LOKALPLAN NR. 307

TOFTUM

SKÆRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING
AUGUST 2002

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 FORMÅL. 5
LOKALPLANOMRÅDET. 8
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER. 11
LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER. 13
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING. 13
TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED. 16
BEHANDLING AF INDSIGELSER. 16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 18

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL. 18
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, OPDELING OG ZONESTATUS. 18
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE. 19
§ 4. BEVARING AF BEBYGGELSE. 19
§ 5. UDSTYKNINGER. 19
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING. 20
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN. 20
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN. 21
§ 9. VEJE, STIER OG PARKERING. 21
§ 10. TEKNISKE ANLÆG. 21
§ 11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE. 21
§ 12. TILLADELSER FRA ANDEN MYNDIGHED. 22
§ 13. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER. 22
§ 14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT. 22
RETSVIRKNINGER. 23
VEDTAGELSE. 23
OFFENTLIGGØRELSE. 23

FOTOS AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

JUVREVEJ 39
JUVREVEJ 49
THADESVEJ 1, BYGNING NR. 1
THADESVEJ 1, BYGNING NR. 2+3
VESTERVEJ 9
VESTERVEJ 17
VESTERVEJ24
VESTERVEJ 34

KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKULÆRE FORHOLD
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
KORTBILAG 3: ZONEFORHOLD
KORTBILAG 4: UDBYGNINGSOMRÅDER
KORTBILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Oversigtskort. Ej målfast.

LOKALPLANENS FORMÅL.

På Rømø er priserne på sommerhuse steget kraftig de senere år i forhold til priserne på helårshuse. Det har medført, at en del helårshuse i byområderne sælges og anvendes som sommerhuse. I 1996 blev det debatteret hvorvidt denne udvikling skulle søges stoppet og hvordan, det i givet fald kunne gøres.

Det er problematisk for de enkelte lokalsamfund når flere og flere ejendomme overgår til ferie- og fritidsformål, fordi det bliver vanskeligt at opretholde lokalsamfundet som et kvalitativt boligområde. Der er ikke mange der finder det attraktivt, at bo i et samfund, hvor mange af naboejendommene kun besøges i ferier og weekender eller måske af mange forskellige lejere. Jo flere ferie- og fritidsejendomme der er i et lokalområde, jo mere falder de øvrige ejendomme i værdi som helårshuse. På sigt kan det betyde, at der ikke længere findes fastboende på Rømø. Det vil være et stort tab for alle - både de nuværende beboere og turisterne.

Den eksisterende planlægning for Toftum lægger op til, at området skal anvendes til helårsbeboelse, men den udtrykker det ikke præcist nok til, at det kan håndhæves overfor grundejerne. Hvis man derfor vil undgå, at Toftumområdet skal overgå til overvejende at blive anvendt til egentlig ferie- og fritidsformål, må der udarbejdes en lokalplan, der i et vist omfang kan være med til at bremse op for denne udvikling.

REDEGØRELSE

Den direkte årsag til lokalplanens udarbejdelse er altså et ønske om en fortsat opretholdelse af området som et lokalsamfund og at imødegå, at landsbyen overgår til at blive et egentligt "ferieområde".
En anden årsag er, at den eksisterende planlægning for området, ikke længere er aktuel. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, hotel- og feriecenter samt butikscenter. Udlæg til hotel- og feriecenterformål er ikke længere i overensstemmelse med amtets regionplanbestemmelser.
Der findes en byplanvedtægt fra 1966 der dækker en del af området. Der er imidlertid senere udarbejdet et forslag til en ny byplanvedtægt, som i mange år har dannet grundlag for kommunens administration af området. Det er derfor tiltrængt med en planlægningsmæssig revurdering af området.

I sommeren 2000 modtog Teknisk Forvaltning en ansøgning om byggetilladelse til to huse i Toftum. Husene var typiske sommerhuse og skulle alene opføres med salg for øje. Der var derfor stor sandsynlighed for, at husene ville blive anvendt som sommerhuse.

Kommunens tekniske udvalg besluttede derfor på deres møde den 3. august 2000, at nedlægge forbud mod opførelsen af husene efter planlovens § 14. Efter en partshøring af alle grundejerne i området blev forbudet nedlagt den 26. august og tinglyst på alle ejendommene i området.
Ifølge forbudet må ingen eksisterende eller nye ejendomme i lokalplanområdet anvendes til ferie- og fritidsformål. Dog omfatter forbudet ikke forhold, der er lovlig etableret inden forbudet blev tinglyst. Det vil sige, at de ejendomme, der blev anvendt til ferie- og fritidsformål inden forbudet blev tinglyst, fortsat kan anvendes som sådan.

Forbudet var gældende frem til den 7. august 2001. Som minimum skulle forslaget til lokalplanen være offentliggjort inden denne dato, hvis virkningen af forbudet ønskedes opretholdt.
Det første lokalplanforslag blev godkendt af Byrådet den 14. juni 2001 og sendt i offentlig høring i perioden 19. juni – 13. august 2001.
I denne offentlighedsperiode modtog Skærbæk Kommune et massivt antal indsigelser og bemærkninger, der vurderedes at være så vægtige, at en indarbejdelse af dem i lokalplanen måtte anses at kræve offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Det første forslag indeholdt derfor bestemmelser om, at alle boliger, såvel eksisterende som nye, der måtte blive bygget, kun måtte benyttes til <u>helårsboliger.</u>

Sammen med indsigelser mod forslagets bevaringsbestemmelser for bygninger, var netop kravet til helårsbeboelse den helt overvejende indsigelsesgrund.
Grundejerne har argumenteret for væsentlig forringelse af muligheder for at kunne sælge deres huse, idet de påpeger, at der slet ikke er efterspørgsel efter helårsboliger i Juvreområdet, og ej heller forventes at blive det. En klausul om vedblivende helårsbeboelse i eksisterende huse vil derfor være "stavnsbindende" for ejerne.

På baggrund af disse massive argumenter og indsigelser besluttede Skærbæk Kommune at imødekomme grundejerne på dette område for så vidt angår eksisterende boliger.

I det efterfølgende offentliggjorte Forslag 2, reduceredes derfor bestemmelsen om krav om helårsbeboelse til alene at omfatte nye boligbebyggelser, som måtte blive opført i byzone i fremtiden. Forslag 2 var i offentlig høring i perioden 13. november 2001 til 7. januar 2002.

Grundejerne fastholdt og gentog dog indsigelserne også mod dette forslags reducerede bestemmelser, idet de fortsat gjorde gældende, at indførelse af bestemmelser om helårsbeboelse ville medføre indskrænkninger i deres fremtidsmuligheder for ejendommene.

Skærbæk Kommune vurderede endnu engang indsigelserne, og besluttede at tage indsigelserne til følge, og alle bestemmelser om indførelse af krav om helårsbeboelse er taget ud af det revidere Forslag 2.

Det reviderede Forslag 2 har været i offentlig høring i perioden 23. april til 17. juni 2002.

På baggrund af fremsatte indsigelser om taghældninger, er lokalplanen ændret i forhold til det offentliggjorte forslag, jf. afsnittet ”Behandling af indsigelser”.

REDEGØRELSE

Vestervej 18, 9 og 24.

LOKALPLANOMRÅDET.

Lokalplanområdet er beliggende på den nordlige del af Rømø og omfatter landsbyen Toftum, se oversigtkortet side 5. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilagene og området har et samlet areal på ca. 18 ha.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til Juvrevej, som er den nordgående hovedfærdselsåre på øen. Der er etableret cykelsti langs Juvrevej. Både i lokalplanområdets sydlige og nordlige del findes der små sideveje til Juvrevej. Derudover gennemskæres lokalplanområdet af Vestervej, der delvis er en privat fællesvej.

Toftum er en temmelig spredt bebygget landsby uden bymæssig karakter. Der er tale om en landsby med knap 30 ejendomme. Fem af disse ejendomme anvendes som fritidshuse mens resten anvendes til helårsbeboelse. Indenfor lokalplanområdet er der registreret et par landbrugsejendomme, et lokalhistorisk museum samt et par ejendomme med turistrelateret serviceerhverv. I landsbyen findes der ingen offentlige eller private servicefunktioner for lokalbefolkningen.

Toftum var oprindelig en samling af større og mindre gårde. Senere er der opført forskellige typer ejendomme og i nyere tid, er der opført en række parcelhuse. Den ældste bebyggelse findes i den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet, mens den nyere bebyggelse overvejende findes i lokalplanområdets østlige og sydlige område.

Nyere bebyggelse, Vestervej 10.

