog kan der sås tvivl om originaliteten.			
Supplerende kommentarer:				
				
Hovedplan: L-plan	Fundering: Ukendt/støbt	Ydermur: Kalket	Tagkonstruktion: Saddel og halvvalm	Gavlkonstruktion: Muret og træbeklædt
Kviste:	Gesims: Muret	Døre/porte: Nyere	Vinduer: Rekt., flad-, rundbue	Bygningsdele:
Udsmykning: Murankre	Stilart: Lokal	Forh. Til andre bygn.: Sammenbygget	Omgivelser:	Opr. Anvendelse Beboelse/stald (?)
Registrator: KSO				Registreringsdato: 21.07.05

Arkitekt m.a.a. JØRGEN TOFT JESSEN Ny Allegade 8 6100 Haderslev Tlf. 7453 0040 Fax 7453 3050

SAVE Bygningsregistreringsskema

Kortlægning og registrering af bevaringsværdi

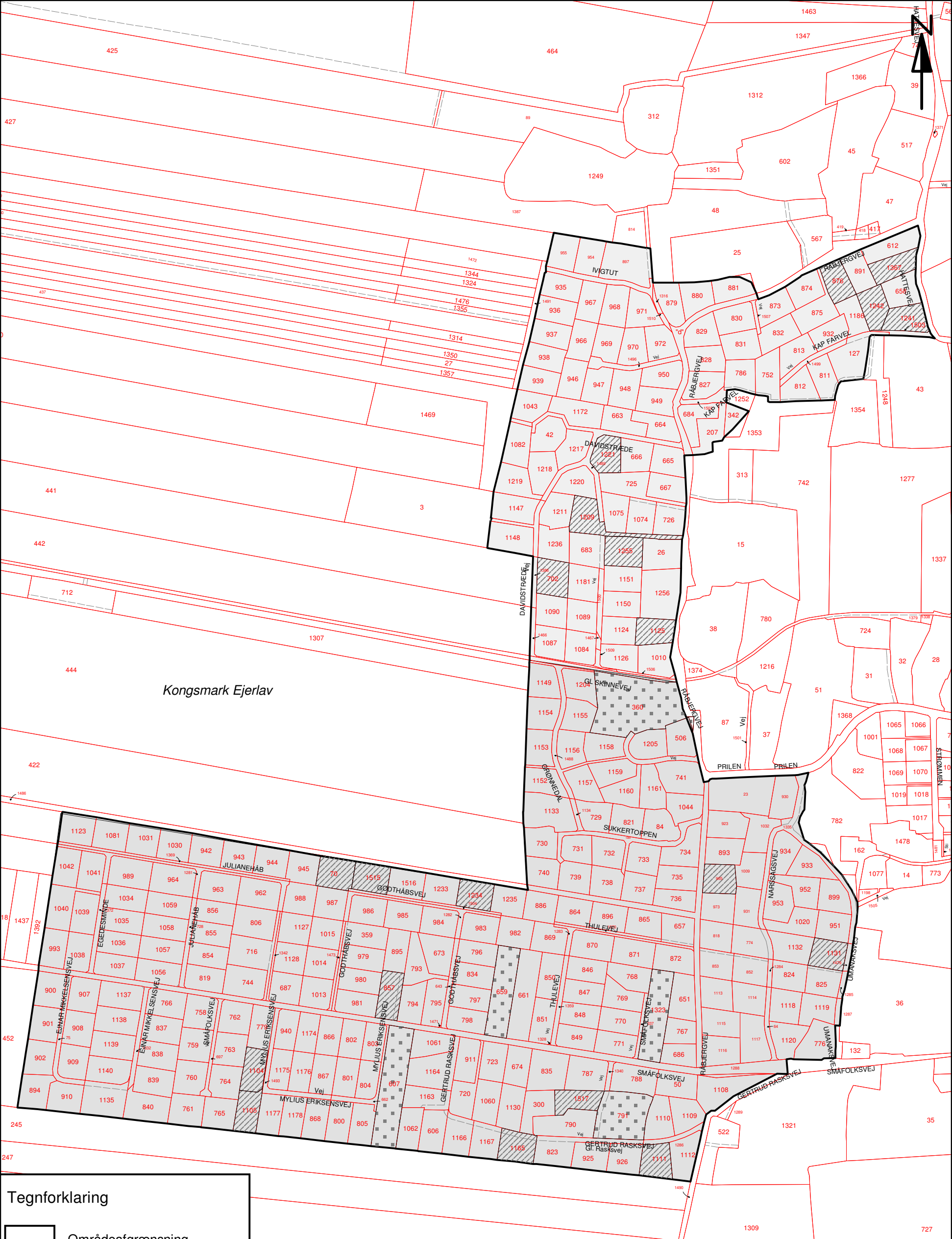
Kommunenavn: Skærbæk Kommune	Kommune nr.: 531	Opførelsesår: 1750	Ombygningsår:	Bygningsareal:
Beliggenhed: Kongsmark, Rømø	Adresse: Råbjergvej 55		Ejendoms nr.: 29437	Bygnings nr.:
Anvendelse: Sommerhus		Matrikelbetegnelse: 26, Kongsmark		
Planoplysninger: Lokalplan nr. 704, Kongsmark				
Objekt:	Fotoarkiv nr.:	Evt. betegnelse		
Arkitektonisk værdi: 5	Bemærkninger: Pænt lille anlæg, nyere vinduer og døre ændrer bygningens udtryk.			
Kulturhistorie: 4	Bemærkninger: Egns- og tidstypisk bygningstype.			
Miljømæssig værdi: 4	Bemærkninger: Sommerhusområde.			
Originalitet: 5	Bemærkninger: Pvc-vinduer, pudset og malet, nyere døre.			
Teknisk tilstand: 4	Bemærkninger: Velholdt.			
Bevaringsværdi: 5	Bemærkninger: Bygningens udtryk fremstår ændret pga. vinduer og døre, samt murværkets overflade. Ellers er bygningens grundform intakt med indgang fra syd.			
Supplerende kommentarer: Tagskægskvist ved indgang.				
				
