

Rømø den 28. oktober 2006

Miljøministeriet
Skov - og Naturstyrelsen
Att. Henrik Knuth-Winterfeldt

Mit navn er Lars Jørgen Beyer og er ejer af et sommerhus, der er beliggende Elmegårdsvej 14, Kirkeby Rømø, hvilket grænser lige op til det foreslåede område i Kromose.

Landsplandirektiv for 12 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland.

På side 21.

8. Skærbæk Kommune Kromose.

Det fremgår lpd at sommerhusområde Kromose omfatter **136 grunde**, det fremgår ikke at der er ledige og ubebygget grunde i Kromoseområde der er **66 stk.** + og de nye **19 stk.** godkendt i Landsplandirektiv af den 22.06.05. i alt **85 stk.** og så syntes Skærbæk Kommune at sommerhusgrunde er en mangelvarer i Kromose. *Se vedlagt skema Natur – og Landskabsinteresser.*

Der er tale om **0,6 ha** hvor **0,2 ha** er tilgroet klithede der er omfattet **§ 3 om beskyttelse af naturtyper og med en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.** det bliver **2250 m²** der ifølge lpd § 2.4 må ikke udstykkes til sommerhusgrunde. Så er der kun **3750 m²** tilbage ifølge lokalplanen for Kromose skal grundstykkerne mindste være på **2500 m²** af miljømæssige betragtende til naturen, der kan kun blive **1 stk. sommerhusgrund** med mindre Skærbæk Kommune vil fravige et princip om en mindste størrelse på **2500 m²** og ifølge (*Retningslinjer § 2 må der maksimalt udlægges 3 sommerhusgrunde inden for området*) og det bliver en nødvendighed at nedsætte den til **1200 m²** i lokalplanen i det nye område mod kirken, vi kan endda risikere at det bliver **dobbelthuse** på Rømø fennen mod kirken, der står ikke noget om, at det kun må være **3 enkelt sommerhuse.**

Det er ikke alle ejendomsvurderingerne i Kromose der afspejler værdierne.

Fra bogen "Vurdering og beskatning af fast ejendom".

Planlægningsbestemmelser

Det er et centralt princip for vurderingsarbejdet, at ansættelserne ikke nødvendigvis afspejler ejendommens nuværende anvendelse, men derimod den økonomisk gode anvendelse bestemt af, hvilken anvendelse og bebyggelse planlægningsbestemmelser maksimalt tillader.

Byggeretsværdiprincippet

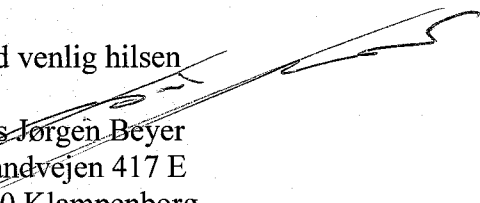
Er en grund så stor, at den kan udstykkes, skal grundværdien beregnes ud fra 2 eller flere byggeretter dette gælder også, selvom den nuværende bebyggelse forhindrer en udstykning. Bedømmelse af udstykningsmuligheder skal foretages konkret for hver ejendom det er ikke tilstrækkeligt, at en udstykning måtte overholde mindstekravene til grundstørrelse, da en række andre forhold såsom vejadgang kan have betydning for om tilladelse til udstykning vil blive givet. For de ejendomme, hvor det kan lade sig gøre, vil der i grundværdispecifikationen være registreret 2 eller flere byggeretter. Der gives herudover et skønsmæssigt nedslag for udgifter i forbindelse med en sådan udstykning.

Jeg ved ikke hvorfor Skærbæk Kommune er så useriøs, de kunne bare sørg for at indberette de rigtig lokalplan oplysninger til vurderingsmyndighederne, det ville sætte gang i salg af ledige grunde, med den nye strukturændring i vurderingsarbejdet, hvor skat har overtaget indberetning, af lokalplanerne, skal det nok blive mindre lemfældigt, med grundværdierne i Skærbæk Kommune, så ville vi se en fornuftig udvikling på Rømø.

For mig at se, er dette nye sommerhusområde der er, betinget af en afskærmende beplantning, mod kirken og mod vestkystens solnedgang "bagved" det eksisterende sommerhusområde, snarer foran 10 eksisterende huse med fokus, mod kirken og ikke mindst solnedgang over kirkespiret om sommeren, 10 ejendomme, ville få en forringelse af ejendomsværdien og som udlejningshuse i et af Rømøs meste værdifulde og rolige område. **Den merværdi, man ville tilføje til Rømø udebliver og skadevirkningen er større end gevinsten.**

Det nye udlagte sommerhusområde er beliggende i et **tilgroet klithede** og en **uopdyrket Rømø fenne** der er afskummet hede med særdeles sjælden flora og fauna og en gammel "kirkesti" hen over området.