Den store tidsmæssige spredning på ejendommene i lokalplanområdet medfører, at bygninger fremstår med en meget varieret ydre fremtoning. De ældste ejendomme er alle malet ”Rømø-røde” mens den nyere bebyggelse er meget varierende i farve og materialevalg. Den nyeste bebyggelse er mange steder afskærmet af beplantning, men nogle steder er bebyggelsen meget dominerende og uden sammenhæng med omgivelserne. For at sikre en sammenhæng mellem bygningernes ydre fremtræden og den omkringliggende natur, opstiller lokalplanen nogle retningslinier for fremtidige farve- og materialevalg i området.

Nyere bebyggelse afskærmet af beplantning

REDEGØRELSE

I lokalplanområdet findes der store ubebyggede arealer. Nogle af arealerne anvendes til ekstensiv landbrug, f.eks. græsning, mens andre henligger som naturområder. En del af disse arealer er registreret som hede og omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, se kortbilag 2.

Vestervej 24, omgivet af hedeområde.

De store ubebyggede områder i den vestlige og sydlige del af lokalplanområdet er med til at give landsbyen det meget åbne præg. Det er vigtigt at bevare det åbne præg i denne del af lokalplanområdet, da det skaber udsyn til og en god helhed med de gamle bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen fastlægger derfor, at der fremover kun må oprettes nye ejendomme i lokalplanområdets østlige del.

Vestervej 34 beliggende i det åbne landskab.

På grund af den tidligere planlægning for området ligger hovedparten af lokalplanområdet i byzonen. Efter anmodning fra 2 grundejere tilbageføres et par mindre områder til landzone.

Ved lokalplanens gennemførelse opnår kommunen landzonekompetencen i lokalplanens landzoneområder.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER.

I lokalplanområdet findes der en række gamle gårde og huse, som er af en sådan værdi, at de bør bevares. 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.

At en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan betyder altså, at den ikke kan nedrives uden Byrådets særlige tilladelse. I en bevarende lokalplan vil der kunne fastsættes nogle bestemmelser for ejendommenes fremtidige vedligeholdelse. Det er dog vigtigt at understrege, at en lokalplan ikke medfører en handlepligt. Det vil sige, at lokalplanen ikke kan pålægge en grundejer at gennemføre bygningsrenoveringer eller andre ændringer af bygningen her og nu. Lokalplanen kan alene bestemme, hvad der skal ske, på det tidspunkt ejeren ønsker at foretage ændringer af bygningen.

I det første forslag var der lagt op til, at bygningerne skulle bringes tilbage til deres oprindelige udseende og materialevalg.

Foranlediget af de massive indsigelser mod det første forslags bestemmelser, indeholder lokalplanen nu alene bestemmelser om forbud mod nedrivning af de bygninger, som vil blive registreret som bevaringsværdige, samt en forpligtigelse til at Skærbæk Kommune involveres i forbindelse med forestående udskiftninger eller ændringer af bygningernes udvendige elementer. Formålet hermed er at opnå en dialog og at kunne yde vejledning med henblik på en så skånsom ombygning og renovering som muligt, med respekt for den oprindelige byggeskik og materialeanvendelse.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslagene har Skærbæk Kommune fået lavet en vurdering af alle de bygninger i lokalplanområdet, der er opført før 1940. De enkelte bygningers bevaringsværdi fremkommer som en sammenfattende vurdering af følgende 5 delvurderinger:

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

For hver vurdering er der tildelt en karakter på en skala, der går fra 1 til 9, hvor 1 betegner den højeste karakter (1-3 høj værdi, 4-7 middel værdi, 7-9 lav værdi).

Vurderingen er foretaget efter samme kriterier, som er gældende for SAVE-systemet, der har været anvendt til vurdering af om en bygning er bevaringsværdig i forhold til tidligere tilskudsmuligheder ved istandsættelser af bevaringsværdige bygninger.

REDEGØRELSE

Vestervej 9, bygning med høj bevaringsværdi.

I alt 15 bygninger i lokalplanområdet er blevet vurderet. To bygninger er vurderet til at have en høj bevaringsværdi, mens 11 bygninger er vurderet til at have en middel værdi. De sidste to bygninger har kun lav bevaringsværdi. Kortbilag 5 illustrerer de enkelte ejendommes bevaringsværdi. Otte af disse bygninger er medtaget i lokalplanen som bevaringsværdige.

Bygninger med høj bevaringsværdi.

Vestervej 9 og Thadesvej 1 er begge karakteriseret som typiske Rømøhuse med en høj bevaringsværdi. Bygningerne er fint vedligeholdt og der er kun foretaget få bygningsmæssige ændringer. Begge ejendomme vurderes at have stor værdi for miljøet og omgivelserne.

Bygninger med middel bevaringsværdi.

Gruppen af bygninger med middel bevaringsværdi er meget forskellige med hensyn til alder, tilstand og originalitet.

Ejendommene Vestervej 17, Vestervej 24 og Vestervej 34 er alle ældre ejendomme opført i den traditionelle Rømø-stil, men for disse ejendomme gælder, at der er foretaget flere ændringer. Nogle af ejendommene har fortsat en rimelig original helhed til trods for at mange detaljer er gået tabt. Andre lider under så voldsomme materialeændringer eller ombygninger, at kulturhistorien og den miljømæssige værdi næsten er gået tabt.

Ejendommene Juvrevej 39 og Juvrevej 49 er egnskarakteristiske bygninger fra tysk tid. Juvrevej 39 vurderes at være et interessant eksempel på stilen og fremstår temmelig original, men desværre i ret dårlig teknisk stand. Juvrevej 49 har en fin helhed til trods for mange ændringer.

Udhusbygningerne til Thadesvej 1 vurderes som karakteristiske staldlænger. Bygningerne er gode og veltilpassede og danner en god helhed med stuehusbygningen.

Juvrevej 39, bygning med middel bevaringsværdi.

Bygninger med lav bevaringsværdi.

Bygningerne af lav bevaringsværdi er tilbygget og ombygget i en sådan grad, at de ikke medtages som bevaringsværdige bygninger i denne lokalplan. Det drejer sig Thadesvej 3 og 5, Vestervej 1, Vestervej 2, Vestervej 18, Vestervej 21 og Juvre 43.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et sommerhusområde og en campingplads. Adgangen til campingpladsen sker via Vestervej og adgangen til sommerhusområdet sker dels via Vestervej og dels Thadesvej. Der er derfor en betydelig trafik på Vestervej i højsæsonen, hvilket er med til at skabe en barriere mellem lokalplanområdets nordlige og sydlige del.

Nord og øst for lokalplanområdet findes der landbrugsejendomme og landbrugsarealer. Mod syd grænser lokalplanområdet op til nogle hedearealer.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

Internationale naturbeskyttelsesområder.

Lokalplanområdet ligger udenfor, men grænser direkte op til både EF-fuglebeskyttelsesområde, Ramsarområde og EF-habitatområde.

I henhold til § 6 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 782 af 1. november 1998 skal planforslag, der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indeholde en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare.

REDEGØRELSE

Denne lokalplan har til formål, at fastholde den hidtidige anvendelse og fremtoning af området. Der kan kun etableres helårsboliger samt mindre ikke-generende virksomheder indenfor en begrænset del af lokalplanområdet og lokalplanen lægger ikke op til en intensivering af området. Det er således Skærbæk Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

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 der ikke er tale om inddragelse af nye uberørte kystområder. Formålet med lokalplanen er alene at fastholde områdets nuværende anvendelse og fremtoning.

I medfør af planlovens § 16 stk. 3 skal der redegøres for, hvorledes nye bebyggelser visuelt vil påvirke omgivelserne i det kystnære område.

Nærværende lokalplan sikrer, at ny bebyggelse i lokalplanområdet opføres med størst mulig hensyn til omgivelserne. Der må ikke opføres nye bygninger eller bygningsdele med en større højde end 8,5 meter og såvel nye som eksisterende bygninger skal fremover materiale- og farvemæssigt tilpasses omgivelserne. Det er derfor Skærbæk Kommunes vurdering, at nærværende lokalplan lægger op til en forbedring af områdets visuelle fremtoning.

Regionplanen.

Lokalplanen er ikke i strid med Sønderjyllands Amts Regionplan 1997-2008.

I regionplanen er hele Rømø udpeget som et område med særlig landskabelig værdi. Områder af særlig landskabelig værdi er områder, hvor landskabet og de geologiske forhold er enestående i national og international sammenhæng. I disse område skal man undgå at inddrage arealer til formål, der kan skæmme landskabet eller forringe de visuelle, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier.

Denne lokalplan har bl.a. til formål at sikre kulturhistoriske værdier og forbedre det visuelle helhedsindtryk af området. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse placeres og udformes så landskabet ikke skæmmes yderligere.

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 8.L.2, der er udlagt til boligbebyggelse, butikscenter samt hoteller.

Da privatbilismen i 1960'erne for alvor begyndte at føre turisterne til Rømø, havde man en forventning om, at der bl.a. i Toftum ville ske en betydelig udvikling. I byudviklingsplanen fra 1963 blev landsbyen således udlagt til de ovennævnte formål og udpeget til at være inder- og mellemzone. Ved landzoneloven i 1969 blev området overført til byzone.