Hovedplan: L-plan	Fundering: Ukendt	Ydermur: Malet rød	Tagkonstruktion: Halvvalm	Gavlkonstruktion: Muret
Kviste: Tagskægskvist	Gesims: Muret	Døre/porte: Nyere	Vinduer: Rekt., halvbuet	Bygningsdele:
Udsmykning:	Stilart: Lokal	Forh. Til andre bygn.:	Omgivelser:	Opr. anvendelse Beboelse
Registrator: KSO				Registreringsdato: 21.07.05

Arkitekt m.a.a. JØRGEN TOFT JESSEN Ny Allegade 8 6100 Haderslev Tlf. 7453 0040 Fax 7453 3050

BILAG

SAVE Bygningsregistreringsskema Kortlægning og registrering af bevaringsværdi				
Kommunenavn: Skærbæk Kommune	Kommune nr.: 531	Opførelsesår: 1827	Ombygningsår:	Bygningsareal:
Beliggenhed: Kongsmark, Rømø	Adresse: Sukkertoppen 4		Ejendoms nr.: 24680	Bygnings nr.:
Anvendelse: Sommerhus		Matrikelbetegnelse: 84, Kongsmark		
Planoplysninger:				
Lokalplan 704, Sommerhusområdet Kongsmark				
Objekt:	Fotoarkiv nr.:		Evt. betegnelse	
Arkitektonisk værdi: 6	Bemærkninger: Sammenbygget og meget ændret bygning.			
Kulturhistorie: 5	Bemærkninger: Ældre bygning, har formentlig været tidstypisk.			
Miljømæssig værdi: 5	Bemærkninger: Del af sommerhusområde.			
Originalitet: 7	Bemærkninger: Bygningen er ændret både i struktur og enkeltdele.			
Teknisk tilstand: 4	Bemærkninger: Velholdt.			
Bevaringsværdi: 6	Bemærkninger: Bygningen fremstår meget ændret, hvilket skæmmer bygningens udtryk.			
Supplerende kommentarer:				
				
Hovedplan: Sammensat	Fundering: Ukendt	Ydermur: Pudset/kalket	Tagkonstruktion: Halvvalm	Gavlkonstruktion: Muret
Kviste:	Gesims: Muret	Døre/porte: Nyere	Vinduer: Rekt., halvbuede	Bygningsdele:
Udsmykning:	Stilart: Blandet	Forh. Til andre bygn.: Sammenbygget	Omgivelser:	Opr. anvendelse Beboelse
Registrator: KSO				Registreringsdato: 21.07.05

Arkitekt m.a.a. JØRGEN TOFT JESSEN Ny Allegade 8 6100 Haderslev Tlf. 7453 0040 Fax 7453 3050



Tegnforklaring

- Områdeafgrænsning
- Delområde 1
- Delområde 2
- Ubebygget areal
- Kan udstykkes