Med venlig hilsen



Lars Jørgen Beyer
Strandvejen 417 E
2930 Klampenborg

Tlf.39 90 50 10
Mob.61 79 50 10

8. Skærbæk Kommune

Kromose

Det eksisterende sommerhusområde ligger på østkysten af Rømø tæt ved Rømø kirke. Det omfatter i alt 136 grunde. I landsplandirektiv om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen fra juni 2005 blev der åbnet mulighed for udvidelse af området med et areal på 5,2 ha til 20 sommerhusgrunde bagved det eksisterende sommerhusområde i den nordlige del. Det nye foreslåede område er på 0,6 ha og kan rumme 3 sommerhusgrunde. Det nye område ligger bagved sommerhusområdet i den vestlige del og kan betragtes som en afrunding af dette.

Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Rømø er generelt fladt, men visse steder rejser klitterne

sig markant i landskabet. Mens størstedelen af øen er beliggende i kote 3-7, når toppen af klitterne visse steder op til kote 20. Landskabet er præget af store hedearealer på den vestlige del og mindre strandenge på den østlige del. Rundt om den nordlige del af øen og ved sydspidsen er der bygget diger til beskyttelse af de bagvedliggende arealer. Næsten hele den ubebyggede del af øen er udlagt som internationalt naturbeskyttelsesområde.

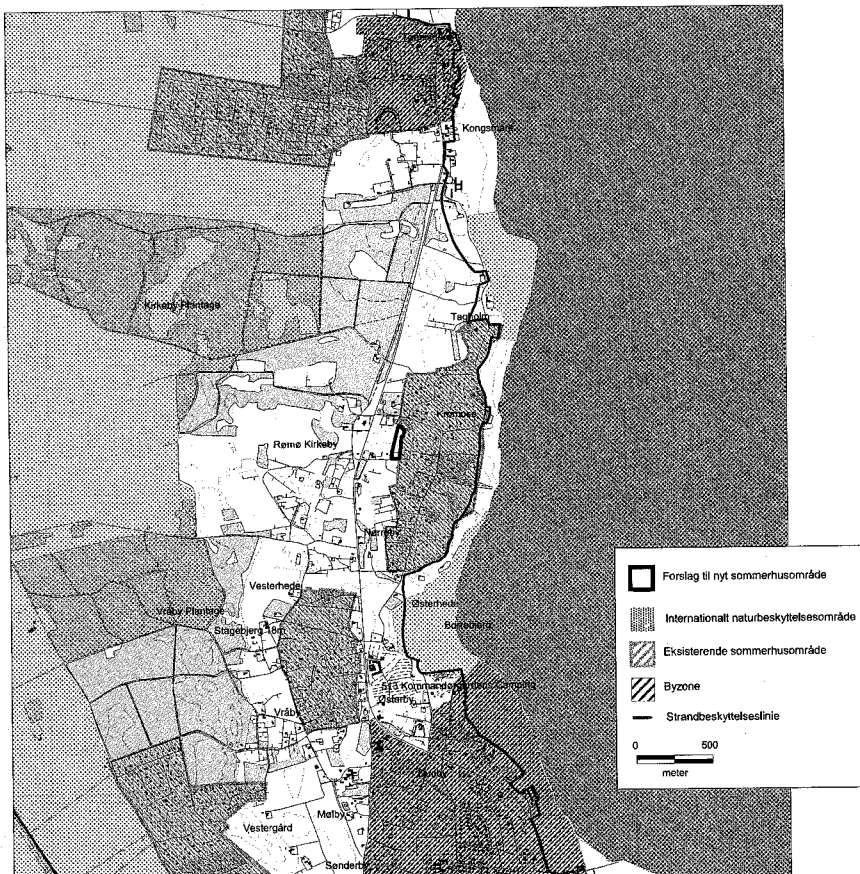
Det nye område

Det foreslåede område er placeret i en hulning. For at sikre landskabets åbne karakter er området holdt i en afstand på 160-180 m fra

Havnebyvej. Afskærmende beplantning med fyrretræer langs den vestlige afgrænsning vil kunne skabe et harmonisk og roligt landskabsrum omkring kirken.

Eksisterende bindinger

Den sydlige del af området går ind over et hedelandskab, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og som ikke må bebygges. Området ligger inden for skovbyggelinje og kirkebyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 og § 19. I større afstand fra området på øst- og vestsiden ligger internationale naturbeskyttelsesområder.



Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 0,6 ha til sommerhusformål ved Kromose bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 3 sommerhusgrunde inden for området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægningen for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

NATUR- OG LANDSKABSINTERESSER

Fremtidig bebyggelse

Den nye udpegning er placeret i en hulning på vestsiden af det eksisterende sommerhusområde. For at sikre landskabets åbne karakter, er udpegningen holdt i en afstand fra Havnebyvej på 160-180 m. Ud fra samme hensyn ønskes den fremtidige bebyggelse holdt med lav taghældning og en bygningshøjde, som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Endelig vil der blive stillet krav om en afskærmende beplantning med fyrretræsbevoksning langs den vestlige afgrænsning af det nye sommerhusområde. Se kortbilag 1.4.

Eksisterende sommerhusområde i Kromose	
Bebyggede sommerhusgrunde	142
Ledige og udstykkede grunde i eksisterende område	13 + 53
Ledige grunde i forhold til antallet af mulige sommerhuse	32 %
Udvidelse af eks. sommerhusområde i Kromose, godkendt med Landsplandirektiv af den 22.06.2005.	
Areal (N) godkendt i Landsplandirektiv af den 22.06.2005	5,2 ha
Antal sommerhusgrunde (N)	19 stk.
Udvidelse af eks. sommerhusområde i Kromose, forslag i II runde	
Forslag til nyt sommerhusområde	0,8 ha
Antal nye sommerhusgrunde	3 stk.






Ejere af matrikler i de udpegede arealer:


Matr. nr.	Ejers bopæl (postdistrikt)
*1635 af Kirkeby ejerlav, Rømø	Rømø
*470 af Kirkeby ejerlav, Rømø	Silkeborg

*: Ønsket udpeget af ejer



Signaturforklaring

	Ledig sommerhusgrund, udstykket
	Ledig sommerhusgrund, udstykket
	Forslag til ny sommerhusområde
	Sommerhusområde godkendt med Lansplandir. 22.06.2005
	Eksisterende sommerhusområde

<p>Skærbæk Kommune Teknisk Forvaltning</p> <p>Storegade 51, 6780 Skærbæk Tlf. 73959595 Fax. 73959573</p>		
<p>Ledige og udstykkede sommerhusgrunde</p> <p>Dato: 27.03.2006</p>		<p>J.Nr.</p> <p>Målforshold: 1:10000</p> <p>Bilag 1.2</p>

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 den 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.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan har Skærbæk Kommune fået lavet en vurdering af de 5 tilbageværende huse i området, der er opført før 1940. Der er tale om 4 ældre beboelsesejendomme fra 1700- og 1800-tallet samt et sommerhus opført i 1934.

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.

Ved vurderingen har de 5 huse fået karakterer mellem 3 og 5, hvorfor de udpeges som bevaringsværdige med forbud mod nedrivning. Bilagene indeholder en nærmere beskrivelse af de enkelte bygninger, hvis beliggenhed desuden fremgår af kortbilag 4.

Bygningernes størrelse og placering.

Den hidtil gældende byplanvedtægt indeholder bestemmelser om bygningers placering på de enkelte grunde. Ifølge byplanvedtægten skal bygninger placeres mindst 10 m fra naboskel, mens der mod veje og stier skal være 15 m til vejmidte. Nærværende lokalplan fastlægger, at der skal være mindst 10 meter til skel mod nabo, vej og sti, dog kan garager, udhuse og småbygninger placeres i en afstand af 5 m fra skel, såfremt de ikke er tækket med strå.

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.

BESTEMMELSER

§ 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. Udstykninger skal være i overensstemmelse med de på kortbilaget viste retningsgivende grundgrænser.
- 4.2. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.500 m² (ekskl. vejareal).

§ 5. BEVARING AF BEBYGGELSE.

- 5.1. Bygninger, der på kortbilag 4 er markeret med høj bevaringsværdi, må ikke nedrives.
- 5.2. Ombygninger, renoveringer eller facadeændringer af de bevaringsværdige bygninger skal udføres med respekt for den oprindelig byggeskik og må ikke ske uden Skærbæk Kommunes særlige tilladelse. Bygningselementer, 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.
- 6.4. Beboelsesbygninger skal placeres mindst 10 meter fra skel mod nabo, vej og sti. 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, således at de ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Dvs. at de så vidt muligt ikke må placeres på særligt højtliggende terræn.
- 6.6. 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.