Forventningerne til udviklingen i landsbyen er ikke længere i overensstemmelse med virkeligheden og den udvikling, der ønskes i dag. Da der således ikke er overensstemmelse mellem bestemmelserne i kommuneplanen og nærværende lokalplan, udarbejdes tillæg nr. 23 til kommuneplanen.

I tillægget udlægges landsbyen til boligformål samt mindre ikke-generende erhvervstyper i tilknytning til boligerne. Landzoneområdet bibeholdes som rammeområde 8.L.2 mens den del af landsbyen der opretholdes som byzone tildeles nummer 3.B.2, der angiver, at der er tale om et boligområde beliggende i Kongsmark eller Toftum.

Eksisterende byplanvedtægter.

I 1966 vedtog Rømø Sogneråd byplanvedtægt nr. 12 for den østlige del af området. Denne byplanvedtægt udlagde området til åben lav boligbebyggelse samt butikker til områdets daglige forsyning. Byplanvedtægten blev vedtaget af Boligministeriet den 16. juni 1967.

I 1975 udarbejdede Skærbæk Kommune et forslag til en ny byplanvedtægt for Toftum. I dette forslag var hele byzonearealet omfattet af planen. Også i dette forslag er der udlagt store arealer til åben lav boligbebyggelse, men mod vest blev der endvidere udlagt et areal til hoteller, moteller, restauranter, feriecentre og lignende. I den sydlige del af området blev der udlagt et areal til butikscenter. Planen er aldrig blevet endelig vedtaget men til trods for dette, har planen i mange år dannet grundlag for kommunens administration af området.

Rent juridisk ophæves kun den gamle byplanvedtægt ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Den administrative plan vil imidlertid også rent praktisk blive fortrængt af denne plan, således at der fremover kun findes nærværende lokalplan for området.

Tekniske anlæg.

Vandforsyning sker fra Nordlands Vandværk, der hører under den kommunale vandforsyning.

Varmeforsyningen foregår individuelt, da området ligger udenfor kollektiv varmeforsyningsområde.

Miljøforhold.

A. Grundvand
Lokalplanområdet er i Sønderjyllands Amts regionplan 1997-2008 udpeget som et område med særlig drikkevandsinteresser. Jævnfør regionplanen skal lokalplaner, der berører områder med særlig drikkevandsinteresser, indeholde særlige vilkår til imødegåelse af grundvandsforurening.
For ikke at belaste grundvandet med spildevand fra nedsivningsanlæg, tillader lokalplanen kun udstykninger med en mindste grundstørrelse på 2.500 m^2.

B. Spildevand
Lokalplanområdet er ikke kloakeret. Spildevand skal derfor tilledes et godkendt nedsivningsanlæg på egen grund.

C. Støj fra erhverv
Lokalplanområdet ligger godt én km fra støjkonsekvenszonen ved det militære øvelsesareal på den nordvestlige del af Rømø. Støjen fra øvelsesområdet ligger således indenfor den acceptable støjgrænse for miljøfølsom arealanvendelse, - f.eks. boligformål.

REDEGØRELSE

TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED.

Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er registreret som hede og omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3. Lokalplanen tillader dog ikke byggeri eller anden form for anlæg i §3- områderne.

Inden for lokalplanområdet findes der to steder et jord- og stendige. Diget der ligger i det nordligste område, som tilbageføres til byzone, vil efter tilbageførelsen blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4.
Der må ikke foretages ændringer i dette diges tilstand. Amtet kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbudet.

Lokalplanens virkeliggørelse kræver dermed ikke umiddelbart særskilte tilladelser, godkendelser eller dispensationer fra andre myndigheder. Men evt. ændring af det beskyttede diges tilstand må kun ske efter forudgående tilladelse fra Sønderjyllands Amt.

Museumsloven

Haderslev museum henleder opmærksomheden på, at der flere steder i lokalplanområdet kan være risiko for at støde på rester af tidligere gårde. Da disse fortidsminder er omfattet af museumslovens § 26 vil de skulle udgraves inden de ødelægges ved anlægsarbejder.
Museet foreslår derfor, at der foretages lokaliserende prøvegravninger i lokalplanområdet inden der iværksættes bygge- eller anlægsarbejder.

BEHANDLING AF INDSIGELSER.

Advokatfirmaet Kjems A/S på vegne af Johannes Madsen, Nordborg, gør gældende, at det er hensigten med lokalplanen at hindre bebyggelse med sommerhuse i området, men at Skærbæk Kommune, at frygt for erstatningsansvar, ikke i forslaget har truffet udtrykkelig bestemmelse herom.

Der gøres endvidere indsigelse mod, at ny bebyggelse skal opføres med stråtage, hvilket ikke er foreneligt med den fastsatte bestemmelse om en taghældning på 30 grader.

Endelig gøres der indsigelse mod, at forslaget ikke indeholder nogen saglig begrundelse for, at nye huse skal være murede eller pudsede teglstenshuse, og henviser til at forslag nr. 1 tillod opførelse af huse af træ.

> *Lokalplanforslagets bestemmelser afskærer ikke grundejernes muligheder for at anvende kommende og nuværende boliger som ferieboliger, som der hidtil har været mulighed for.*
>
> *Der er i forslagets § 7, pkt. 7.4. indføjet bestemmelse om, at ny bebyggelse i form og farvevalg ikke må minde om sommerhuse. Dette er ikke ensbetydende med, at der er forbud mod opførelse af beboelse, som kan anvendes som ferieboliger.*

Bestemmelsen har i øvrigt indgået i samtlige offentliggjorte forslag.

Lokalplanen indeholder ikke krav om stråtag. Efter forslagets § 7, pkt. 7.3., skal der som tagbeklædning anvendes mørke materialer i form af tegl, skiffer, eternit, pap eller andre ikke reflekterende tagmaterialer.

I relation til forbudet mod opførelse af sommerhuslignende bebyggelse blev bestemmelsen om "træhuse" ikke medtaget i de efterfølgende offentliggjorte forslag nr. 2.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændring af forslaget.

6 grundejere i området gør indsigelse mod den fastsatte taghældning på maksimal 30 grader, idet en sådan taghældning ikke giver mulighed for at kunne udnytte loftsarealet på et 1-plans hus. Grundejerne henstiller, at grænsen for taghældning hæves til maksimal 45 grader, og anfører, at der er flere huse, både ældre og nyere i området, med en taghældning på 45 grader.

Indsigelsen er imødekommet, således at bygninger kan opføres i 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter over niveau. Ligeledes er der foretaget ændring med hensyn til taghældninger, således at disse ikke må være mindre end 22 og større end 45 grader.

BESTEMMELSER

SKÆRBÆK KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 307

Toftum

I henhold til bestemmelserne i kapitel 5 i lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til beboelse samt mindre ikke-generende erhverv i tilknytning til boligerne,
- at sikre bevarelse af bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi,
- at sikre, at eventuel omdannelse og istandsættelse af bevaringsværdige bygninger sker med respekt for oprindelig byggeskik,
- at give mulighed for opførelse af nye bygninger,
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og ydre fremtræden, som er i overensstemmelse med det eksisterende miljø.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING, OPDELING OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matrikelnumrene 1, 14, 71, 144, 150, 168, 173, 188, 208, 219, 238, 332, 366, 369, 415, 457, 498, 504, 555, 556, 620, 621, 624, 634, 667, 729, 763, 800, 801, 802, 812, 856, 862 og dele af matr. nr. 5, 9, 16, 19, 42, 69, 872, Juvre Ejerlav, samt alle parceller, der efter den 20. april 2001 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2. Hovedparten af lokalplanområdet er forud for denne lokalplanlægning beliggende i byzone. Dele af lokalplanområdet tilbageføres til landzone mens resten forbliver byzone. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af planen overgår zonekompetencen for landzonearealerne til Skærbæk Kommune.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af fritliggende enfamiliehuse med én bolig for én familie. Området må endvidere anvendes til mindre ikke-generende erhvervstyper under forudsætning af, at ejendommen samtidig anvendes til helårsbeboelse af ejeren eller en anden med direkte tilknytning til erhvervsdelen.

3.2. Der må ikke indrettes ferielejligheder, pensionater eller andre turistrelaterede overnatningsfaciliteter indenfor lokalplanområdet.

§ 4. BEVARING AF BEBYGGELSE.

4.1. De i § 4.3 nævnte bygninger der på kortbilag 5 er markeret med høj eller middel bevaringsværdi, må ikke nedrives, bygges om eller på anden måde ændres uden Skærbæk Kommunes tilladelse. Bygningselementer, der er i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, skal bevares ved vedligeholdelse, istandsættelse og udskiftning.

4.2. Ombygninger, renoveringer eller facadeændringer i øvrigt skal udføres med respekt for den oprindelige byggeskik og anvendelse af materialer. Sådanne udvendige byggearbejder må ikke iværksættes før forslag til dette er fremsendt til Skærbæk Kommune til vurdering, vejledning og godkendelse.

4.3. Registrerede bevaringsværdige bygninger

Matrikel nr. Juvre ejerlav	Adresse	Bygningsbetegnelse	Bevaringsværdi
150	Juvrevej 39	Beboelse	5 - middel
71	Juvrevej 49	Beboelse	5 - middel
19	Thadesvej 1	Beboelse + stald vest	3 - høj
19	Thadesvej 1	Staldudlænge (tidl. lo/lade)	4 - middel
366	Vestervej 9	Museum	3 - høj
42	Vestervej 17	Beboelse (feriehus)	4 - middel
238	Vestervej 24	Beboelse (feriehus)	4 - middel
1	Vestervej 34	Beboelse og erhverv (udlejn.buro)	4 - middel

§ 5. UDSTYKNINGER.

5.1 Nye udstykninger for opførelse af boliger må kun ske indenfor det på kortbilag 4 viste udbygningsområde. Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilaget.

5.2 Grunde til opførelse af nye boliger skal være mindst 2.500 m^2 eksklusiv vejareal.

BESTEMMELSER

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 4 viste udbygningsområder. Der kan dog opføres tilbygninger, nødvendige udhuse, carporte og lignende bygninger i hele lokalplanområdet.

6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Dog må beboelse ikke udgøre mere end 250 m^2.

6.3 Ingen bygninger må ligge nærmere naboskel end 2,5 m og ikke nærmere vejskel end 5 m og stiskel end 3 m.

6.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplan jf. bygningsreglementet.

6.5 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 22 grader og større end 45 grader. Tagene skal udføres som saddeltage. Bestemmelserne gælder også for garager, carporte og udhuse, men ikke mindre udestuer.

6.6 Bygningernes facadehøjde skal være mindst 2,75 meter og må ikke overstige 3,25 meter målt fra terræn (niveauplan) til den linie hvor forlængelse af ydervægges ydersider skærer tagets overside.

6.7 Alle former for skiltning og reklamering skal forud godkendes af Skærbæk Kommune. Skilte skal tilpasses omgivelserne og må ikke virke dominerende eller synlige over lange afstande. Indefra belyste skilte må ikke forefindes.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1 Bygninger skal udføres som murede teglstenshuse eller pudsede huse, hvor udformning, arkitektur og farve skal passe naturligt og diskret til området. Farverne skal være dæmpede. Kontrastfarver og anden markant farvevalg må ikke benyttes.

7.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes brugte eller andre materialer, som efter Skærbæk Kommunes skøn virker skæmmende.

7.3 Til bygningers tage skal anvendes mørke materialer i form af tegl, skiffer, eternit, pap eller andre ikke-reflekterende tagmaterialer.
Blanke tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan tage på udestuer og drivhuse udføres af glas eller andre blanke og gennemsigtlige materialer. Herudover åbnes der mulighed for etablering af solfangeranlæg.

7.4 Ny bebyggelse må ikke i form- og materialevalg minde om sommerhuse.

7.5 Bygninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de altid fremtræder med et tiltalende ydre.
Bygningsdele, som er udført af træ, skal stedse holdes malet eller behandlet med træbeskyttelsesmidler.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN.

8.1 Områdets naturligt forekommende terræn må ikke ændres ved afgravning eller påfyldning. Terrænreguleringer for tilvejebringelse af vej- og parkeringsarealer samt for bygningsplacering kan dog udføres.

8.2 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer eller lignende.
Udendørs oplag af affald, materialer og lignende må ikke finde sted.

§ 9. VEJE, STIER OG PARKERING.

9.1 Der foretages vejudlæg som vist på kortbilag 4:

Vej A-B	i bredde af 11 meter
Vej C-D-F	i bredde af 10 meter
Vej G-H-J	i bredde af 10 meter
Vej H-I	i bredde af 8 meter
Vej J-K-L	i bredde af 8 meter
Vej M-N	i bredde af 8 meter
Vej E-O	i bredde af 8 meter
Vej R-S	i bredde af 8 meter
Vej T-U	i bredde af 6 meter
Sti P-Q-K	i bredde af 3 meter

9.2 Vejudlægget skal tilstræbes at følge eksisterende vejforløb.

9.3 Der må ikke etableres direkte adgang fra Juvrevej til lokalplanområdet.

9.4 Langs veje indenfor lokalplanområdet pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel og langs stier 3 m fra stiskel.

9.5 Ingen del af vej, sti, parkeringsplads eller andet offentligt tilgængeligt areal må benyttes til henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer eller lignende.

§ 10. TEKNISKE ANLÆG.

10.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

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

§ 11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal eksisterende eller nye nedsivningsanlæg godkendes af Skærbæk Kommune.

BESTEMMELSER

§ 12. TILLADELSER FRA ANDEN MYNDIGHED.

12.1 I de § 3-områder, som tilbageføres til landzone, kan der ikke foretages ændringer uden forudgående dispensation fra Sønderjyllands Amt. Dette gælder f.eks. hvis der skal foretages ændringer af diget på matr. nr. 9 Juvre, eller hvis der skal ske udvidelse af vejen T-U.

§ 13. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

13.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§ 14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

14.1 Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 12 vedtaget af Rømø Sogneråd den 25. april 1966.

BESTEMMELSER

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.

Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommen kan fortsætte, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

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

VEDTAGELSE.

Lokalplanen er vedtaget af Skærbæk Byråd den 15. august 2002.

Svend Ole Gammelgård
borgmester

OFFENTLIGGØRELSE.

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 20. august 2002.

Kommune nr.	kommune navn	reg. Dato
531	*SKÆRBÆK*	*22.01.2001*

Vejnavn	husnr.	Matr.nr.
JUVREVEJ	*39*	*150*

Aktuel bygningsnr.	Bygning/anvendelse
1 + 2	*BEBOELSE (+ UDHUS)*

FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)

Opførelsesår	evt. ændringer år
1924	*BISLAG FORMENTLIG TILBYGGET*

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedplantype *LÆNGEHUS*	tagkonstruktion *SADDELTAG M. LAV TREMPEL*	tagdækning *BLIKTAG*
Fundering *BETON (FORMENTLIG)*	Ydermur *MUR – TEGL*	gavlkonstruktion *HELGAVL, MUR – TEGL*
Særlige bygningsdele *SKORSTEN MUREDE PILASTRE OG SÅLBÆNKE*	vinduer *NYERE TRÆVINDUER + FLEST OPRINDELIGE I TRÆ*	døre *OPRINDELIG MED GLAS*
Porte	facadeudsmykning *PILASTRE MV.*	kviste

Evt. stilart
EGNSKARAKTERISTISK (OFTE KALDET "TYSK STIL")

VURDERINGER

Arkitektonisk	bemærkninger	
4		*ET INTERESSANT EKSEMPEL PÅ STILEN – GODE DETALJER*
Kulturhistorisk	bemærkninger	
5		*UDHUSET TRÆKKER LIDT OP !*
Miljømæssig	bemærkninger	
5		
Originalitet	bemærkninger	
3		*FREMSTÅR RENT FAKTISK TEMMELIG ORIGINALT*
Tilstand/teknisk	bemærkninger	
7		*DEN TEKNISKE TILSTAND ER TEMMELIG DÅRLIG*
BEVARINGSVÆRDI	bemærkninger	
5		*GOD HELHED – OGSÅ MED DET TEKNISK DÅRLIGE UDHUS*

ØVRIGE OPLYSNINGER

Forhold til øvrige bygninger	oprindelig anvendelse
EN INTERRESSANT HELHED SAMMEN MED DET LILLE UDHUS	*MON VÆRKSTED/HÅNDVÆRK ??*

Forhold til omgivelser	reg. Dato
SAMMEN MED DEN TIDLIGERE SKOLE KARAKTERISERER DENNE BYGNING SIN TID	*22.01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Middel værdi; anbefales registreret. Ejer: Carl Petersen ingen indsigelse.

EJENDOM

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

SOM TIDSTYPISK BYGGERI ER DENNE BYGNING SAMMEN MED DEN TIDLIGERE SKOLEBYGNING, GODE EKSEMPLER, DER ER BEVARINGSVÆRDIGE, SELV OM DE IKKE REPRÆSENTERER DEN "OPRINDELIGE" RØMØ-STIL – BYGNINGERNE ER I DERES STIL MEGET KARAKTERISTISKE FOR DERES TID OG DERES REGION.
NETOP DENNE BYGNING INDEHOLDER EN RÆKKE GENNEMARBEJDEDE MURSTENSDETALJER, SOM IKKE ER HELT ALMINDELIGE – DETALJER, DER LØFTER DENNE BYGNING EN SMULE OVER ANDRE I TYPEN.
SAMSPILLET MED DET LILLE UDHUS ER FINT (ER DET MON ET VÆRKSTED – ELLER ET VASKEHUS ?)
MED DØR, TAG OG MANGE VINDUER FREMSTÅR HUSET EGENTLIG RET ORIGINALT – OGSÅ PÅ UDHUS.

Foto

SET FRA SYDØST – TILBYGGET VERANDA ER LIDT SENERE.

NORDSIDE MED OPR. DØR OG VINDUER FREMSTÅR MEGET OPRINDELIGT

UDHUS MED TILSVARENDE MUR-DETALJER FREMSTÅR LIGELEDES MEGET OPRINDELIGT

BYGNINGSREGISTRERING – TOFTUM – SKÆRBÆK KOMMUNE

Kommune nr. *531*	kommune navn *SKÆRBÆK*	reg. Dato *22.01.2001*
Vejnavn *JUVREVEJ*	husnr. *49*	Matr.nr. *71*
Aktuel bygningsnr. *1*	Bygning/anvendelse *BEBOELSE*	
FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)		
Opførelsesår *1909 (ANKRE)*	evt. ændringer år *OMBYGGET I 1990*	

BYGNINGSBESKRIVELSE		
Hovedplantype *LÆNGEHUS MED VINKELBYGNING*	tagkonstruktion *SADDELTAG MED HELGAVLE*	tagdækning *ETERNIT*
Fundering *FORMENTLIG STØBT*	Ydermur *MUR – TEGL*	gavlkonstruktion *MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele *MURET GESIMS OG STIK*	vinduer *NYERE PLASTVINDUER I GL. HULLER*	døre *NYERE "PARCELHUSDØRE"*
Porte	facadeudsmykning *SEGMENTSTIK O DØR/VIND.*	kviste
Evt. stilart *EGNSKARAKTERISTISK STIL FOR OFFENTLIG BYGGERI I TYSK TID.*		

VURDERINGER		
Arkitektonisk *4*	bemærkninger	*RIMELIG HELHED*
Kulturhistorisk *3*	bemærkninger	*TIDLIGERE SKOLEBYGNING*
Miljømæssig *4*	bemærkninger	
Originalitet *6*	bemærkninger	*MEGET ÆNDRET*
Tilstand/teknisk *5*	bemærkninger	
BEVARINGSVÆRDI *5*	bemærkninger	*POSITIVT ER KULTURHISTORIEN – ÆNDRINGER ER NEGATIVE*

ØVRIGE OPLYSNINGER	
Forhold til øvrige bygninger *EGENTLIG EN PÆN LILLE HELHED MED UDHUSBYGNINGEN*	oprindelig anvendelse *TOFTUM GL. SKOLE*
Forhold til omgivelser *FRITLIGGENDE, TIDLIGERE SKOLEBYGNING*	reg. Dato *22.01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Middel værdi; anbefales registreret. Ejer: Ruben Hansen, indsigelse.

EJENDOM

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

DEN SAMLEDE BEVARINGSVÆRDI ER DESVÆRRE RET LAV, PÅ TRODS AF DEN KULMILJØMÆSSIGE VÆRDE. DE FORETAGNE OMBYGNINGER HAR IKKE HØJNET ANLÆGGETS VÆRDI, SELVOM DE OPRINDELIGE VINDUESHULLER ER FASTHOLDT.
SOM TYPE ER BYGNINGEN INTERESSANT, DA DEN REPRÆSENTERER DET OFFENTLIGE BYGGERI FRA SLUTNINGEN AF DEN TYSKE TID, HVOR DER FAKTISK BLEV BYGGET RET GEDIGENT BYGGERI
EN LILLE RETIRADEBYGNING MOD VEST HØRER TIL ANLÆGGET

Foto

DEN TIDLIGERE SKOLEBYGNING I TOFTUM, SET FRA SYDØST

NORDSIDEN OPRINDELIGT UDHUS/VASKEHUS OG RETIRADER TH.

BYGNINGSREGISTRERING – TOFTUM – SKÆRBÆK KOMMUNE

Kommune nr. *531*	kommune navn *SKÆRBÆK*	reg. Dato *22.01.2001*
Vejnavn *THADESVEJ*	husnr. *1*	Matr.nr. *19*
Aktuel bygningsnr. *1*	Bygning/anvendelse *BEBOELSE + TIDLIGERE (NUVÆRENDE ?) STALD I VEST.*	
FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)		
Opførelsesår *SLUTN. 1700*	evt. ændringer år *VÆSENTLIGE ÆNDRINGER O. 1840, KVIST I SYD 1884*	

BYGNINGSBESKRIVELSE		
Hovedplantype *LÆNGEHUS*	tagkonstruktion *SADDELTAG MED HALVVALM*	tagdækning *STRÅ*
Fundering *SYLDSTEN*	Ydermur *MUR – TEGL*	gavlkonstruktion *MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele	vinduer *ENK. PLAST OG TERMOVIND FLEST OPR. TRÆVINDUER , JERNVIND*	døre *STALDDØR, REVLE REVLEDØRE + 1 PLAST*
Porte	facadeudsmykning *HVID GESIMS, DEL-VIS TANDSNIT*	kviste *TAGSKÆGSKVIST O. DØR MURET GAVLKVIST I SYD*
Evt. stilart *KARAKTERISTISK RØMØHUS MED TILBYGGET VINKELBYGNING (2+3)*		

VURDERINGER		
Arkitektonisk *3*	bemærkninger *MEGET FLOT OG LANGT, TYPISK HUS MED STALD I VEST SOM OPR*	
Kulturhistorisk *4*	bemærkninger *SIGNALERER STADIG LANDBRUG – ELLER "BRUGSHUS"*	
Miljømæssig *3*	bemærkninger *FCIN BELIGGENHED I ÅBNE OMGIVELSER PÅ HJØRNET*	
Originalitet *3*	bemærkninger *PÅ TRODS AF ENKELTE FEJL, ER HELHEDEN GOD*	
Tilstand/teknisk *4*	bemærkninger *SYNES RIMELIG GOD*	
BEVARINGSVÆRDI *3*	bemærkninger *SKÆMMES KUN AF ENKELTE NYERE VINDUER OG DØRE.*	

ØVRIGE OPLYSNINGER		
Forhold til øvrige bygninger *DANNER FINT MILJØ MED DEN VINKELBYGGEDE STALD*	oprindelig anvendelse *LANDBRUG*	
Forhold til omgivelser *INDGÅR I ET FINT OG TÆT MILJØ MED THADESVEJ 3-5, TÆT SYDFOR*		reg. Dato *22..01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Høj værdi; anbefales registreret. Ejer: Børge Hansen; Indsigelse.

EJENDOM

THADESVEJ 1

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

DET OPRINDELIGE MEGET LANGE HUS MED STALD I DEN VESTRE ENDE, ER FINT VEDLIGEHOLDT OG UDGØR EN SPÆNDENDE HELHED SAMMEN MED DE LIDT SENERE STALDBYGNINGER, SOM ER TILBYGGET MOD NORD.
GAVLKVISTEN HAR ANKRE MED ÅRSTALLET 1884 – KVISTENS UDSEENDE PASSER GODT HERMED, IDET DEN UDVISER LIDT MERE HØJDE, END TRADITIONELT FOR ÆLDRE – DEN HAR FORMENTLIG AFLØST EN LAV TAGSKÆGSKVIST OVER DENNE DØR.
ANLÆGGET UDGØR ET MEGET PÆNT OG VELPROPORTIONERET HELE SAMMEN MED STALDBYGNINGERNE.

Foto

THADESVEJ 1 SET FRA SYD – DET OPRINDELIGE LÆNGEHUS MED DEN OPRINDELIGE STALDAFDELING LÆNGST TIL VENSTRE

SET FRA NORDØST, LO OG LADE TIL HØJRE I BILLEDET ER BYGNING 2 OG 3 – SENERE TILBYGGEDE DET OPRINDELIGE LÆNGEHUS

Kommune nr.	kommune navn	reg. Dato
531	*SKÆRBÆK*	*22.01.2001*

Vejnavn	husnr.	Matr.nr.
THADESVEJ	*1*	*19*

Aktuel bygningsnr.	Bygning/anvendelse
2 + 3	*STALD/UDLÆNGE (TIDL. LO OG LADE)*

FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)

Opførelsesår	evt. ændringer år
1897 (ANKRE)	*BEGGE DE SAMMENBYGGEDE LÆNGER ER FORMENTLIG ÆNDRET FLERE GANGE*

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedplantype *VINKELBYGNING*	tagkonstruktion *SADDELTAG MED HALVVALM*	tagdækning *STRÅ OG BLIK*
Fundering *SYLDSTEN OG BETON*	Ydermur *MUR – TEGL*	gavlkonstruktion *MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele *PORTKVISTE*	vinduer *OPR. STØBEJERNS*	døre *REVLEDØRE*
Porte *LUGE I VESTGAVL* *REVLEPORTE*	facadeudsmykning *MALEDE BRYN OG INDFATNINGER*	kviste *"TAGSKÆGSKVISTE" O. PORTE*

Evt. stilart
KARAKTERISTISKE STALDLÆNGER DER ER SENERE END 1700-TALLET – DE ER HØJERE

VURDERINGER

Arkitektonisk	3	bemærkninger *GODE OG VELTILPASSEDE*
Kulturhistorisk	4	bemærkninger
Miljømæssig	4	bemærkninger *GODT MILJØ SAMMEN MED DE ØVRIGE*
Originalitet	3	bemærkninger *NOGENLUNDE – DOG MED BLIKTAG*
Tilstand/teknisk	4	bemærkninger *RIMELIG*
BEVARINGSVÆRDI	4	bemærkninger *GOD HELHED SAMMEN MED BYGN. 1*

ØVRIGE OPLYSNINGER

Forhold til øvrige bygninger	oprindelig anvendelse
SOM BYGNING 1	*LADE- OG LO*

Forhold til omgivelser	reg. Dato
SOM BYGNING 1	

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Høj værdi; anbefales registreret. Ejer: Børge Hansen; Indsigelse.

EJENDOM

THADESVEJ 1 (2+3)

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

DE TO GAMLE DRIFTBYGNINGER INDGÅR I ET FINT HELE MED BYGNING 1, SOM ER DEN OPRINDELIGE – DEN SENESTE RENOVERING AF NORDFLØJEN FØRER DEN FINT TILBAGE TIL DEN SKIKKELSE SOM KENDES FRA GL. FOTOS GL. VINDUER OG DØRE FASTHOLDER BYGNINGSANLÆGGETS SAMLEDE IDENTITET.

ET SAMLET OG MEGET FINT ANLÆG, DER TILMED HAR EN GOD BELIGGENHED.

Foto

TIL HØJRE SES DEN VESTRE STALDGAVL AF BYGNING 1 – DVS. DEN OPRINDELIGE BYGNING PÅ STEDET. TIL VENSTRE SES DE I 1800 TALLET TILBYGGEDE LÆNGER, SOM FOR STØRSTEDELEN ER INTAKTE.

BYGNINGSREGISTRERING – TOFTUM – SKÆRBÆK KOMMUNE

Kommune nr. *531*	kommune navn *SKÆRBÆK*	reg. Dato *22.01.2001*
Vejnavn *VESTERVEJ*	husnr. *9*	Matr.nr. *366*
Aktuel bygningsnr. *1*	Bygning/anvendelse *MUSEUM*	
FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)		
Opførelsesår *1880*	evt. ændringer år *BYGNINGSÆNDRINGER I FORBINDELSE MED INDRETNING TIL MUSEUM*	

BYGNINGSBESKRIVELSE		
Hovedplantype *2-FLØJET VINKELBYGNING*	tagkonstruktion *SADDELTAG ½ VALM*	tagdækning *STRÅTAG*
Fundering *SYLDSTEN*	Ydermur *MUR/TEGL*	gavlkonstruktion *MUR/TEGL*
Særlige bygningsdele *GL. SKORSTEN*	*Vinduer OPR. KRYDSSPROSSER STALDVINDUER I JERN*	døre *REVLEDØRE + NYERE DØRE*
Porte	facadeudsmykning	kviste
Evt. stilart *KARAKTERISTISK RØMØ-BYGNING*		

VURDERINGER		
Arkitektonisk	*2*	bemærkninger *IKKE ALLE DØRE OPRINDELIGE*
Kulturhistorisk	*3*	bemærkninger *ÆNDRET ANVENDELSE, STALD TILDELS OMBYGGET*
Miljømæssig	*2*	bemærkninger *HELHEDEN ER FIN, BYGNINGEN GOD I LANDSKAB OG LANDSBY*
Originalitet	*3*	bemærkninger *TILBYGGET BISLAG, OMMURINGER I STALDAFDELING*
Tilstand/teknisk	*3*	bemærkninger *UDMÆRKET*
BEVARINGSVÆRDI	*3*	bemærkninger *SMUK OG UDMÆRKET HELHED, NÆPPE FREDNINGSVÆRDIGT*

ØVRIGE OPLYSNINGER		
Forhold til øvrige bygninger	oprindelig anvendelse *LANDBRUG*	
Forhold til omgivelser *FRITLIGGENDE*		reg. Dato *22.01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Høj værdi; anbefales registreret. Ejer: Rømø Lokalhistorisk Foren.; Ingen indsigelse.

EJENDOM

VESTERVEJ 9, TOFTUM

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

BYGNINGEN FREMSTÅR MEGET PÆN OG VELPLEJET, VINDUERNE ER I ORIGINAL UDFORMNING MEN TILDELS UDSKIFTEDE.
BISLAGET PÅ NORDSIDEN ER TILBYGGET OG MED NYERE DØR
DER ER FORETAGET NOGEN OMMURINGER I STALDLÆNGEN – DØRE TILMUREDE ETC.

BYGNINGEN HAR EN STOR VÆRDI FOR MILJØET OG OMGIVELSERNE, OG ER SOM ER ET FORBILLEDLIGT VEDLIGEHOLDT HUS.

Foto

STUEHUSETS SYDSIDE SET FRA SØ

NORDSIDEN MOD GÅRDEN MED STALDLÆNGEN TIL HØJRE

VESTSIDE AF STALDLÆNGEN

BYGNINGSREGISTRERING – TOFTUM – SKÆRBÆK KOMMUNE

Kommune nr. *531*	kommune navn *SKÆRBÆK*	reg. Dato *22.01.2001*
Vejnavn *VESTERVEJ*	husnr. *17*	Matr.nr. *42*
Aktuel bygningsnr.	Bygning/anvendelse *BEBOELSE - FERIEHUS*	
FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)		
Opførelsesår *1732*	evt. ændringer år *CA. 1780 OG I 1912 (EFTER KELM)*	

BYGNINGSBESKRIVELSE		
Hovedplantype *2-FLØJET VINKELANLÆG*	tagkonstruktion *SADDELTAG MED HALVVALM*	tagdækning *STRÅ*
Fundering *FORMENTLIG SYLDSTEN*	Ydermur *MUR – TEGL*	gavlkonstruktion *MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele *SKORSTEN*	vinduer *OPR. TRÆ OG JERN, PLAST* *NYERE TRÆ, ALLE M. KRYDSSPROSSE*	døre *NYERE*
Porte *NYERE*	facadeudsmykning *GESIMS, TANSNIT*	kviste
Evt. stilart		

VURDERINGER		
Arkitektonisk *2*	bemærkninger *GOD, TYPISK HELHED*	
Kulturhistorisk *3*	bemærkninger *LIDT MISTET VED BYGNINGSÆNDRINGER*	
Miljømæssig *3*	bemærkninger *AF VÆRDI FOR OMGIVELSERNE*	
Originalitet *4*	bemærkninger *HELHEDEN RIMELIGT ORIGINAL, MEN TAB VED EN DEL DETALJER*	
Tilstand/teknisk *3*	bemærkninger *RIMELIGT GOD*	
BEVARINGSVÆRDI *4*	bemærkninger *GOD HELHED, MEN SKÆMMET AF DETALJER*	

ØVRIGE OPLYSNINGER		
Forhold til øvrige bygninger *BYGNINGS HELHED FORSTÆRKER OMGIVELSERNE*	oprindelig anvendelse *MINDRE LANDBRUG*	
Forhold til omgivelser *SOM OVF.*		reg. Dato

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Middel værdi +; anbefales registreret. Ejer: Carl Petersen ingen indsigelse.

EJENDOM

VESTERVEJ 17

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

ET BYGNINGSANLÆG, DER MED EN PÆN HELHED ER MED TIL AT HÆVE OMGIVELSERNE, SELV OM BYGNINGEN ER SKÆMMET AF EN RÆKKE FORKERTE UDSKIFTNINGER AF VINDUER, DØR OG PORT
BYGNINGSHELHEDEN GENERES DESUDEN AF ET PAR MINDRE OG UHELDIGE BYGNINGER PÅ GRUNDEN
BELIGGENHED ER GOD – OVERFLADEBEHANDLING KORREKT, SKORSTEN OG STRÅTAG PÆNT.

Foto

ØSTGAVL OG SYDSIDE – INITIALERNE ER FRA OMBYGNINGEN I 1912

NORDSIDE AF OPR. HUS + DEN LIDT SENERE TILBYGGEDE STALD/LADEBYGNING T.H.

BYGNINGSREGISTRERING – TOFTUM – SKÆRBÆK KOMMUNE

Kommune nr. *531*	kommune navn *SKÆRBÆK*	reg. Dato *22.01.2001*
Vejnavn *VESTERVEJ*	husnr. *24*	Matr.nr. *238*
Aktuel bygningsnr.	Bygning/anvendelse *BEBOELSE - FERIEHUS*	
FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)		
Opførelsesår *SLUTN. 1700-TAL*	evt. ændringer år *O. 1900 UDVIDET MED ET FAG I LÆNGDEN*	

BYGNINGSBESKRIVELSE		
Hovedplantype *LÆNGEHUS*	tagkonstruktion *SADDELTAG MED HALVVALM*	tagdækning *ETERNIT*
Fundering *FORMENTLIG SYLDSTEN*	Ydermur *MUR / TEGL*	gavlkonstruktion *MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele *STÅLSKORSTEN – BISLAGSBYGN.*	vinduer *JERNVINDUER I GAVL* *TRÆVINDUER I TO TYPER – FORM. OPR*	døre *2 NYERE*
Porte	facadeudsmykning *MALET GESIMS OG INDFATN. VINDUER*	kviste
Evt. stilart *TRADITIONEL "RØMØ-STIL"*		

VURDERINGER		
Arkitektonisk *4*	bemærkninger *ENKELT (LIDT SIMPELT) LÆNGHUS*	
Kulturhistorisk *4*	bemærkninger *TYPISK*	
Miljømæssig *4*	bemærkninger *UDEN EGENTLIG RELATION TIL OMGIVELSERNE*	
Originalitet *5*	bemærkninger *DØR ER UTILPASSET, BISLAGSBYGNING KUN ACCEPTABEL*	
Tilstand/teknisk *5*	bemærkninger *LIDT PRÆGET AF AT DET ER UDLEJNINGSHUS*	
BEVARINGSVÆRDI *4*	bemærkninger *GENNEMSNITLIGT, MEN MED OPRINDELIGT VOLUMEN (ET PLUS)*	

ØVRIGE OPLYSNINGER		
Forhold til øvrige bygninger *UDEN EGENTLIGE RELATIONER TIL ØVRIGE*	oprindelig anvendelse *FORMENTLIG BOLIG – AFTÆGT (KELM)*	
Forhold til omgivelser *FRITLIGGENDE I LANDSKABET, HVILKET EGENTLIG ER TYPISK*		reg. Dato *22.01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Middel værdi +; anbefales registreret. Ejer: Jytte Andersen. Ingen indsigelse.

EJENDOM

VESTERVEJ 24

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

DETTE MEGET ENKLE OG IKKE SÆRLIGT KARAKTERFULDE HUS, HAR DOG EN DEL OPRINDELIGHED I SIT VOLUMEN, OG SIN FRIE BELIGGENHED, SOM ER KARAKTERISTISK FOR EN DEL AF RØMØS HUSE.
BYGNINGEN LIDER UNDER ETERNITTAGET OG DEN NYE SKORSTEN, SOM ER UHELDIG – TIL GENGÆLD ER VINDUER OG FACADE I ØVRIGT RET VELBEVAREDE.
DEN NYE DØR I SYDSIDEN ER UKARAKTERISTISK – UHELDIG PARABOL PÅ ØSTGAVL

Foto

SYDSIDE OG ØSTGAVL – UHELDIG DØR, PARABOL OG SKORSTEN

VESTGAVL OG NORDSIDE MED DET LILLE BISLAG, SOM ER BYGGET ?

Kommune nr.	kommune navn	reg. Dato
531	*SKÆRBÆK*	*22.01.2001*

Vejnavn	husnr.	Matr.nr.
VESTERVEJ	*34*	*1*

Aktuel bygningsnr.	Bygning/anvendelse
1 + 2	*BEBOELSE OG ERHVERV (SOMMERHUSUDLEJNING)*

FAKTISKE OPLYSNINGER (evt. BBR)

Opførelsesår	evt. ændringer år
1896	*HELE GÅRDEN ER "NYOPFØRT" I 1896 EFTER AT DEN TIDLIGERE NEDBRÆNDTE I 95*

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedplantype	tagkonstruktion	tagdækning
2-FLØJET VINKELBYGNING	*SADDELTAG MED HALVVALM*	*STRÅ*
Fundering	**Ydermur**	**gavlkonstruktion**
FORMENTLIG BETON	*MUR – TEGL*	*MUR - TEGL*
Særlige bygningsdele	**vinduer**	**døre**
SKORSTEN, TAGSKÆGS- OG GAVLKVIST	*PLASTVINDUER, JERNVINDUER*	*NYERE PLAST, GL. REVLEDØR*
Porte	**facadeudsmykning**	**kviste**
GL. REVLEPORTE – ÆNDREDE	*MALEDE INDFATNINGER, TANDSNITSGESIMS, MURANKRE*	*MURET GAVLKVIST KAR. TAGSKÆGSKVIST*

Evt. stilart
RØMØ-STIL, DOG PRÆGET AF DET SENE OPFØRELSESTIDSPUNKT

VURDERINGER

Arkitektonisk	bemærkninger	
3		*"HÆMNINGSLØS" ISÆTNING AF PLASTVINDUER OG - DØRE SKÆMMER*
Kulturhistorisk	bemærkninger	
4		*VÆRDIEN NOGET DEVALUERET AF DEN NYE ANVENDELSE*
Miljømæssig	bemærkninger	
4		*UDMÆRKET HELHED I LANDSKABET*
Originalitet	bemærkninger	
6		*VINDUES- OG DØRÆNDRINGER ER AF AFGØRENDE BETYDNING*
Tilstand/teknisk	bemærkninger	
3		
BEVARINGSVÆRDI	bemærkninger	
4		*BYGNINGENS HELHED TÆLLER PÅ "PLUSSIDEN"*

ØVRIGE OPLYSNINGER

Forhold til øvrige bygninger	oprindelig anvendelse
FRITLIGGENDE UDEN EGENTLIG RELATION	*LANDBRUG*

Forhold til omgivelser	reg. Dato
HELHEDENS LANDBRUGSKARAKTER I DET ÅBNE LAND ER VÆRDIFULD	*22.01.01*

Teknisk Forvaltnings bemærkninger 25.09.01: Middel værdi +; anbefales registreret. Ejer: Holmer Leve. Indsigelse.

EJENDOM

VESTERVEJ 34

evt. skitser eller supplerende forklaringer om værdi, tilstand etc.

GRUNDLÆGGENDE ET SMUKT OG HELSTØBT ANLÆG I DEN LIDT SENE RØMØSTIL, HVOR BYGNINGERNE HAR FÅET EN SMULE MERE HØJDE OG BREDDE – LIDT MERE "PONDUS", END DE GAMLE LAVE HUSE.
KOMPLEKSET INDTAGER EN MARKANT POSITION I OMRÅDET, MEN SVÆKKES MEGET AF EN RÆKKE FORKERT DETALJER, SÅSOM PLASTIKVINDUER I HULE HUSET, HVOR IKKE MINDST DE TRE PARTIER I VESTGAVLEN ER SKÆMMENDE.
DE MALEDE INDFATNINGERS ORIGINALITET KENDES IKKE – MENS DE HVIDE GESIMSER KLÆDER DEN LIDT TUNGE, RØDE FARVE.
SKORSTENE ER FOR EN GANGS SKYLD ORIGINALE.
EN RÆKKE FORSKELLIGARTEDE HEGN OMKRING HUSET FORSTYRRER HELHEDEN, OG ER IKKE KARAKTERISTISKE.

Foto

TV. DEN VESTLIGE STALDLÆNGE
TH. BEBOELSEN, SET FRA SYD

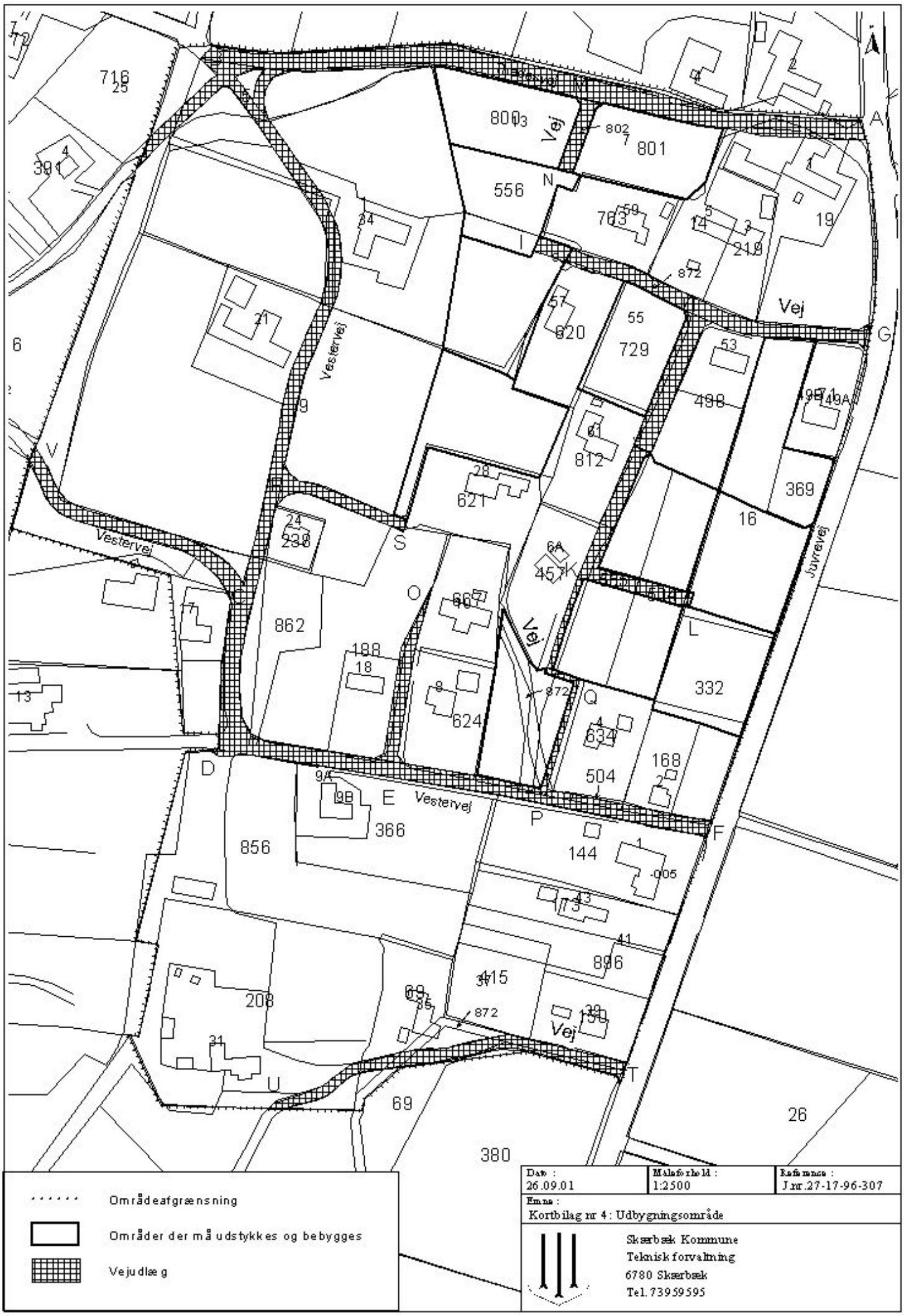
DEN ÆLDSTE BEBOELSES- OG STALDLÆNGE SET FRA NORD

VESTSIDEN AF STALDLÆNGEN MED DE UDSKIFTEDE DØRE + GL. PORTE

372
716
391
966
Thadesvej
800
Vej
802
801
167
556
1
763
14
19
219
982
1128
Vej
620
729
498
71
9
812
369
621
990
Vestervej
238
457
555
504
667
862
188
Vej
Juvrevej
1135
332
624
634
168
1101
Vestervej
856
366
144
-005
173
896
208
69
415
150
872
Vej
1033
380
Områdeafgrænsning
41
857
Dato :
26.09.01
Målforhold :
1:2500
Reference :
J.nr.27-17-96-307
Emne :
Kortbilag nr 1: Matrikulære forhold
Skærbæk Kommune
Teknisk forvaltning
6780 Skærbæk
Tel.73959595

Thadesvej
Vestervej
Vestervej
Løvrevej
N
25
13
7
34
59
5
3
21
57
55
53
61
6A
17
10
18
8
16
9A
9B
1
43
41
37
39
31
Områdeafgrænsning
Naturbeskyttelse
§3-område
Dige §4
Dato :
26.09.01
Målforhold :
1:2500
Reference :
J.nr.27-17-96-307
Emne :
Kortbilag nr 2: Eksisterende forhold
Skærbæk Kommune
Teknisk forvaltning
6780 Skærbæk
Tel.73959595

Vestervej
Juvrevej
Vestervej
Områdeafgrænsning
Zoneforhold
byzone
landzone
overføres til landzone
Dato :
26.09.01
Målforhold :
1:2500
Reference :
J.nr.27-17-96-307
Emne :
Kortbilag nr 3: Zoneforhold
Skærbæk Kommune
Teknisk forvaltning
6780 Skærbæk
Tel.73959595



Dato :	Målforhold :	Reference :
26.09.01	1:2500	J.nr.27-17-96-307

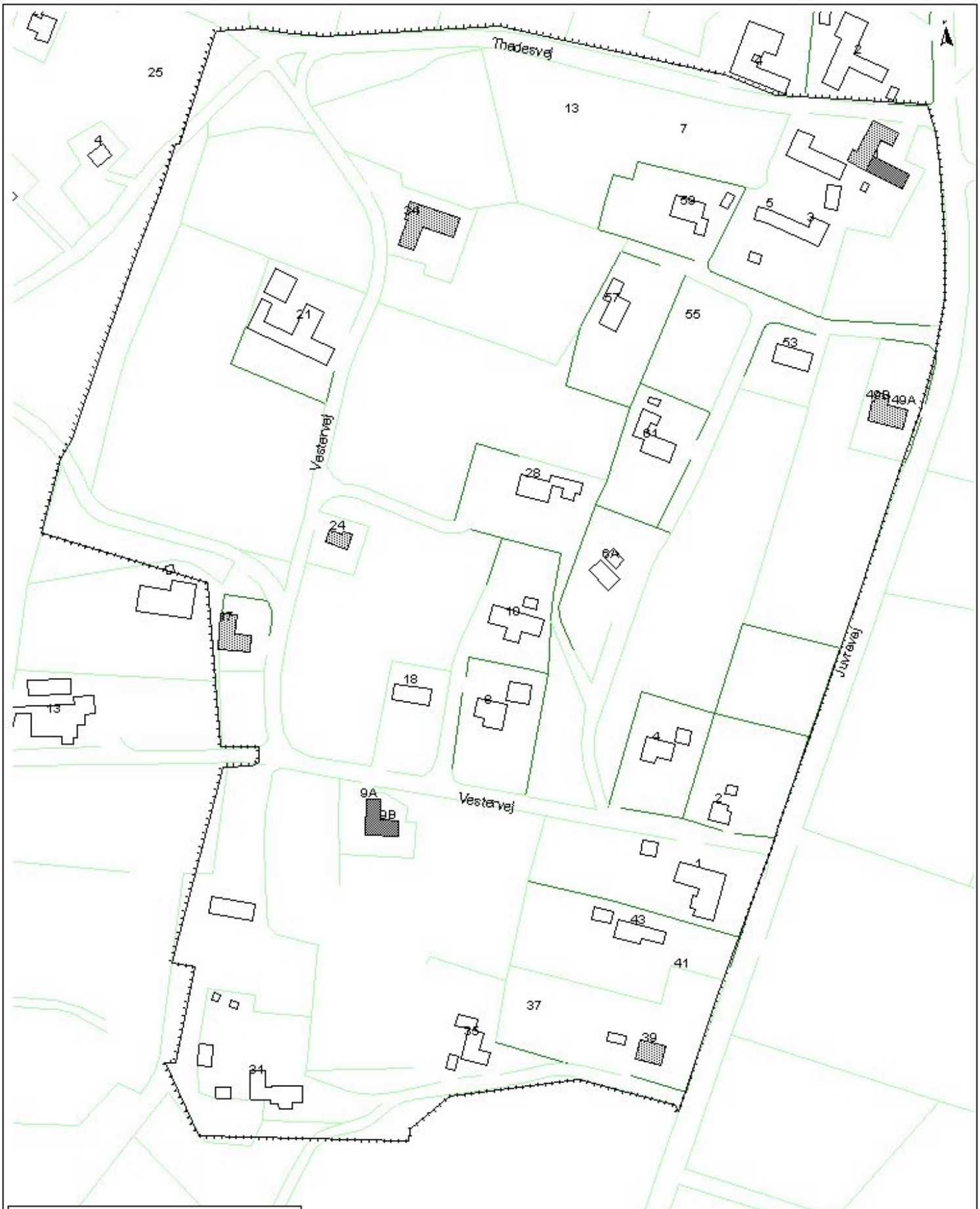
Emne :
Kortbilag nr 4 : Udbygningsområde

Skærbæk Kommune
Teknisk forvaltning
6780 Skærbæk
Tel.73959595

Områdeafgrænsning

Områder der må udstykkes og bebygges

Vejudlæg



Områdeafgrænsning

Registrerede bygninger

høj bevaringsværdi

middel bevaringsværdi

Dato :	Målforhold :	Reference :
26.09.01	1:2500	J.nr.27-17-96-307

Emne :
Kortbilag nr 5: Bevaringsværdige bygninger

Skærbæk Kommune
Teknisk forvaltning
6780 Skærbæk
Tel.73959595