SKÆRBÆK KOMMUNE

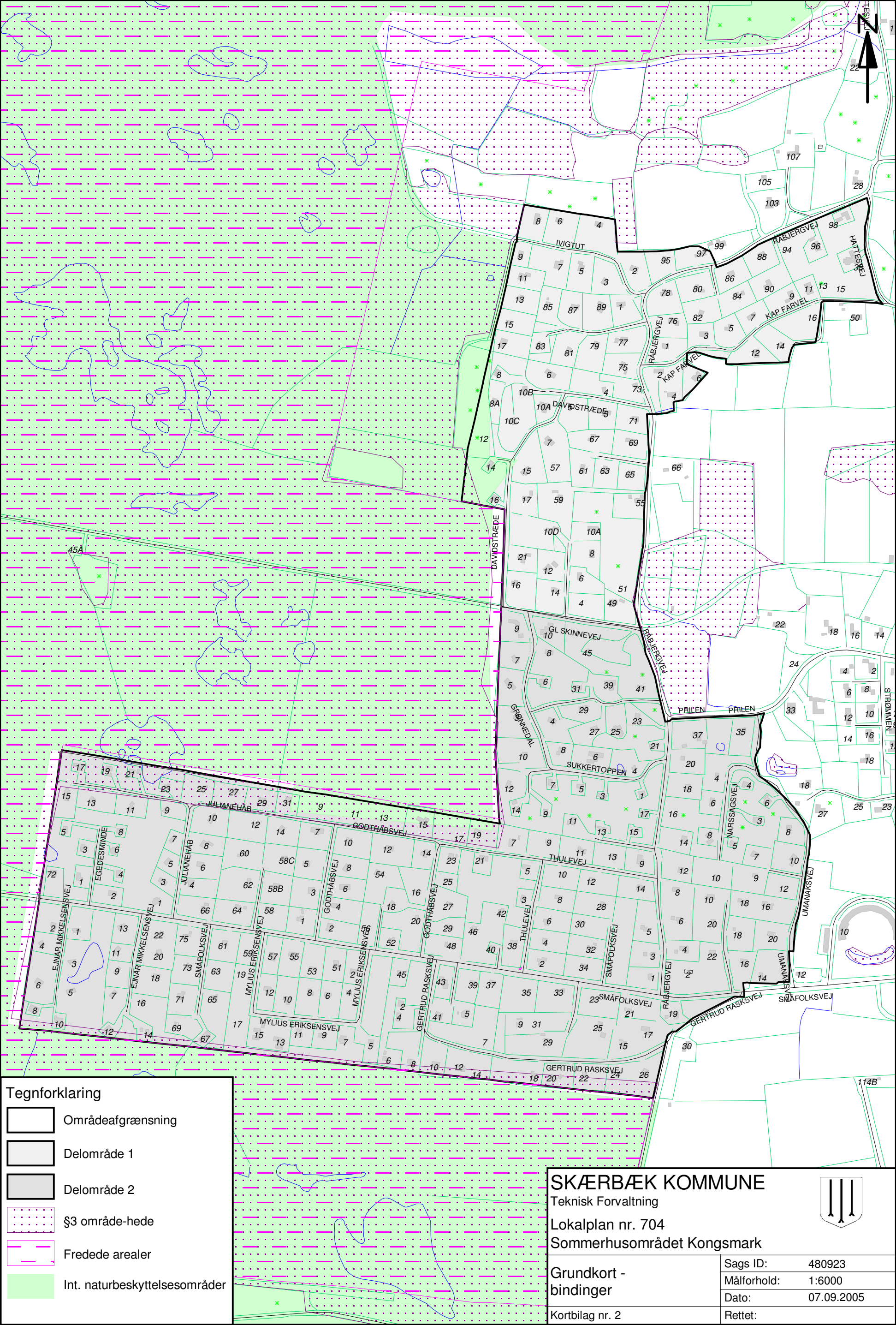
Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 704
Sommerhusområdet Kongsmark

Matrikelkort -
oversigtskort

Kortbilag nr. 1

Sags ID:	480923
Målforhold:	1:6000
Dato:	07.09.2005
Rettet:	



- Tegnforklaring
- Områdeafgrænsning
 - Delområde 1
 - Delområde 2
 - §3 område-hede
 - Fredede arealer
 - Int. naturbeskyttelsesområder

SKÆRBÆK KOMMUNE

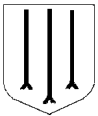
Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 704

