



FORSLAG

Lokalplan

115 - Oplagsplads og rekreativt område ved Galløkken

Rønne



Lokalplanforslaget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den xx.xx.2020

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de regulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse mm.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en differentieret høringsperiode. Varigheden af høringsperioden er afhængig af karakteren, omfanget og kompleksiteten af planerne og høringsmaterialet. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse. Redegørelsen er ikke juridisk bindende.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlige forhold

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

Handlepligt

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

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

FORMÅL OG BAGGRUND

Baggrunden for udarbejdelse af indeværende lokalplan er et ønske fra Rønne Havn A/S om at udvide havneområdet ved at inddrage et areal ved Galløkken. Arealet ønskes anvendt til erhvervsformål i form af udendørs oplag af offshore-komponenter og øvrige havnerelaterede formål.

Lokalplanområdet grænser mod sydøst op til sandstranden neden for kystskrænten ved Galløkken.

Lokalplanen har til formål at udvide de eksisterende havnearealer i Rønne Havn og derigennem give mulighed for at anvende området til havnerelaterede funktioner og aktiviteter – herunder oplagsplads og tilhørende tekniske installationer.

Lokalplanen har endvidere til formål at fastholde et rekreativt grønt område mellem oplagspladsen og stranden. I dette rekreative område vil der kunne etableres støttefunktioner til stranden i form af kiosk- og toiletbygninger, sauna, badebro, cykelparkering, m.m.

Ud over mindre bygninger som støttefunktioner til stranden giver lokalplanen ikke mulighed for opførelse af bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Området

Lokalplanområdet er ca. 5,6 ha og fremstår i dag som et ubebygget grønt areal. Området er etableret ved opfyldning på søterritoriet i perioden 1967 til 1980 ved anlæggelse af en mole ud for den daværende kystlinje. Området blev anvendt som losseplads og har siden henligget udyrket og uden tilplantning, bygninger eller lignende. Arealet har været anvendt som rekreativt område samt til særlige begivenheder som fx cirkusplads, sankthansfester og til fyrværkerisalg.



Lokalplanens område. Luftfoto fra 2019 da den nye strand endnu ikke var etableret. Strandens nuværende udstrækning er markeret med gult.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Rønne Havn og afgrænses mod sydvest af de nye havnearealer. Mod nordøst afgrænses lokalplanområdet af grænsen til det fredede område ved Galløkken, der også omfatter et areal neden for foden af den oprindelige kystskrænt. Mellem kystskræntens fod og lokalplanområdet findes en sti kaldet *Tipvognssporet*, der forbinder Skansevej med den nye strand. Mod nordvest løber Skansevej og mod sydøst grænser området op mod den nye strand. Lokalplanområdet er lavtliggende og adskiller sig således fra den oprindelige kystlinje, der markeres af den oprindelige kystskrænt. Området fremstår bevokset med træer og krat på den sydøstlige lettere kuperede del og med flade græs- og grusarealer på de øvrige arealer.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger bl.a. anvendelsen af lokalplanens tre delområder samt angiver vejadgang og bebyggelsesmuligheder.

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder, hvor delområde 1 omfatter den største del af lokalplanområdet, ca. 4,8 ha., delområde 2 udgør ca. 0,5 ha. og delområde 3 ca. 0,3 ha.

Delområde 1: Havnerelaterede erhverv

Delområdet må kun anvendes til havnerelaterede erhvervsformål, herunder oplag af offshore-komponenter. Havnerelaterede erhverv betyder, at de erhverv der lokaliserer sig på havnen, skal have et behov for havnenær lokalisering.

Delområde 1 må ikke bebygges.

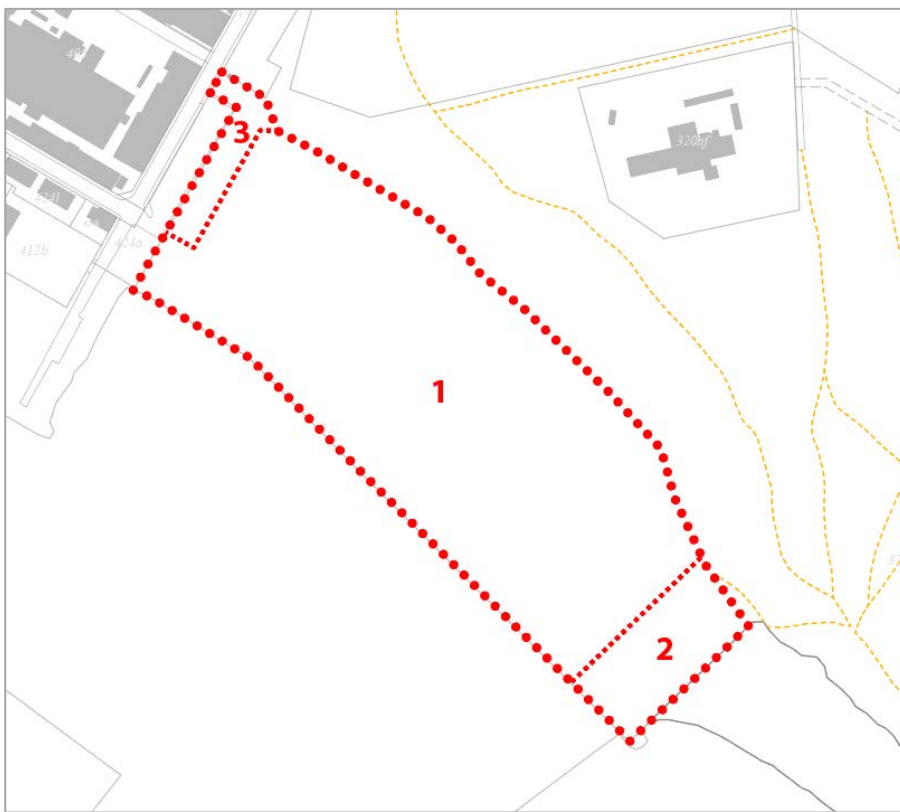
Delområde 2: Rekreativt grønt område

Delområdet skal fastholdes som et træ- og buskbevokset rekreativt grønt område. Der er mulighed for at opføre småbygninger i form af støttefaciliteter til stranden neden for Galløkken.

Delområde 3: Område til underjordiske spildevandsbassiner og sti

Delområdet skal fastholdes til eksisterende formål, som dels er underjordiske forsinkelsesbassiner til brug for spildevand fra skibe i Rønne Havn, og dels den eksisterende sti (*Tipvognssporet*) som løber hen over delområdets nordligste del.

Delområde 3 må ikke bebygges.



Lokalplanens tre delområder.

Bebyggelse og oplag

Delområde 1: Havnerelaterede erhverv

Inden for delområde 1 kan der ske oplag af fx offshore-komponenter. Lokalplanen fastsætter en maksimal højde for oplag til 20 meter, hvilket svarer til den højdebegrænsning for ny bebyggelse, som er gældende på det eksisterende havneareal umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for lokalplanområdet, men der kan etableres de nødvendige mobile konstruktioner, herunder til kranoperationer og kørsel med materiel.

Delområde 1 må terrænreguleres, sådan at der skabes en befæstet vandret flade i samme niveau som det eksisterende havneareal sydvest for lokalplanområdet. De ubebyggede, befæstede arealer kan etableres med kørefast belægning, eksempelvis i form af asfalt, fliser, skærver, grus el.lign. Lokalplanområdet vil således fremstå som en integreret del af det nye havneareal, som er etableret på tilsvarende vis.

Delområde 2: Rekreativt grønt område

Delområde 2 skal fastholdes som et rekreativt grønt område bevokset med træer og buske, således at fornemmelsen af natur mod stranden bevares. Bevoksningen vil kunne ryddes partielt, så der eksempelvis vil kunne skabes en lysning inde i bevoksningen. I lysningen vil der kunne opføres støttefaciliteter i tilknytning til stranden ved Galløkken, fx toilet- og kioskbygning og sauna udført med facader i træ.

Endvidere vil der kunne etableres badebro, trapper til vandet og lignende. Og endelig vil der være mulighed for at etablere pladser til cykelparkering samt vendeplads for servicebiler.

Delområdet udgør en visuel afskærmning af havneudvidelsen set fra det rekreative område ved Galløkken og stranden.

Delområde 2 kan ikke terrænreguleres i samme omfang som delområde 1. Det naturlige terræn skal så vidt muligt bevares og må maksimalt reguleres med +/- 0,5 m. Den eksisterende stensætning mod stranden kan dog fjernes uanset terrænreguleringsbestemmelsen. Hensigten er at det rekreative grønne område og den nye strand skal kunne fungere som et sammenhængende rekreativt areal.

Delområde 3: Område til underjordiske spildevandsbassiner og sti

Den eksisterende sti mellem Skansevej og den ny strand (Tipvognssporet), løber hen over delområdets nordligste del på en ca. 40 meter lang strækning. Dette stiforløb fastholdes i lokalplanen. Under den resterende del af delområde 3 er der placeret underjordiske spildevandsbassiner, hvortil der skal være adgang fra dæksler i jorden, i forbindelse med drift og vedligehold.

Der må ikke ske oplag inden for delområdet, ligesom det heller ikke må bebygges.

Delområde 3 kan terrænreguleres med maksimalt med +/- 0,5 m.

Vejadgang, stier og parkering

Delområde 1: Havnerelaterede erhverv

Delområde 1 vil have vejadgang fra Skansevej. Det forventes dog at kørsel hovedsageligt vil foregå internt på havnearealerne, dvs. uden for det offentlige vejnet. Samlet set vil den trafikmæssige påvirkning derfor være af mindre betydning.

Delområde 2: Grønt område

Adgangen til stranden og til det grønne rekreative område i delområde 2, der adskiller stranden og oplagspladsen, vil skulle ske ad den eksisterende sti kaldet Tipvognssporet, som løber mellem kystskrænten og oplagspladsen. Stien vil også kunne anvendes som brandvej og til kørsel med servicebiler. Denne sti er hovedsageligt beliggende uden for det aktuelle lokalplanområde på et areal omfattet af lokalplan nr. 41. Stien må ifølge lokalplan nr. 41 kun befæstes med grus, og der må ikke anlægges vej.

Parkering for gæster til de rekreative arealer ved stranden og til delområde 2 forefindes langs Skansevej på et areal, der er omfattet af lokalplan nr. 091. Disse parkeringspladser skal jf. bestemmelser i lokalplan nr. 091 bibeholdes.

Delområde 3: Område til underjordiske spildevandsbassiner og sti

Den nordvestligste del af den eksisterende sti sikres fastholdt med lokalplanens bestemmelser. Stien må kun anlægges med grus eller lignende. Der må ikke anlægges veje inden for delområdet.

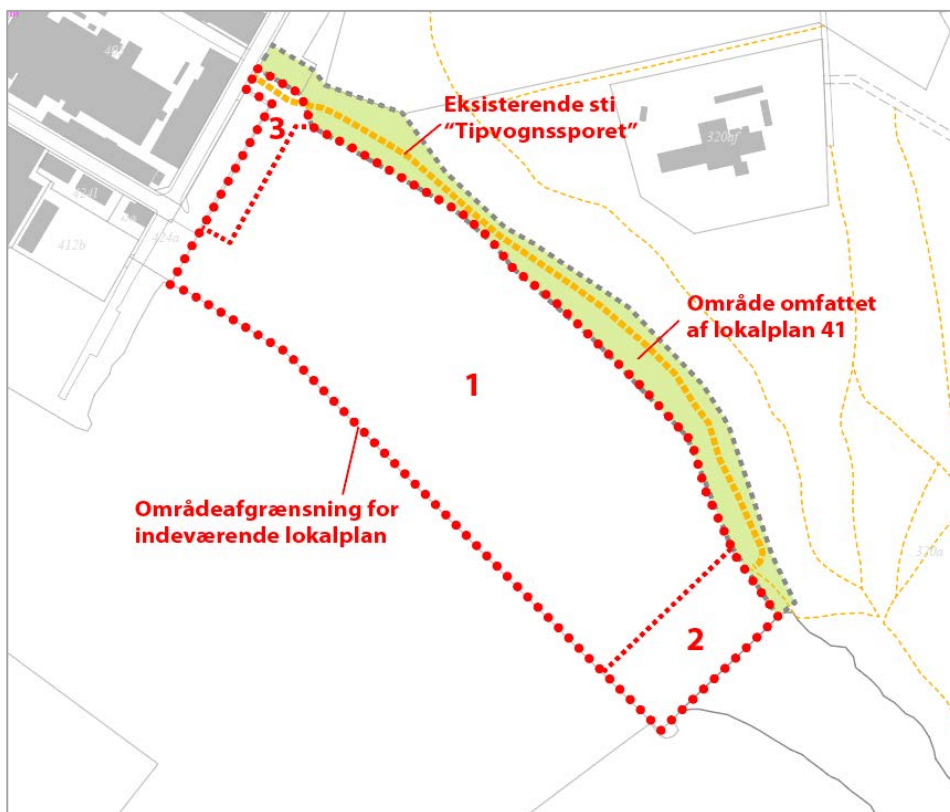


Illustration af lokalplanafgrænsningen for indeværende lokalplan samt lokalplan 41. Hovedparten af den eksisterende sti "Tipvognssporet" ligger inden for lokalplan 41, mens en mindre strækning på ca. 40 meter ligger inden for indeværende lokalplan i delområde 3.

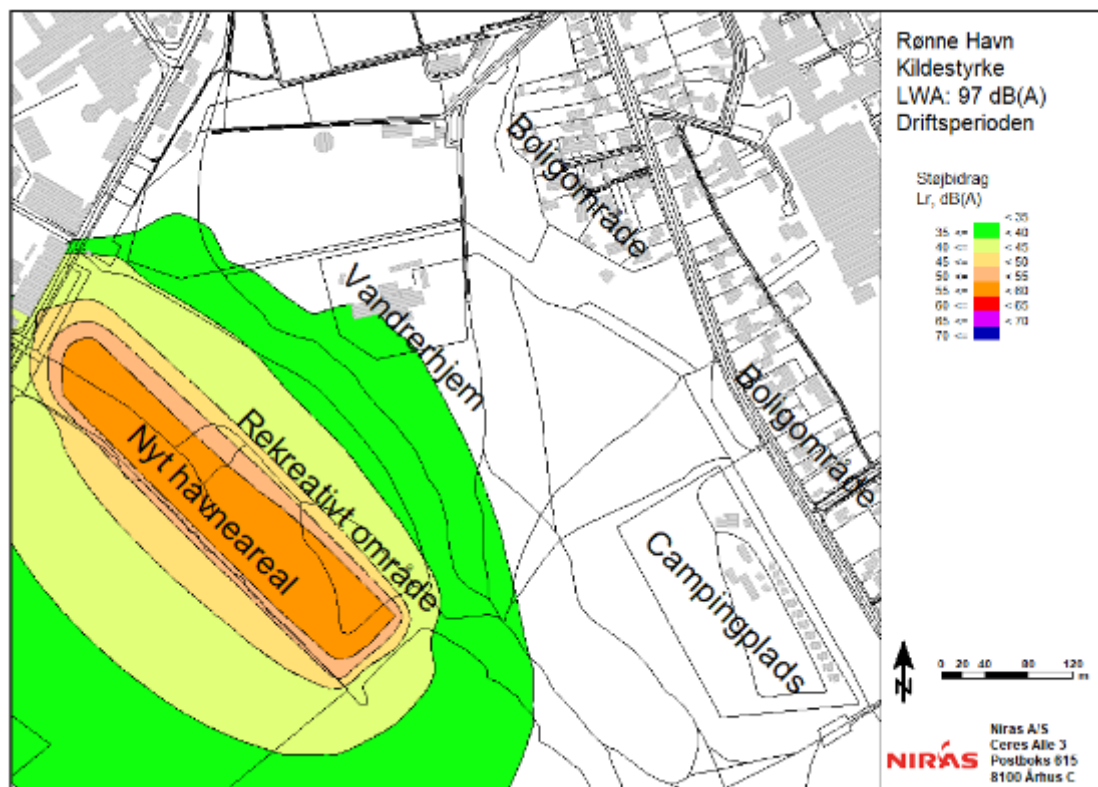
Støj og støjafskærmning

Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til havnerelaterede erhverv. Virksomheder på havnen skal enkeltvis overholde gældende grænseværdier for støj. Rønne Havn A/S forventer at lokalplanområdet skal anvendes som oplagsplads til offshore-komponenter som eksempelvis vindmøllevinger, svarende til anvendelsen af det nyetablerede havneområde, som grænser op til lokalplanområdet.

For at sikre at de anvendelser, som lokalplanen giver mulighed for, ikke medfører påvirkning af omgivelserne med støj ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, gives der mulighed for, at der inden for delområdet må opsættes den nødvendige støjafskærmning i form af faste støjhegn el.lign.

Lokalplanområdet er i dag i lokalplan 091 udlagt som støjbufferzone mellem havnen og det rekreative areal øst og nord for lokalplanområdet, hvor vandrehjem og campingplads er beliggende.

I miljøvurderingen af nærværende lokalplan, er der foretaget en nærmere vurdering af støj i både anlægs- og driftsfasen samt en vurdering af, hvordan de respektive støjgrænser kan overholdes. Nedenstående figur viser støjbidraget i området svarende til en typisk driftssituation. Støjgrænsen ved vandrerhjemmet og campingpladsen på 45 dB(A) kan overholdes med god margin, ligesom den kan overholdes i det rekreative område. Støjgrænsen gælder alle ugens dage og hele døgnet. Ved boligområdet kan støjgrænsen på 45/40/35 dB(A) i dag-/aften-/natperioden ligeledes overholdes.



Støj kort over driftsfasen.

Visuel afskærmning og hegn

Bevaring af den eksisterende beplantning i delområde 2 vil mindske den visuelle påvirkning af anlæg og oplag set fra strandområdet øst for lokalplanområdet.

Derudover må der opsættes hegn i skel om de to delområder.

Belysning

For at sikre hensyntagen til omgivelserne er der i lokalplanen medtaget bestemmelser om belysning af skilte og ubebyggede arealer, herunder oplagsarealer. Belysning af og fra disse arealer må ikke være til væsentlig blændingsgene for omkringliggende ejendomme eller for trafikken på land, på vand eller i luften. Belysning skal retningsbestemmes eller afskærmes, så det fredede område Galløkken og det rekreative område ved stranden ikke rammes af direkte lys fra armaturerne.

Privatretlig deklaration som aflyses.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af en privatretlig deklaration fra 5. december 1973, hvori Rønne Kommune som grundejer (ikke som myndighed) har bestemt, at arealet vil kunne anvendes til udlejning og til bygninger med tilknytning til havnen. I perioden indtil dette måtte kunne ske, skal arealet henligge som offentligt tilgængeligt og ubebygget areal.

Servitutter, der er uforenelige med en lokalplan fortrænges automatisk ved vedtagelsen af en lokalplan, jf. planloven, § 18.

I 2017 vedtog Bornholms Regionskommune lokalplan nr. 091 for udvidelsen af Rønne Havn. I denne lokalplans bestemmelse nr. 3.2 er arealet udlagt som et grønt område, der skal fungere som støjbufferzone for aktiviteterne på de ny havneområder. Almenheden har ifølge lokalplan nr. 091 færdselsret til området, der ikke må bebygges. Denne lokalplanbestemmelse har således fortrængt deklarationen fra 1973. Servitutten blev imidlertid ikke afløst, blot fortrængt.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 115 vil bestemmelse nr. 3.2 i lokalplan nr. 091 bortfalde, og deklarationen af 5. december 1973 vil blive afløst.

ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

'Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)' (LBK nr. 1225 af 25/10/2018 – herefter benævnt 'miljøvurderingsloven' opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Bornholms Regionskommune har vurderet, at planerne er obligatorisk miljøvurderingspligtige jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1, idet planerne udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2. Der skal derfor i tilknytning til planforslagene udarbejdes en miljørapport, som beskriver planernes sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

VVM

Visse typer af virksomheder og anlæg må ikke påbegyndes, før der er udarbejdet en redegørelse for anlæggets miljømæssige konsekvenser i form af en miljøkonsekvensrapport (tidligere kaldet VVM-redegørelse). I miljøvurderingsloven er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Bornholms Regionskommune vurderer, at det projekt, som har udløst krav om tilvejebringelse af nærværende lokalplan, er omfattet af følgende punkter i bilag 2 i miljøvurderingsloven:

- pkt. 10b) vedr. anlægsarbejder i byzone,
- pkt. 11b) vedr. bortskaffelse af affald og
- pkt. 13a) vedr. ændringer eller udvidelser af projekter, som allerede er godkendt, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet.

Der skal derfor også gennemføres en miljøkonsekvensvurdering af projektet, og bygherre skal udarbejde en miljøkonsekvensrapport, der vurderer, om projektet kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet indgik i den VVM-redegørelse, der lå til grund for Bornholms Regionskommunes VVM-tilladelse til udvidelse af Rønne Havn i 2017. Heri var området udlagt som et støjbufferområde mellem på den ene side havnearealerne og på den anden side de rekreative arealer, vandrerrhjemmet og de nærmeste boliger. VVM-redegørelsen var ligeledes grundlaget for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse af havneudvidelsen og der er således tale om en ændring af et allerede godkendt projekt.

Samlet miljøvurdering

Der skal således både udarbejdes en miljørapport tilknyttet forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan samt en miljøkonsekvensrapport, der er tilknyttet projektet. Bornholms Regionskommune har besluttet at gennemføre en samlet miljøvurdering af planforslagene og det konkrete projekt.

Miljøvurderingen foretages i en samlet miljørapport og miljø-konsekvensrapport, som offentliggøres sammen med indeværende lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Hvideodde Rev, som ligger ca. 2,2 km nordvest for lokalplanområdet. Hele habitatområdet er permanent dækket af vand, og omfatter foruden selve Hvideodde Rev også Kåsgård Rev og Nyker Rev. Habitatområderne Almindingen, Ølene og Paradis-bakkerne samt Kystskrænter ved Arnager Bugt ligger henholdsvis ca. 7 og 10 km. fra lokalplanområdet.

I forhold til Natura 2000-områder på land og på havet vurderes det, at en gennemførelse af planerne ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for de relevante Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Området er ved besigtigelse undersøgt for mulige levesteder for markfirben, flagermus, padder og insekter omfattet af Bilag IV. På baggrund af besigtigelsen vurderes der ikke at være egnede levesteder for bilag IV-arter på arealet. Gennemførelse af planerne vurderes dermed ikke at kunne medføre væsentlige påvirkninger af bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder.

Der er registreret markfirben ved kysten 1,8 km mod sydøst og løvfrø 1,5 km mod øst i flere vandhuller (registreringer fra 1996 til 2013).

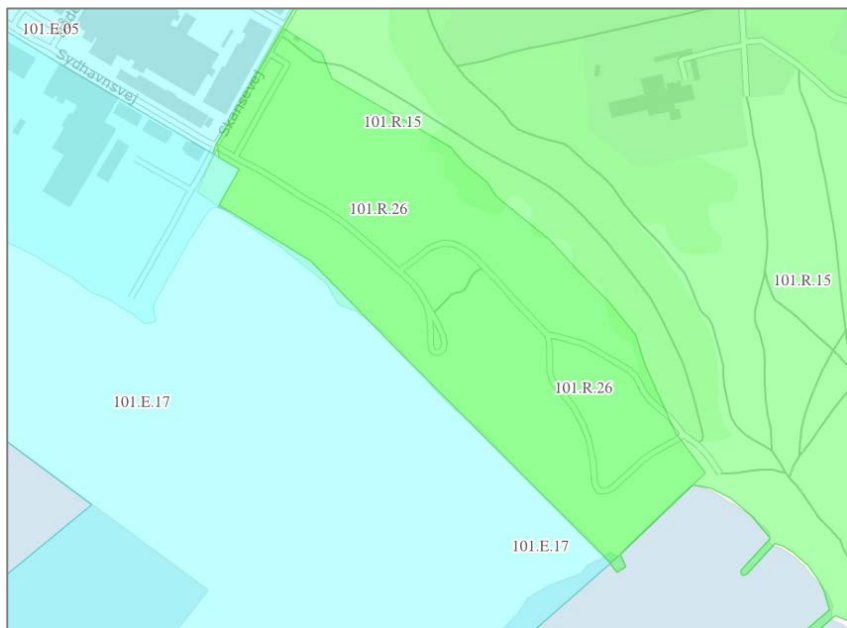
Emnet er nærmere beskrevet i den tilhørende miljøvurdering.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er i dag beliggende inden for kommuneplanens rammeområde nr. 101.R.26 "Grønt område" med en anvendelse til grønt område.



Oversigtskort der viser de hidtidige kommuneplanrammer.

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, *Kommuneplantillæg nr. 40 for en oplagsplads og for et rekreativt areal ved Galløkken.*

Kommuneplantillægget skal sikre at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 40 udlægger derfor to nye rammeområder, 101.E.24 og 101.R.27 som tilsammen erstatter det eksisterende rammeområde, 101.R.26.



Oversigtskort der viser de fremtidige rammeafgrænsninger.

Rammeområde 101.E. 24

Rammeområde 101.E. 24 udlægges til erhvervsformål i form af havnerelaterede erhverv (oplagsvirksomheder, håndtering af stykgods og lignende funktioner med driftsmæssig tilknytning til havnen). Rammeområdet må ikke bebygges.

Rammeområde 101.R.27

Rammeområde 101.R.27 udlægges til rekreative formål og der må opføres mindre bygninger som støttefaciliteter til de nærliggende rekreative arealer i form af kiosk- og toiletbygning, sauna, cykelparkering og lignende. Max bygningshøjde: 4 meter

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 091 for udvidelse af Rønne Havn (marts 2017), delområde 7. I lokalplan 091 er indeværende lokalplanområde udlagt til et grønt område, der skal fungere som en støjbufferzone mellem aktiviteterne på havneområderne og de rekreative arealer ved Galløkken, hvor der bl.a. ligger vandrerhjem og campingplads.

Ophævelse af eksisterende lokalplan

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 115 ophæves den hidtidigt gældende Lokalplan nr. 091 for udvidelse af Rønne Havn, for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Tilstødende lokalplan

Området mellem lokalplanområdet og den tidligere kystskrænt er omfattet af lokalplan nr. 41. Området berøres ikke af nærværende lokalplan nr. 115.

Stiadgangen mellem Skansevej og indeværende lokalplans delområde 2 samt den ny strand sker ad en eksisterende sti, som hovedsageligt er beliggende på et areal, der er omfattet af lokalplan nr. 41. En mindre strækning på ca. 40 meter ligger inden for indeværende lokalplan, i delområde 3.

Miljøforhold

Enhver aktivitet er klassificeret efter hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne. I lokalplanområdet kan der etableres virksomheder i miljøklasse 3-6. Det vejledende afstandskrav til erhvervsvirksomheder i klasse 6 i forhold til beboelse er 300 m. Nærmeste bolig ligger ca. 290 m fra lokalplanområdets afgrænsning. Hvis afstanden tillades kortere end 300 m, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og lang sigt.

Tæt på lokalplanområdet ligger desuden et vandrerhjem (ca. 100 m) og en campingplads (ca. 200 m).

Miljøforholdene er nærmere beskrevet i den tilhørende miljøvurdering.

Fredning

Der er registreret to fredede arealer nær havneudvidelsen, henholdsvis Kastellet og Galløkken.

Der vil ikke være direkte påvirkning af de arealer som fredningerne omfatter, og der vil ikke være påvirkning af de forhold, som er nævnt i fredningsdokumenterne som følge af mulighederne i lokalplanen.



Illustration af de fredede arealer der grænser helt op til lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning.

Kulturmiljø

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø. Kulturmiljøet er vedrørende Rønne Kastel og fæstningsanlæg. Inden for områder udpeget som kulturmiljø skal nybyggeri og nye anlæg lokaliseres ud fra en særlig hensyntagen til arkæologisk levn fra forhistorisk tid og middelalder, så der ikke sker en forringelse af oplevelsen eller kvaliteten af de bærende kulturhistoriske værdier.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af den kystnære del af byzone og ifølge planloven skal der foretages en vurdering af nyanlægs påvirkning af omgivelserne og kystlandskabet. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, og oplag skal holdes under 20 m i højden. Lokalplanens maksimumhøjder er således tilsvarende de maksimumhøjder for byggeri på 20 – 40 m, som gælder på havnearealerne foran lokalplanområdet.

Påvirkningen på kystzonen er nærmere vurderet og beskrevet i miljøvurderingen med fokus på den visuelle påvirkning af kysten og kystlandskabet og offentlighedens adgang til kysten.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Udnyttelse af de rammer, som fastlægges med indeværende lokalplan, forudsætter, at bygherren har indhentet tilladelser fra flere myndigheder. Staten er myndighed i forhold til dispensation fra strandbeskyttelseslinjen samt ved ansøgning om *reduktion* af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ved ansøgning om *dispensation* fra fortidsmindebeskyttelseslinjen er det derimod Bornholms Regionskommune, som er myndighed. Endvidere vil der i relation til forurenede jord skulle indhentes tilladelse fra Bornholms Regionskommune jf. miljøbeskyttelsesloven.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger en kanonskanse "Skansen", der er registreret som et fredet fortidsminde. Skansen består af et trefløjet jordværk, som delvist er stensat langs indersiden. Voldenes bredde er 10-12 m og med en højde på ca. 2 m. Inden for skansen, som er græsklædt, er der opstillet en to kanoner, og der er fundamenter til placering af fire kanonrør.

Selve fortidsmindet ligger ikke inden for lokalplanens område. Omkring fortidsmindet er der udlagt en fortidsmindebeskyttelseslinje. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindets værdi som landskabselement, herunder at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsmindet. Beskyttelseszonen forløber 100 m fra fortidsmindets ydergrænse. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer i tilstanden (f.eks. terrænændringer, byggeri, hegning mv.) medmindre der kan opnås en dispensation.

Lokalplanen muliggør et oplagsareal, som vil forandre Skansens oprindelige landskabsrum afgørende. Påvirkningen skal dog vurderes i sammenhæng med den påvirkning, der kommer fra det eksisterende havneområde og især havneområdet fra 2019, der set fra Skansen danner baggrund i udsigterne. Påvirkningen vil have et mindre omfang i perioder, hvor der ikke er oplag inden for området, eller hvor oplagene har en mindre dominerende karakter.

Arealet, der inddrages som oplagsplads, består af et opfyldningsareal, der ikke oprindeligt har indgået i det kulturhistoriske landskab med sammenhæng til Skansen, men er etableret langt senere. Området besidder i sig selv dermed ikke nogen kulturhistorisk værdi.

Der skal dispenseres fra fortidsmindebeskyttelseslinjen for at kunne anvende arealet inden for beskyttelseszonen til oplag i overensstemmelse med lokalplanens muligheder. Slots- og Kulturstyrelsen har i et høringssvar vurderet, at det indvundne areal i sig selv ikke besidder nogen kulturhistorisk værdi, men at det er overordentlig væsentligt, hvordan krav til kommende byggeri og anlæg på grunden formuleres især med hensyn til lovgivningens krav om ind- og udsyn fra fortidsminder. Slots- og Kulturstyrelsen vil i den forbindelse udtrykke betænkelighed i forhold til meget høje anlæg, som vil påvirke ind- og udsyn i forhold til skansen voldsomt og henstiller derfor til, at der allerede i planlægningsfasen tages hensyn til dette aspekt.

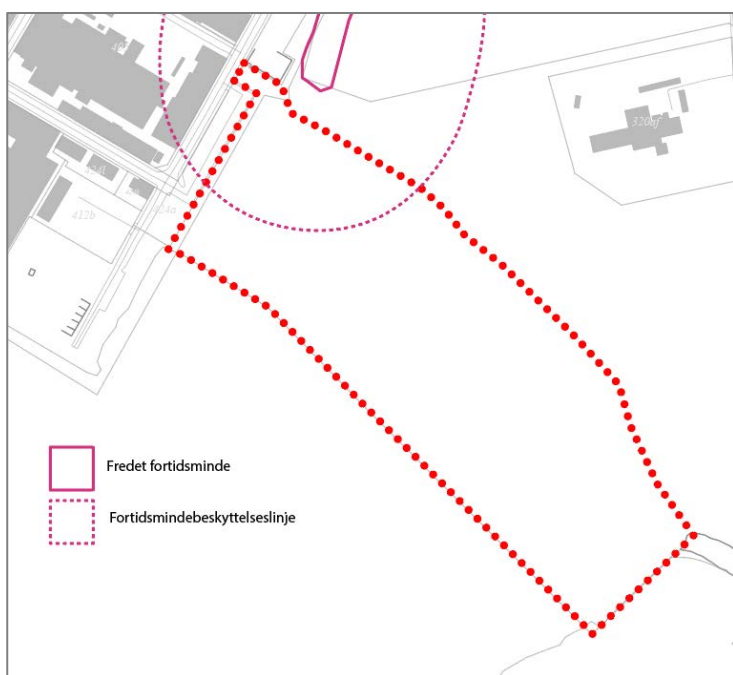


Illustration af det fredede fortidsminde Skansen samt fortidsmindebeskyttelseslinjen, som dækker et område inden for lokalplanens afgrænsning.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen er at sikre, at arealer nær kysten friholdes for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Der skal fra Kystdirektoratet indhentes en tilladelse til den ændrede anvendelse samt en dispensation fra udstykningsforbuddet jf. naturbeskyttelsesloven.

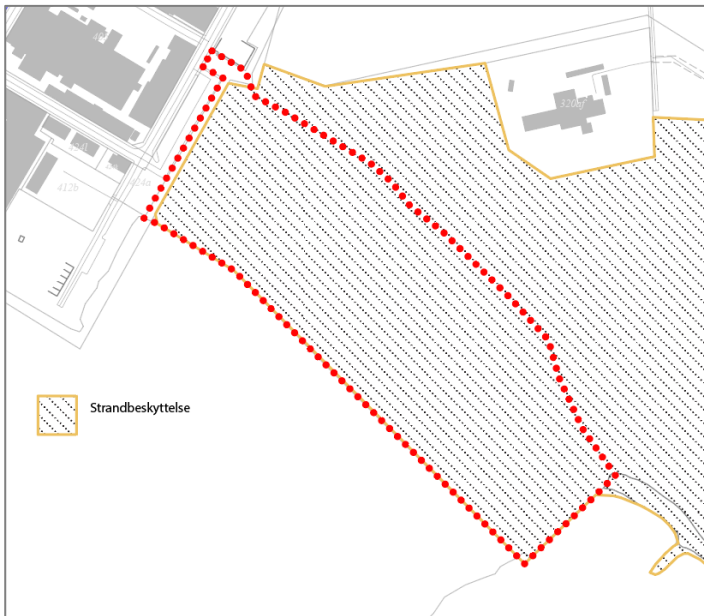


Illustration af område omfattet af strandbeskyttelseslinje.

Beskyttede naturtyper – undtagelse fra krav om dispensation

Lokalplanområdet er vejledende registeret som beskyttet hede omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Besigtigelser har vist, at området ikke indeholder karakteristisk hedevegetation, mens det nordvestlige græsdominerede hjørne i nogen grad indeholder overdrevsvegetation. Området er ud fra den seneste besigtigelse vurderet til at have en dårlig naturtilstand (Ref. 22). På baggrund af besigtigelserne vurderes det samlet, at området ikke falder ind under definitionen af en § 3-beskyttet naturtype.

I VVM-redegørelsen for udvidelse af Rønne Havn (2017) er det vurderet, at områdets naturværdi er begrænset, blandt andet fordi området er beliggende på et areal etableret som opfyldningsareal med jord og affald; store dele af området vurderes at være under tilgroning, mens andre dele er præget af rekreative aktiviteter.

Da arealet er beliggende i byzone og derfor falder ind under naturtypebekendtgørelsens § 1, kræver anvendelsen til havnerelaterede formål ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, ligesom der heller ikke kan stilles vilkår om udlægning af erstatningsnatur.

Projektets påvirkning på §3-beskyttet natur er nærmere vurderet og beskrevet i miljøvurderingen.

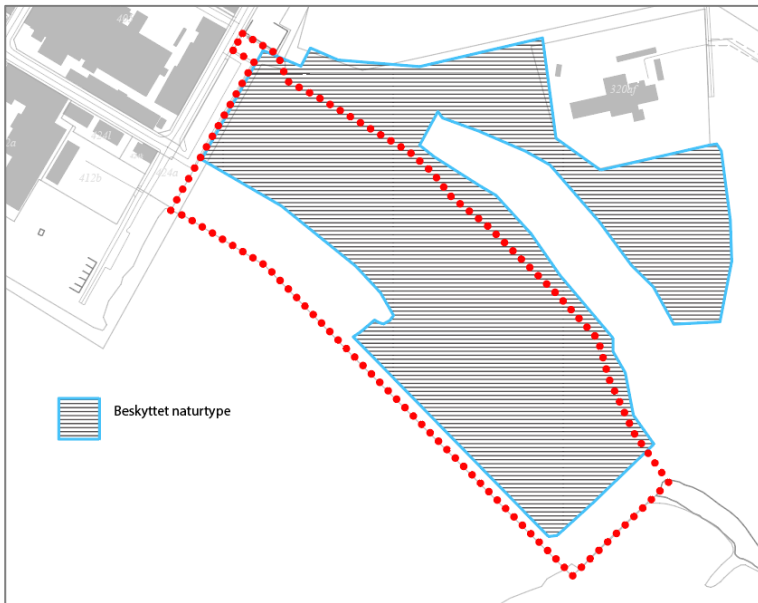


Illustration af beskyttet naturtype.

Arkæologi

Museumsloven bestemmer, at man skal sikre væsentlige fortidsminder, når der udføres anlægsarbejder. Før et anlægsarbejde igangsættes, er bygherren forpligtet til at afsøge området for fortidsminder af kulturhistorisk interesse beskyttet af Museumsloven (LBK nr. 358 af 08/04/2014).

Rønne Havn vil i samarbejde med Bornholms Museum vurdere, om der skal gennemføres arkæologiske forundersøgelser i forbindelse med anlægsarbejdet. Dette forventes ikke da lokalplanområdet er en tidligere losseplads.

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Bornholms Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Bornholms Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Jordforurening

Lokalplanområdet er klassificeret med jordforurening på vidensniveau 2. Der skal dermed håndteres forurenede jord i anlægsfasen. Opgravet forurenede jord håndteres iht. gældende lovgivning. Det forventes ikke, at der ved anlægsarbejderne vil være risiko for yderligere forurening af jordbunden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Bornholms Regionskommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.



Illustration af område hvor der er kortlagt jordforurening.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er let forurenet, fordi det ligger i en del af byzonen, som gennem længere tid er blevet påvirket med skorstensrøg fra industri, kakkellovne samt bilos. Områdeklassificering er et begreb, som er indført på landsplan i alle byzoner pr. 1. januar 2008.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

På matr.nr. 320a Rønne Markjorder er der tinglyst en indflyvningsservitut. Servituten fastlægger at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for luftfartsvæsenet. Påtaleberettiget på servituten er Luftfartsvæsenet, i dag Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Inden for lokalplanområdet er den maksimalt tilladte byggehøjde 4 meter og den maksimalt tilladte højde for oplag er 20 meter. Der må etableres lysmaster i højde på maksimalt 40 meter. Inden for hele lokalplanområdet må der herudover etableres mobile konstruktioner, herunder kraner mv., i den for driften nødvendige højde. Såfremt der er behov for midlertidigt eller permanent at opstille elementer, anlæg gods, eller lign., som overstiger de fastsatte højdebegrænsninger i indflyvningszonen til Bornholms Lufthavn, vil dette kræve særskilt tilladelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- At underdele lokalplanområdet i tre delområder,
- At sikre mulighed for udvidelse af havnearealet gennem inddragelse af et rekreativt areal ved Galløkken,
- At sikre at delområde 1 kan anvendes til havnerelaterede erhvervsformål, herunder oplagsplads for offshore-komponenter,
- At sikre at delområde 2 fastholdes som et rekreativt grønt område, samt
- At sikre at delområde 3 fastholdes som et område til underjordiske spildevandsbassiner og sti.

2. Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 320a, Rønne Markjorder, samt alle matrikler der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er underinddelt i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et areal på ca. 5,6 ha.

3. Arealanvendelse

3.1 Delområde 1

Delområdet udlægges til erhvervsformål i form af havnerelaterede erhverv.

Der må etableres virksomheder i miljøklasse 3-6. Området må kun anvendes til havnerelaterede erhverv, fx oplagsvirksomheder, håndtering af stykgods, containere, projektgods og trailere, udslibning af granitmaterialer samt lignende funktioner med driftsmæssig tilknytning til havnen.

3.2 Delområde 2

Delområdet skal fastholdes som et grønt rekreativt område. Inden for delområdet må der etableres støttefaciliteter til stranden i form af kiosk- og toiletbygning, sauna, cykelparkering og lignende.

3.3 Delområde 3

Delområdet skal fastholdes som et ubebygget område, og der må ikke etableres oplag.

3.4

Inden for lokalplanområdet må der dog opføres mindre bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning, såsom transformatorstationer, pumpehuse og lignende.

4. Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Delområde 1

Delområde 1 må ikke bebygges, men der kan etableres de for havnedriften fornødne tekniske anlæg jf. § 3.4.

4.2

Der må ikke ske oplag i en højde, som overskrider 20 meter målt fra færdigt terræn.

4.3

Inden for delområdet må der etableres nødvendige bevægelige konstruktioner, herunder til kranoperationer og kørsel med havnerelateret materiel i de for driften nødvendige højder.

4.4 Delområde 2

Der må kun opføres bebyggelse og anlæg i form af fx toiletbygninger, iskiosk, informationsskure, sauna, badebro, trapper samt andre servicebygninger, der tjener som støttefaciliteter til stranden, samt tekniske anlæg jf. § 3.4.

4.5

Bygningshøjden må ikke overstige 4 meter over færdigt terræn.

4.6 Delområde 3

Delområde 3 må ikke bebygges, men der kan etableres de for havnedriften fornødne tekniske anlæg jf. § 3.4.

For hele lokalplanområdet gælder desuden, at der er tinglyst en indflyvningsservitut. Servitutten fastlægger at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

5. Bebyggelsens udseende

- 5.1 Delområde 2:
Ny bebyggelse skal udføres med facader i træ.
- 5.2 Tagflader og andre overdækninger skal udføres med metalbeklædning, træ eller tagpap.
- 5.3 Facader og tagflader skal holdes i materialernes egne farver, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 5.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på facader og tagflader, glanstallet må maksimalt være 30.

6. Skiltning

- 6.1 Der må opstilles én pylon med en maksimal højde på 4 m og en maksimal bredde på 1,25 m. ved vejadgangen fra Skansevej.
- 6.2 Yderligere skiltning inden for området skal udføres som henvisningsskiltning.

7. Ubebyggede arealer

- 7.1 Delområde 1
Ubebyggede, befæstede arealer skal etableres med kørefast belægning, eksempelvis i form af asfalt, fliser, skærver, stabilgrus eller lignende.
- 7.2 Hegn skal udføres som levende hegn, trådhegn, evt. med beplantning, eller som støjhegn. Hegn mod vejarealer skal placeres min. 0,3 m inde på egen grund eller delområdets afgrænsning.
- 7.3 Delområde 2

Den eksisterende beplantning i form af træer og buskbeplantning skal bevares. Beplantningen kan dog ryddes partielt med henblik på at etablere støttefaciliteter i tilknytning til stranden, jf. § 4.4.

7.4 Der må ikke opsættes hegn omkring delområdet.

7.5 Delområde 3

Der må ikke opsættes hegn omkring delområdet.

7.6 Belysning

Lysmaster må maksimalt etableres i en højde på 40 meter.

Lysmaster skal placeres så der ikke sker uhensigtsmæssig belysning af arealer uden for havnens område. Belysning skal retningsbestemmes eller afskærmes, så det fredede område og det rekreative område ved stranden ikke rammes af direkte lys fra armaturerne.

Belysningen må ikke være til væsentlig blændingsgene for omkringliggende ejendomme, eller for trafikken på land, på vand eller i luften.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skansevej, i princippet som angivet på kortbilag 2.

8.2 Delområde 1

Der kan ske overkørsel til delområde 1 fra de eksisterende havnearealer syd for lokalplanområdet.

8.3 Delområde 2

Der kan etableres stiadgang og cykelparkering til støttefaciliteterne, herunder også en vendeplads for servicebiler.

8.4 Der må ikke anlægges veje inden for delområdet.

8.5 Delområde 3

Den eksisterende sti, vist som stiforløb A-B på kortbilag 2, skal fastholdes.

Stiens belægning må kun være udført i grus eller lignende.

8.6 Der må ikke anlægges veje inden for delområdet.

9. Terrænregulering

9.1 Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.

9.2 Delområde 1

Der må kun foretages terrænregulering inden for delområde 1, således det færdige terræn placeres i kote 3.5 DVR90, +/- 0,5 m.

9.3 Delområde 2 og 3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

Uanset ovenstående må den eksisterende stensætning mellem delområde 2 og den nye strand fjernes.

11. Støjafskærmning

11.1 Delområde 1

Der må inden for delområdet laves den nødvendige støjafskærmning i form af faste hegn eller lignende.

13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 091 for udvidelse af Rønne Havn, for så vidt angår det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan.

14. Servitutter

- 14.1 Med vedtagelsen af lokalplanen vil deklarationen af 5. december 1973 blive afløst.

15. Vedtagelsespåtegning

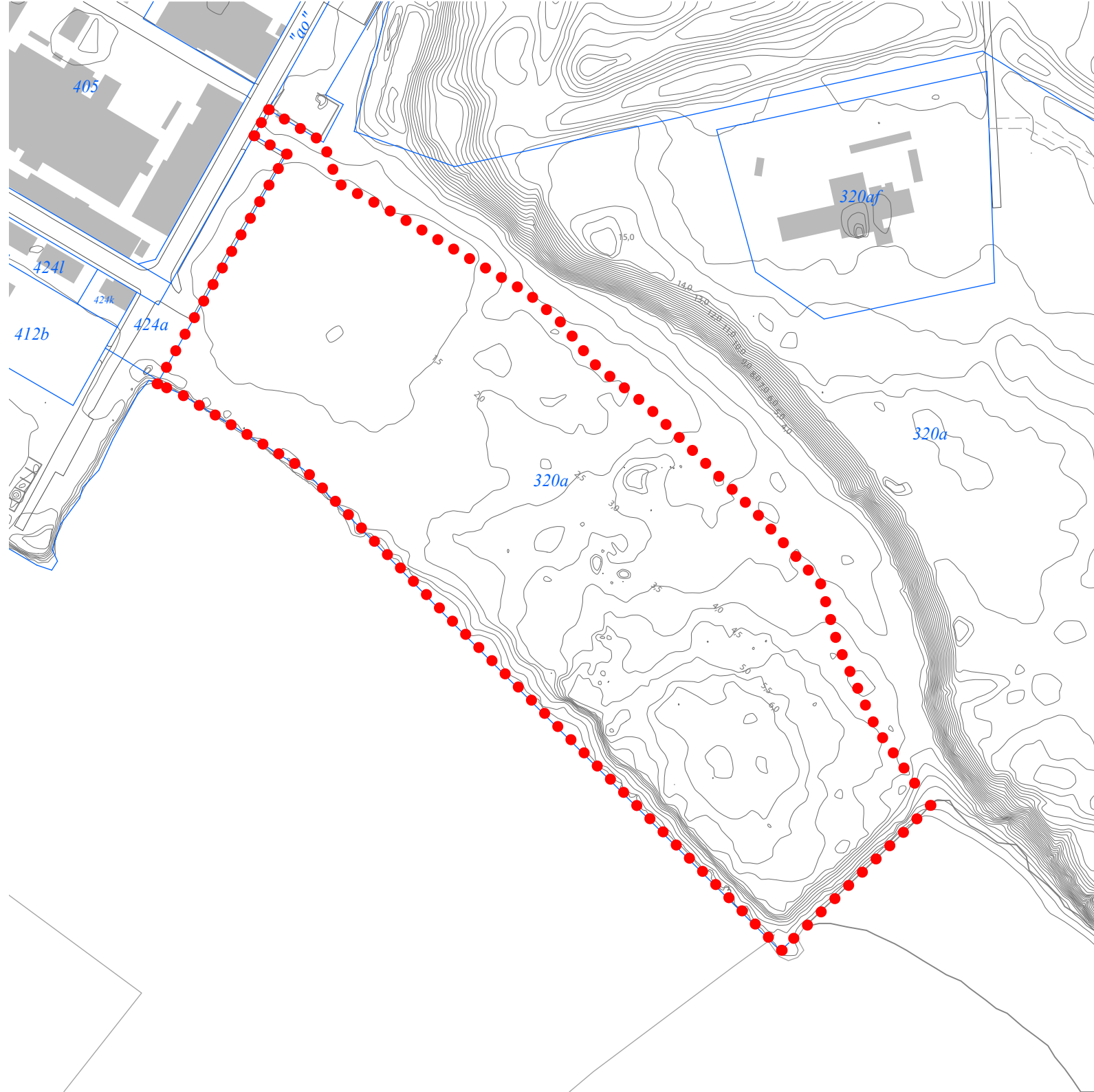
- 15.1 Lokalplanforslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. XX.XX.XXXX

 Lokalplanområde

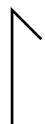
 Matrikelskel

412b Matrikelnummer

 Terrænkurver



KORTBILAG 1
Matrikelkort, 1:2500

NORD


-  Lokalplanområde
-  Delområder
-  Område til oplag jf. § 3.1
-  Grønt rekreativt område jf. § 3.2
-  Område til underjordiske spildevandsbassiner og sti jf. § 3.3
-  Vejadgang jf. § 8.1
-  Stiforbindelse A-B jf. § 8.5

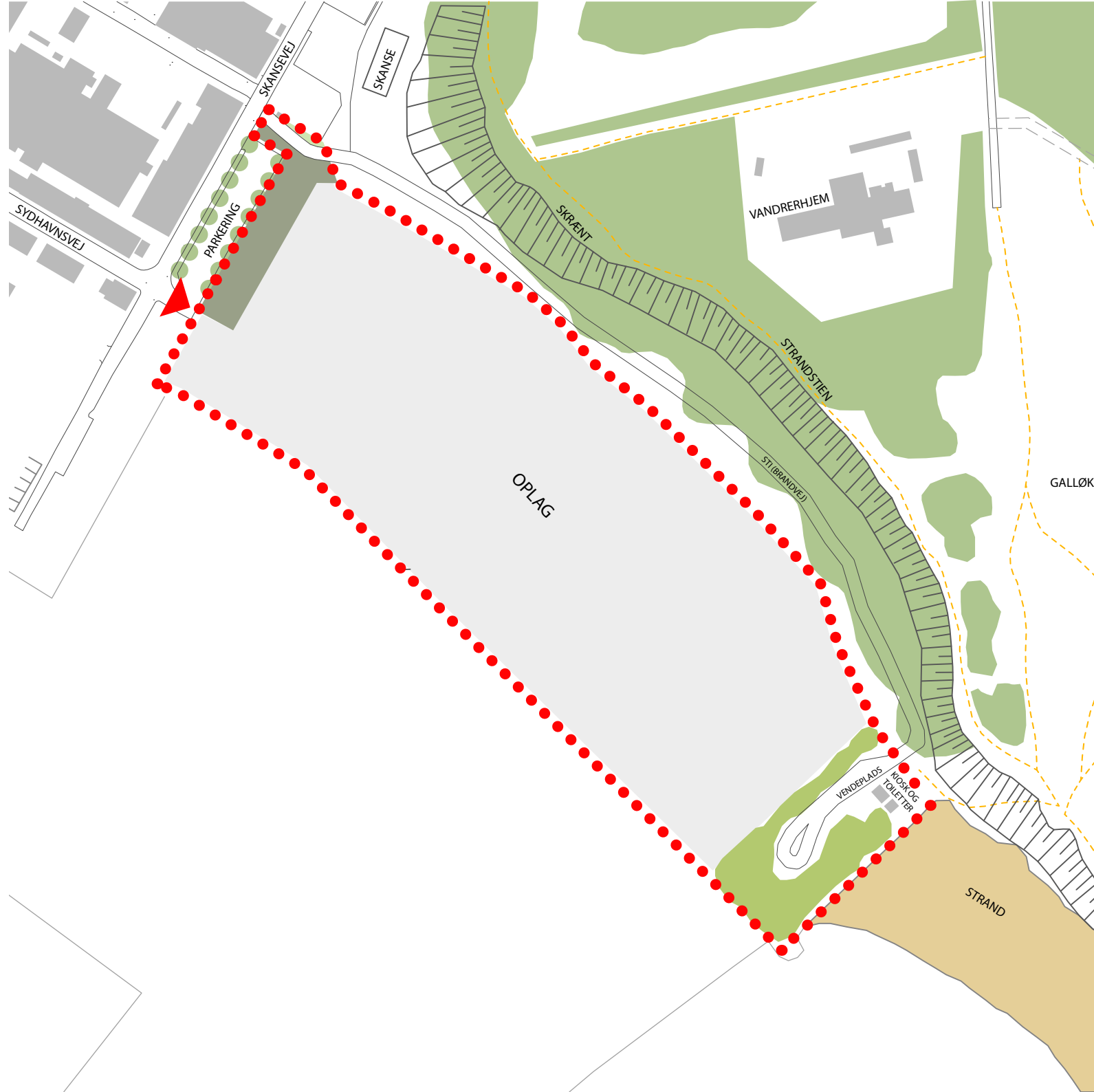
KORTBILAG 2

Anvendelseskort, 1:2500

NORD



 Lokalplanområde



KORTBILAG 3
Illustrationskort, 1:2500