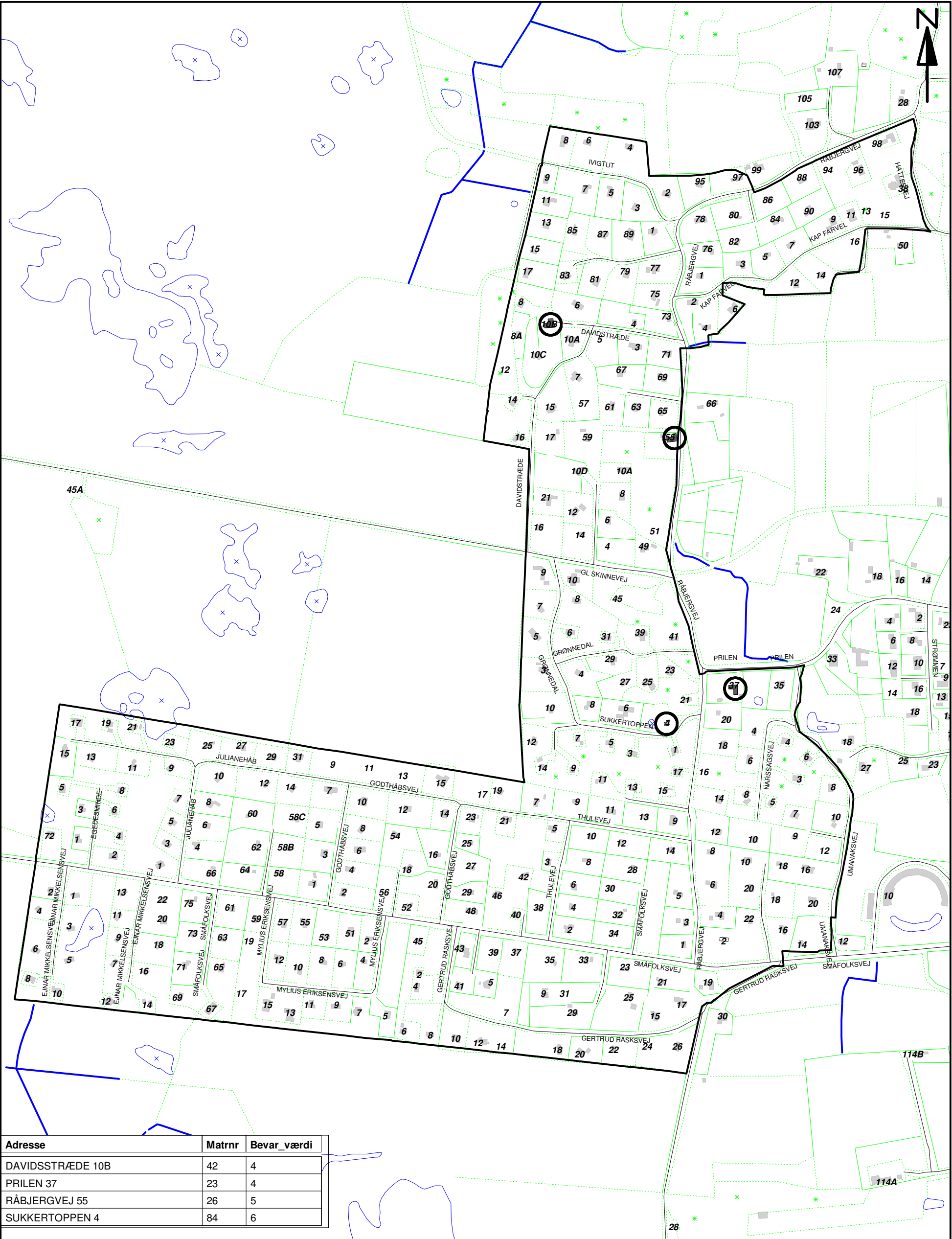
Sommerhusområdet Kongsmark

Grundkort -
bindinger

Kortbilag nr. 2



Sags ID:	480923
Målforhold:	1:6000
Dato:	07.09.2005
Rettet:	



Adresse	Matnr	Bevar_værdi
DAVIDSSTRÆDE 10B	42	4
PRILEN 37	23	4
RÅBJERGVEJ 55	26	5
SUKKERTOPPEN 4	84	6

Tegnforklaring

Områdeafgrænsning

Save bevaringsværdi

Lav bevaringsværdi

Høj bevaringsværdi

SKÆRBÆK KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 704

Sommerhusområdet Kongsmark

Bevaringsværdige bygninger

Sags ID: 480923

Målforhold: 1:6000

Dato: 08.09.2005

Kortbilag nr. 3

Rettet: