



**BORNHOLMS**  
R E G I O N S K O M M U N E

## LOKALPLAN NR. 097 FOR BEVARING OG VIDEREUDVIKLING AF SVANEKE



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN?</b>	<b>3</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
Indledning	4
Baggrund og formål	4
Landskab og kulturspor	5
Byens og havnens udvikling	7
Lokalplanens afgrænsing	10
Bygningsbevaring og fredning	14
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens retsvirkninger	19
Forhold til anden planlægning	20
Anden lovgivning	21
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>26</b>
§ 1. Formål	26
§ 2. område- og zonestatus	26
§ 3. Delområdernes anvendelse	27
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 5. Bebyggelsens udseende	29
§ 6. Større om- og tilbygninger og nybyggeri	35
§ 7. Vej- og stiforhold	37
§ 8. Ubebyggede arealer	37
§ 9. Tekniske anlæg	38
§ 10. Skiltning mv.	39
§ 11. Udstykning	39
§ 12. Landzone, bonusvirkning	39
§ 13. Forhold til anden lokalplanlægning	39
<b>BILAG 1 - AFGRÆNSING AF LOKALPLANOMRÅDE OG BYZONER</b>	<b>40</b>
<b>BILAG 2 - MATRIKLER OMFATTET AF PLANEN</b>	<b>41</b>
<b>BILAG 3 - AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDER</b>	<b>42</b>
<b>BILAG 4 - BYGGELINJER, BYGÆRDE, STIER OG GÆNGER</b>	<b>43</b>
<b>BILAG 5 - BYGGEFELTER PÅ SVANEKE HAVN</b>	<b>44</b>
<b>BILAG 6 - BYGNINGSREGISTRERING EFTER SAVE-METODEN, 2003</b>	<b>45</b>

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret plan, der fastlægger, hvad der må ske inden for et delområde af en kommune. Planen kan indeholde bestemmelser om en lang række forhold der er nærmere fastlagt i planlovens § 15. Bl.a. om anvendelsen og disponeringen af arealer og bebyggelse.

### **Juridisk bindende for grundejerne**

Bestemmelserne i en lokalplan er juridisk bindende for den enkelte grundejer. De fastlægger, hvad man må og ikke må. Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende.

### **Lokalplaner giver ikke handlepligt**

En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, og den udløser heller ikke pligt til at realisere de bebyggelser eller anlæg, der er indeholdt i planen.

### **Lokalplaner handler kun om fremtidige ændringer**

Bestemmelserne i en lokalplan berører alene fremtidige ændringer. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset bestemmelserne i en lokalplan.

### **Hvornår skal der laves en ny lokalplan?**

Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der kan gives tilladelse til større byggerier og anlægsarbejder, større udstykninger og større nedrivninger.

Der er ingen faste regler for, hvad "større" betyder. Det afgørende er, hvor stor en påvirkning det vurderes at have på lokalområdet. Kommunalbestyrelsen har også ret til at få lavet en lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

### **En lokalplan består af:**

- en redegørelse, hvor baggrunden for - og formålet med lokalplanen beskrives, og hvor der fortælles om indholdet,
- en række bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse, og
- et eller flere kortbilag, der supplerer planens bestemmelser.

### **Kommuneplantillæg**

En lokalplan må ikke stride imod kommuneplanen. Visse lokalplaner er derfor ledsaget af et tillæg til kommuneplanen, som skal sikre at der fortsat er overensstemmelse mellem indholdet i en ny lokalplan og kommuneplanen.

### **Offentlig høring**

Inden et lokalplanforslag bliver endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen skal det i offentlig høring. Her har ejere, naboer, andre myndigheder og foreninger m.fl. mulighed for at kommentere forslaget før planen vedtages endeligt med eventuelle justeringer.

### **Dispensationsmulighed**

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Principperne i en lokalplan er som udgangspunkt planens formålsbestemmelser, og de anvendelsesbestemmelser som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen.

# REDEGØRELSE

## Indledning

### Den forudgående proces

Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med repræsentanter for Byforeningen Svaneke Venner.

Som led i arbejdet har været afholdt to offentlige møder i Svaneke. Et indledende møde i august 2017, hvor der blev informeret om planarbejdet, og hvor bykvaliteter og udfordringer blev drøftet, og et møde i juli 2019, hvor et konkret planforslag blev præsenteret og drøftet i forbindelse med den offentlige høringsperiode.



Ill. 1 De tidligere købmandsgårde i inderhavnen, Svaneke Havn.

## Baggrund og formål

### Lokalplanens baggrund

Få danske købstæder har en så intakt og velbevaret bystruktur som Svaneke. Det har medvirket til, at byen i dag har en stærk lokal identitet og en stor tiltrækningskraft.

I 1975 modtog Svaneke by Europarådets guldmedalje for den velbevarede købstadskerne, og i en konkurrence, udskrevet af Bygningskultur Danmark, blev Svaneke i 2013 kåret som Danmarks smukkeste købstad.

Grundlaget for den lokale bevaringsindsats blev skabt midt i 1900-årene. Det var daværende borgmester (1950-1970), Emil Andersen, der sammen med Byforeningen Svaneke Venner (stiftet i 1944) så værdien i de mange velbevarede bygninger. Sammen lykkedes de med, at lede byens udvikling i en retning med fokus på bevaring. I 1960'erne fik de tinglyst en bevarende bygningsvedtægt på omkring 450 ejendomme. Den blev afgørende for bevaringsarbejdet i en tid med opgangstider, mange nye byggematerialer og stor byggeaktivitet. Nationalmuseet støttede op om det lokale initiativ ved at udarbejde registranten "Kilder til Svaneke Bygningshistorie" og bogen "Bevaringsplan Svaneke", 1969.





*III. 2 I 1983 opretter Svaneke's Venner en lokal bevaringsfond, der siden har medvirket til at motivere borgerne til at bevare deres huse.*

I 1988 vedtog Nexø Kommune "Lokalplan nr. 30 - Bevarende lokalplan for særlige bevaringsværdige byområder i Listed, Svaneke, Årsdale, Nexø og Snogebæk". Planen afløste den tinglyste bygningsvedtægt. Hensigten var at styrke arbejdet med at bevare byernes miljømæssige -, historiske - og arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen kom få år efter, at et nyt bygningsreglement gav borgerne udvidede beføjelser til at nedrive og om- og tilbygge deres huse.

Her 30 år efter er der atter behov for at forny plangrundlaget, da der i dag stilles større krav til, at borgere, rådgivere, håndværkere m.fl. mere præcist kan læse, hvad der gælder for en given ejendom.

Med den foreliggende plan er tilstræbt skabt et nutidigt gennemsigtigt plangrundlag, og dermed også et mere gennemsigtigt administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandlere.

#### **Lokalplanens formål**

Planens overordnede formål er fortsat at sikre Svaneke bys miljømæssige -, historiske - og arkitektoniske kvaliteter i sammenhæng med naturgrundlaget.

#### **Landskab og kulturspor**

Svaneke by er anlagt på et kuperet klippeterræn af Svaneke granit. Kystlinjen er stærkt indskåret med vige, næs og skær. Siden oldtiden har de naturligt givet læ for anløb af både til området.



*Ill. 3 Vigehavn og det bagvedliggende bynære rekreative areal "Templet".*

Vigehavn, i Nørrevig, er et af de steder, hvor skibe er anløbet. Spor efter en hjulvej mellem havnen og jernalderbopladsen "Sorte Muld", sydvest for byen, vidner om dens betydning. Havnen er i dag jollehavn og støder op til et bynært rekreativt areal som danner overgang til det fredede overdrevarsareal Hammerslet og Nordskoven.

Syd for Svaneke Havn er en stærkt indskåren kyststrækning. Området bag benyttes rekreativt. En mindre bygning med røgeriskorsten er eneste byggeri.

Længere mod syd, ved Hullenakke og Sandkås Odde - ud for Svaneke fyr, bliver klippekysten bredere og mere markant.

Langs hele kysten er sammenhængende bæltter af strandenge med en særpræget flora. Ærteplanten kantbælg er en af de karakteristiske arter i klippeterrænet. Planten findes kun få andre steder i Danmark. Strandsvingel, strandkogleaks, strandvejbred samt kattehale og hjortetrøst er også karakteristiske arter her. Klippeeskær og bevoksning er hjemsted for mange insekter, dyr og fugle.

Naturgrundlaget, som klippekysten udgør, og de rekreative arealer langs kysten er forbundet af et stinet, der gør byen rig på muligheder for naturoplevelser og arealer til leg og ophold.

Et ældre gennemgående bygærde vest for byen, fra nord til syd, er velbevaret og udgør, visse steder, fortsat overgang mellem byen og det åbne land. Fredninger af dele af landbrugslandskabet nordvest for Svaneke Kirke er med til at sikre denne historiske bygrænse. Gærdet ligger delvist i byzone, og det er derfor indarbejdet i denne plan for at sikre, at dette kulturspor bevares.



Ill. 4 Dele af bygærudet, her set fra Kirkevangen.

### Byens og havnens udvikling

Viden om byens opståen fra middelalderen (omkring år 1000) til renæssancen (omkring år 1660) er sparsom. De få kilder der er beretter bl.a. om hustomter langs Frennekysten i 1300- og 1400-årene.

Byen eller fiskerlejet tildeles købstadsrettigheder i 1555. Om det stadfæstede en status byen allerede havde eller, om det fik betydning for livet i byen, det vides ikke. I købstadsprivilegiebrevet staves byens navn "Suaniche". Flere kilder forbinder navnet med en svane der også er afbildet på byens ældste segl fra 1584.

I middelalderen benyttede byens folk Skt. Ibs Kirke. I 1559 omtales et anneks, Svaneke Kapel, der betjente de ca. 200 der da boede i Svaneke. Det bestod af et langhus af kløvet kamp/ flækkede kampesten, og senere føjedes et vesttårn til i 1500- eller 1600 tallet. Svaneke Kirke, som vi kender den i dag, er resultatet af en ny- og ombygning i 1881. Med sit særegne spir er kirken en markant bygning, der er med til at give Svaneke by en let genkendelig byprofil.

Mange ejendomme brændte i 1600 og 1700-årene, og byen beskrives som fattig. Købstædernes Brandforsikring blev grundlagt i 1761, og fra det år var det lovpligtigt at forsikre sin ejendom. Hvert 10. år, frem til slutningen af 1800-årene, kom vurderingsmænd og beskrev hver enkelt ejendom. Ved den første vurdering i 1761 blev registreret 115 stuehuse - alle i bindingsværk og lerklining. Tagdækningen var overvejende strå, men 10 ejendomme havde allerede dengang tegltage. Byens forsvarsbatterier med kanoner nord og syd for byen nævnes foruden møller, bl.a. stubmøllen på Møllebakken fra 1629.

### Havnen og fiskeriet

Afgørende for Svanekes udvikling i 1800- og 1900-årene var anlæggelsen af havnen. Indtil begyndelsen af 1800-tallet udgjorde en naturlig indskæring i klippekysten havn for to til fire både. En større havneudvidelse, der pågik over en snes år, blev indledningen på en opgangstid, der førte vækst og øget velstand til byen. Opførelsen af flere købmandsgårde, i første halvdel af 1800-årene, vidner om denne udvikling.



Havnen, der både var handels- og fiskerihavn, blev uddybet i midten af 1860'erne. Det skete samtidigt med, at én blandt flere lokale skibsbyggere, Hendrich Hansen, havde en succesrig virksomhed. 40 skibe fik han bygget, inden han lagde op i 1880, foruden 10 huse til værftets medarbejdere og en skibsførerbolig. Boligerne i Henrik Hansensgade regnes for et tidstypisk og velbevaret eksempel på et mindre arbejderkvarter.



*Ill. 5 Skibsførerbolig i Henrik Hansensgade. De mere beskedne huse til skibsbyggerne kan anes længere oppe ad gaden.*

Havnen blev hårdt medtaget ved stormfloden i 1872. Genopbygningen startede de følgende år, og havnen blev ved den lejlighed udbygget. Udbygningen skyldtes blandt andet oprettelsen af det Østbornholmske Dampskibsselskab i 1876. Frem til ca. 1960 drev de en fast rutefart for fragt og pasagerer fra Nexø via Svaneke til København.

Sejlskibsbyggeriet var stoppet omtrent samtidigt med genopførelsen af havnen. I stedet begyndte et omfattende bådebyggeri. Det var klinkbyggede fiskerbåde og dæksbåde til laksefiskeriet i Østersøen der nu var efterspørgsel på. Også til eksport til blandt andre Island, Tyskland og Polen.

Svaneke Røgeri er Bornholms største røgeri med sine 5 skorstene. Det blev opført i 1919 som et andelsforetagende grundlagt af fiskere fra Svaneke og Christiansø. I 1970'erne besluttede den lokale fiskeriforening imidlertid at afvikle røgerifunktionen. De fandt det ikke længere rentabelt at drive fiskerøgeri. Det skulle dog vise sig, at der allerede i samme årti igen kom røgeriaktiviteter her, blot i andet regi.

### **Byens udvikling**

Enkelte bygninger i Svaneke kan dateres til det 17. århundrede, men byens ældre bebyggelse overvejende er opført i 1800 tallet. Bindingsværksbyggeriet var stadig i sidste halvdel af 1700 tallet den altdominerende byggeskik. Tagdækning var overvejende af strå, indtil der i 1832 kom en forordning der, af brandhensyn, påbød alle ejendomme at skifte til tegltag inden 1862.

De fleste købmands- og avlsgårde samt arbejder- og fiskerboliger blev bygget i de, for Svaneke, "50 gyldne år" fra ca. 1850-1900. Det er også i den periode, at

interessen for det grundmurede (murstens-) byggeri vinder frem.



*Ill. 6 Trappegangen 1, 3 og 5 er opført i 1820'erne som én 11 fags bygning der i 1882 blev opdelt i tre selvstændige parceller.*

Byens første rådstue havde til huse i Storegade (ud for nuværende nr. 6). Udvidede ansvarsområder gjorde det dog nødvendigt at opføre et nyt større rådhus i Storegade 24. Fra 1858 og frem til 1969 dannede bygningen ramme om bystyrets arbejde. Også politi og retsvæsen havde til huse her. Fra 1970 og frem til 2003 blev der fortsat holdt politiske møder - nu for den større Nexø Kommune. Ved kommunesammenlægningen på Bornholm blev bygningen overdraget til det lokale foreningsliv. Drøftelser om byens udvikling fortsætter nu i bygningen i deres regi.

Byens første egentlige skole blev indrettet i en tidligere gård, Borgergade 4, få år efter at folkeskoleloven om undervisning i købstæderne kom i 1814. Bygningen var byens skole frem til 1925, hvor skolen flyttede til dens nuværende adresse, Søndergade 31.

I 1875 takker Svaneke bystyre nej til, at den første jernbane fra Rønne skal gå til Svaneke. Man var bange for, at det ville påvirke skibstrafikken. Afslaget fik stor betydning, da det opsving som industrialiseringen førte med sig i andre byer ikke kom til Svaneke. I årene efter mister byen derfor langsomt sin betydning som handelsby.

Stilstanden i byens udvikling kom også til at betyde, at byen lå efter andre købstæder mht. indlagt vand og andre sanitære forhold. Det kom først fra starten af 1950'erne. Egentlige gadenavne og husnumre kom også sent. På efterspørgsel fra turistforeningen blev de indført i 1944. Gæsterne kunne ikke finde rundt i de lokale betegnelser som "Vigen", "Hullet" og "Nordhenne".

Byens op- og nedgangsperioder har medvirket til, at købstadens middelalderlige byafgrænsning fortsat er synlig ved Svaneke Kirke og Vestergade, ligesom en stor del af 1600-tallets bebyggelsesmønster stadig kan genfindes i bystruktur, pladser og gader.





*Ill. 7 Fællesbrønde og vandpumper i gadebilledet vidner fortsat om, hvor den fælles vandforsyning har været. Her ved gaden Bykilden.*

Stilstanden i byens udvikling kom også til at betyde, at byen lå efter andre købstæder mht. indlagt vand og andre sanitære forhold. Det kom først fra starten af 1950'erne. Egentlige gadenavne og husnumre kom også sent. På efterspørgsel fra turistforeningen blev de indført i 1944. Gæsterne kunne ikke finde rundt i de lokale betegnelser som "Vigen", "Hullet" og "Nordhenne".

Byens op- og nedgangsperioder har medvirket til, at købstadens middelalderlige by-afgrænsning fortsat synlig ved Svaneke Kirke og Vestergade, ligesom en stor del af 1600-tallets bebyggelsesmønster stadig kan genfindes i bystruktur, pladser og gader.

### **Lokalplanens afgrænsning**

Afgrænsningen af lokalplanområdet fremgår af bilag 1 og er foretaget på baggrund af Nexø kommunes bevaringsplan og byen, som vi kender den i dag. For at styrke den samlede fortælling om byen, så er bebyggelse langs hovedvejen kommende fra nord også inddraget i planen foruden Vigehavn, Svaneke fyr, Svaneke bypark og det naturnære rekreative område ud for Ved Stranden. Derved sikres ikke blot den mest koncentrerede ældre bystruktur men også oplevelsen af at komme til den gamle bykerne og store dele af byens omkringliggende naturgrundlag.

Den overvejende del af lokalplanområdet ligger i byzone. En række mindre arealer med bymæssig karakter overføres med planen fra landzone til byzone. Primært havne-, parkerings- og vejarealer i tilknytning til Svaneke Havn. Enkelte matrikler bibeholdes i landzone da de anvendes til fritidsformål eller fortsat har tilknytning til det åbne land. Det gælder Keramikhusene, bebyggelsen omkring Svaneke fyr og Svaneke Stubmølle.



*Ill. 8 Bebyggelsen ved Svaneke fyr*

**Grundlaget for inddelingen af delområder har været følgende ø-dækkende kategorier fastlagt af kommunen efter sammenlægningen**

A) Sammenhængende bevaringsområde, hvor de ældre facadeudtryk, materialer og bygningsdetaljer overvejende er velbevarede. De fleste bygninger har en høj bevaringsværdi. Disse bygninger kræver stor opmærksomhed i forbindelse med vedligeholdelse og ønsker om ændringer. Her gælder detaljerede krav til vedligeholdelse, og ændringer skal ske under stor hensyntagen til oprindelig bygningsstil og byggeskik.

B) Sammenhængende bevaringsområde med høj grad af homogenitet, hvor det ældre facadeudtryk og bygningsdetaljer til dels er opretholdt. De fleste bygninger har en middel bevaringsværdi med enkelte huse i høj bevaringsværdi. Mange bygninger med "middel bevaringsværdi" har fået denne karakter, fordi de på et tidspunkt f.eks. er forsynet med nye vinduer, der ikke er tilpasset bygningens stil og karakter, eller har fået nyt tag med et for stort tagudhæng. Ved en tilbageføring til et mere oprindeligt udsende vil huset typisk få en højere bevaringsværdi, og derved være med til at løfte det samlede indtryk af gaden.

C) Sammenhængende bevaringsområder i center-områder, hvor den ældre bygningsstruktur og bygningsdetaljer til dels er opretholdt, men hvor hensyn til erhverv har betydet ændringer i facadeudformning, adgangsforhold og lignende.

D) Sammenhængende bevaringsværdig bebyggelse, hvor de enkelte huse ikke i sig selv er bevaringsværdige, men hvor der er en vis homogenitet i grundformer, materialer og placering.

E) Svenskehusene i Rønne og Nexø har fået en særlig kategori, da de rummer en særlig bygningshistorie og arkitektur.

F) Sammenhængende bebyggelse, hvor en bestemt karakter, et bestemt bebyggelsesmønster eller landskab ønskes fastholdt. Det vurderes konkret, hvilke bestemmelser der her skal gælde for hvert enkelt område.



Ill. 9 Svaneke Bypark da den blev anlagt i 1919 (fotoarkiv: UK 0088).

### Afgrænsning af delområder i Svaneke

Med udgangspunkt i de ø-dækkende kategorier er lokalplanområdet valgt inddelt i 9 delområder afgrænset som vist på bilag 3. Bemærk, at der med denne plan er føjet en havnekategori (H) til - af hensyn til præcisering af havnens anvendelse og videre udvikling.

**Delområde A** omfatter størstedelen af Svaneke's ældre boliger. Området strækker sig fra Svanemøllen og Møllebakken i nordvest til bygrænsen ved Søndergade i syd. Mod øst danner naturnære kystarealer og havnearealer overgang til havet, og vest for byen afgrænses byen af bygårdet og kvarterer med nyere boliger.

Delområdet rummer mange bygninger der i sig selv kun er af middel bevaringsværdi, men hvor oplevelsen af det samlede bymiljø er bevaringsværdigt. Det gælder bl.a. Møllebakken med det kuperede gadeforløb og det tidligere vandtårn og stubmøllen som markante kulturhistoriske vartegn på ruten. Det er gadestrukturens autenticitet og dens betydning som central trafikåre der, sammenholdt med et bebyggelsesmønster med fine fritliggende større ejendomme, gør denne del af byen bevaringsværdig i denne kategori.

Også to solitære bevaringsværdige bygningskomplekser, omkring Svanemøllen og Svaneke Fyr, indgår i delområde A.

**Delområde B.** Grundet byens karakter og den generelt høje bevaringsstandard, er der ikke fundet anledning til udpegning af et område i bevaringskategori B.

**Delområde C** omfatter den ældre bykerne med de centrale handelsgader omkring Svaneke Torv. Områdets udstrækning afgrænses af Storegade, Havnebyggen, Bykilden og Borgergade. Det er tilstræbt at begge sider af de nævnte gader indgår.

**Delområde D1** omfatter det tidligere plejehjem opført i 1966-67 og senere tilkomne omkringliggende boliger. Bebyggelsen har en homogen karakter mht. grundformer og materialer. Områdets beliggenhed tæt på byparken og dele af det ældre Svaneke gør, at området i denne plan foreslås bevaret eller videreudviklet som et samlet nyere byggeri.



**Delområde D2** omfatter en gruppe nyere bygninger til svaneke skole samt idræts-hallen, der ligger i overgangen mellem byen og det åbne land. Bebyggelsen er valgt taget med i planen for at sikre, at en videreudvikling sker under hensyntagen til ankomsten til bevaringsmiljøet.

**Delområde F1** omfatter jollehavnen, Vigehavn, og den rekreative naturnære grønning, Templet, nordvest for havnen. De to områder har en visuel sammenhæng og en tæt kontakt til den nærmest beliggende ældre bydel.

**Delområde F2** omfatter forstranden og et rekreativt bynært kystområde. Området er ikke omfattet af strandbeskyttelse og er inddraget i planen for at sikre, at det bibeholdes som et naturnært rekreativt område.



*Ill. 10 Langs Ved Stranden danner baghuse, skure og mure en præcis overgang mellem den ældre bykerne og det rekreative delområde F2.*

**Delområde F3** Keramikhusene, består af 13 ens fritidshuse bygget omkring 1960, skabt som en klynge omkring et fælleshus og et fælles naturnært haveanlæg. Husene er anlagt som en samlet bebyggelse, der undergik en omfattende om- og tilbygning i 2006. Men området fremstår fortsat homogent og det velafgrænsede fritidsområde udgør fortsat en "oase" i den sydlige udkant af byen i tilknytning til Svaneke Sydskov.

**Delområde F4** omfatter en række fritliggende villaer samt en institution mellem kysten og Møllebakken i byens nordlige udkant. Bebyggelsen spænder bredt både hvad angår opførelsesår (fra sidst i 1800-tallet til starten af 1970) og byggestil. Der er tale om relativt store grunde med tidstypiske huse repræsentative for hver deres tid, men hvor kvalitet og arkitektur generelt ikke lægger op til en samlet bevaring. Et fællestræk er de tilbagetrukne byggefelter med havebeplantning der dominerer langs vejen - et træk som er med til at fokus ledes mod Stubmøllen, for de der kommer til byen nordfra. Denne plan søger at bevare denne oplevels samtidig med, at der gives vide rammer mht. bebyggelsen der både kan bevares, ombygges eller fornyes fremadrettet.

**Delområde H**, Svaneke Havn, er afgrænset fra centerområdet og det øvrige bevaringsområde for at kunne præcisere anvendelsesbestemmelsen og sikre udviklingsmuligheder og fortsat liv på havnen. Det er en af Bornholms mindre er-

hvervshavne, med behov for både at kunne planlægge for havneformål (erhverv og fritid) og for mindre service- og turismeformål der kan indpasses under hensyntagen til bymiljøet. Delområdet omfatter tillige moler mv. ud for indsejlingen og de nærmeste kyster bl.a. af hensyn til muligheden for at kunne sikre havnen i takt med klimaændringer.

Inden for delområdet er fastlagt 7 byggefelter, vist på kortbilag 5. Byggefelt 1 og 3 er overført fra den tidligere lokalplan. Sidstnævnte er justeret lidt mht. placering, men ikke ændret arealmæssigt. Byggefelterne 2, 4, 5 og 6 er helt eller delvist bebygget i dag, mens byggefelt 7 er udlagt til en saunabygning mm.

## **Bygningsbevaring og fredning**

### **By- og bygningsbevaring**

I 2002 fik øens 5 tidligere kommuner og Bornholms Amt i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen registret mere end 17.000 bygninger opført før 1940 samt 90 by- og kulturmiljøer. Dele af registreringen er udgivet i bogform med titlen "Bornholm – Atlas over byer, bygninger og miljøer".

Bygningerne er vurderet efter SAVE-metoden, der har en bevaringsskala fra 1-9. Metoden indeholder en vurdering af de enkelte huses arkitektur, kulturhistoriske værdi, miljøværdi (bygningens indpasning i helheden), originalitet og tilstand. Den samlede bevaringsværdi for de enkelte huse er grupperet i hhv. høj bevaringsværdi (1-3), middel bevaringsværdi (4-6) og lav bevaringsværdi (7-9). På hjemmesiden [www.kma.brk.dk](http://www.kma.brk.dk) kan søges flere oplysninger om de enkelte bygninger. Selvom der forekommer fejl, så giver registreringen fortsat et godt indblik i øens bevaringsværdige bygninger.

Bilag 5 viser de registrerede bygninger i Svaneke by. Mange huse har høj bevaringsværdi i bykernen. Det som skal bemærkes er dog det samlede antal bygninger med enten høj eller middel bevaringsværdi, da langt de fleste ældre beboelseshuse på Bornholm, isoleret set, kun har en middel bevaringsværdi. Det der gør Svaneke som helhed særlig bevaringsværdig er, at der er tale om en sammenhængende velbevaret ældre bystruktur med en karakteristisk videre byudvikling op gennem 1900 tallet langs de overordnede veje ind mod centrum.

### **Vejledningsblade til bygningsbevaring**

I planen henvises til en række generelle vejledningsblade med informationer om bygningsbevaring og vedligeholdelse. De er udarbejdet af kommunen og introducerer til bornholmsk byggeskik og anviser teknikker til vedligehold mm. Vær opmærksom på, at der kan være lokale variationer i byggemetoder og -stil der ikke er nævnt.

Følgende vejledningsblade findes på [www.brk.dk](http://www.brk.dk):

- nr. 01 - Byggeskik på Bornholm
- nr. 02 - Tegltage
- nr. 03 - Skifer-, strå-, pap- og cementtegtage
- nr. 04 - Skorstene
- nr. 05 - Kviste og tagvinduer
- nr. 06 - Vinduer
- nr. 07 - Døre og porte
- nr. 08 - Bindingsværk
- nr. 09 - Grundmurede huse



- nr. 10 - Farver
- nr. 11 - Energiforbedringer

### Fredninger i Svaneke by

- Følgende bygninger og tilhørende anlæg (markeret med \*) er fredet:
- Borbergade 11, Det grundmurede femfags hus (1861). Fredet 1954.\*
- Kirkebakken 9, Missionshuset Siloam (1897). F. 2003.
- Møllebakken 13, Svaneke Stubmølle (1629). F. 1960.
- Nørrevang 9 C, Svanemøllen. Vindmøllen (1856). Fredet 1960.
- Storegade 28. Forhuset samt den del af stald- og ladebygningen, der har gavl mod Storegade (størstedelen af forhuset før 1761, med senere ændringer, stald- og ladebygningen 1866). Fredet 1987.
- Vagtbodgade 2. Magasinbygningen (1841). F. 1973.\*
- Vestergade 1. Forhuset (1854-55), længe i vest (1862), tværlænge til vestlængen (1888) samt længe mod kirkegården (1837 og senere). Fredet 1982.
- Vigebakke 1. Gadehuset (sidehus til Storegade 28) samt den del af stald- og ladebygningen, der har gavl mod Storegade (sidehuset opført før 1761, med senere ændringer, stald- og ladebygningen 1866). Fredet 1987.



Ill. 11 Svaneke Stubmølle, Møllebakken 13.

### Lokalplanens indhold

Planens bestemmelser har til hensigt at bevare Svanekes særlige bykvaliteter, herunder bl.a.:

- det homogene bymiljø med mange velbevarede bindingsværkshuse og ældre grundmurede huse,
- det velintegrerede handelsmiljø omkring torvet og de ældste bygader med flere markante fredede og særligt bevaringsværdige enkeltbygninger,
- Svaneke Havn med de prominente købmandsgårde langs inderhavnen.

Som en del af bystrukturen er bevaret mange gænger og stier der supplerer de relativt smalle gader. Tilsammen mangedobler de mulighederne for at færdes rundt i byen og opleve den fra forskelligt hold. Denne synlighed bevirker samtidigt, at byens autenticitet som et levende bymiljø er betinget af, at der er liv i og mellem husene.

### Bevaring og byudvikling

Tidligere var bevaring overvejende knyttet til bevaring af enkelte huse med en særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. I dag handler bevaring i lige så høj grad om at sikre byers kulturhistoriske særpræg, helhedsindtrykket af gadeforløb, havnemiljøer og byers samspil med det omkringliggende landskab.

Det er dokumenteret, at kvaliteten af ældre bymiljøer spiller en afgørende rolle i forhold til at tiltrække tilflyttere, erhverv og besøgende. En by som Svaneke er et godt eksempel på, at bevaring og udvikling kan gå "hånd i hånd".



Ill. 12 Udsyn over byens tage med kik til Svaneke Torv.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne plan er set på, hvorfra byen opleves særlig attraktiv. Byggefelterne på Svaneke Havn (jf. bilag 5) er fastlagt for at oplevelsen af de tidligere købmandsgårde, og kik til havet set fra de tilstødende gader i inderhavnen ikke blokeres.

Af særlig betydning for oplevelsen oppe i byen er bl.a. matr. nr. 12A Svaneke bygrunde som af ejer er friholdt for bebyggelse og høj beplantning for at give plads til et unikt udsyn over byens tage til havet set fra Vestergade. I forbindelse med planarbejdet, har ejer ytret ønske om, at ejendommen fremadrettet sikres friholdt for bebyggelse og beplantning og udsigten fortsat bevares for offentligheden.

Byrum og bygninger ændres over tid i takt med nye tiders behov. Denne plan skal bidrage til at sikre, at udviklingen sker på en måde, så byens bevaringsværdier sikres for eftertiden, bl.a. ved at regulere byens videre udvikling nænsomt og under stor hensyntagen til den byggeskik, bygningsstil og det formsprog, som de enkelte bygninger er opført i.

### Bygningsbevaring

Den overvejende del af planens bestemmelser skal sikre, at de mange bevaringsværdige bygninger, med hver deres karakteristika, ikke går tabt.

Planens bestemmelser dækker et relativt stort område med bygninger der tidsmæssigt spænder bredt. Bestemmelserne om bebyggelsens udseende vil derfor ikke være lige relevant for alle bygninger. Kommunens sagsbehandlere vil når de vurderer ansøgninger altid tage udgangspunkt i den enkelte bygnings alder, byg-

geskik, - stil og formsprog (jf. pkt. 5.1). Det sker for at kunne bibeholde de enkelte bygninger så autentiske som muligt, så de kan indgå i den fortsatte fortælling om byens udvikling.

Det kræver stor håndværksmæssig kunnen at bevare, udskifte og/eller tilføje nye bygningsdele og samtidigt bevare en bygnings autenticitet. Et eksempel på nye bygningsdele, der i disse år er et stigende ønske om at etablere, er ovenlysvinduer og kviste som ikke oprindeligt har været en del af gadebilledet. Planens bestemmelser om disse har til hensigt at sikre, at det enkelte hus fortsat bevarer et harmonisk udseende ved, at de tilpasses bedst muligt i den enkelte bygningens proportioner og arkitektur.

### **Energiforbedring**

Mange har i disse år fokus på at energiforbedre deres bolig. Desværre har der været en tendens til at energiforbedre de ældre huse med de samme materialer som nye huse. De fleste ældre bygninger er bygget til at kunne optage og afgive fugt, i modsætning til de fleste nye huse der fortsat bygges med en lufttæt membran.

Alle undersøgelser peger i retning af, at bygninger holder sig sundest, hvis de vedligeholdes efter samme princip som de er opført. I dag er adgang til både ældre og nye byggematerialer der er diffusionsåbne, dvs. som kan optage og afgive fugt og derfor egner sig godt til at blive brugt i ældre bygninger. Vejledningsbladene der henvises til i denne plan, herunder vejledningsblad nr. 11 Energiforbedringer, giver en kort introduktion til det ældre byggeri, og hvordan det bedst vedligeholdes og energioptimeres.

Bemærk, at bygninger til boligformål, der er omfattet af en bevarende lokalplan som denne, kan undtages fra visse energikrav i bygningsreglementet, hvis et strider mod denne plans bestemmelser. Undtagelsen er lavet for, at der kan gåes mere nænsomt til værks og tages hensyn til de enkelte bygningers kulturværdi, arkitektur og byggestil i forbindelse med energiforbedringer.

### **Byens træer og grønne oaser**

Grønne områder og fritstående træer er afgørende for, hvordan vi oplever en by. De er med til at synliggøre årstiderne og tilfører liv og variation i tætte bymiljøer. Bytræer er samtidigt vigtige opholdssteder for insekter, dyr og fugle og skyggegivere for de der færdes i byen.

I en tæt by som Svaneke er ofte kun få alternative placeringer, om nogen, til de træer der må fjernes på grund af ælde eller sygdom. De fleste træer står på privat grund, med kroner der delvist hænger ud i gaderummet eller i haver, der er en synlig del af det samlede bybillede. Udfordringen med at bevare byens træer, og sørge for en vedvarende fornyelse er derfor en fælles udfordring for byens private grundejere og kommunen.

I denne plan er indføjet en bestemmelse, der alene sikrer, at bytræer i offentlige byrum så vidt muligt bevares. Det er præciseret, at de skal erstattes med nye træer ved sygdom, ælde, byrumsændringer, fare for bygningskader eller lignende. Bestemmelsen betyder ikke, at der ikke kan ske ændringer, men er et signal også til private grundejere om, at byens beplantning, og navnlig den ældre beplantning, er af afgørende betydning for oplevelsen af byen og derfor bør have ligeså stor bevågenhed som bevaring og videreudvikling af bygninger og andre elementer i byrummene.

### Nybyggeri, om- og tilbygninger

Hovedparten af planens bestemmelser har til hensigt at værne om den ældre bebyggelse. Planen indeholder dog også bestemmelser for nybyggeri og videreudvikling af de eksisterende huse - enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende eller en videreudvikling i takt med ændrede behov.

Bestemmelserne skal være med til at sikre, at nybyggeri og om- og tilbygninger tilpasses det ældre bymiljø og det konkrete byrum mht. placering, afstande til naboskel, vej og sti og i øvrigt tilpasses i skala. I den samlede vurdering af dette ses bl.a. på sokkelkoter, husdybder, højder, facadeopdelinger, taghældninger, valg af materialer, overflader og lignende.

Nybyggeri må gerne fremtræde som det det jo er - nyt byggeri repræsentativt for sin egen tid. Ikke kun af æstetiske grunde, men også fordi det ofte er nødvendigt for at efterleve moderne krav til nybyggeri ifølge bygningsreglementet. Velplanlagt byggeri vil både kunne underordne sig og samtidigt højne den samlede oplevelse af det bevaringsværdige bymiljø gennem bearbejdning af proportioner, bygningsdetaljer og -materialevalg.

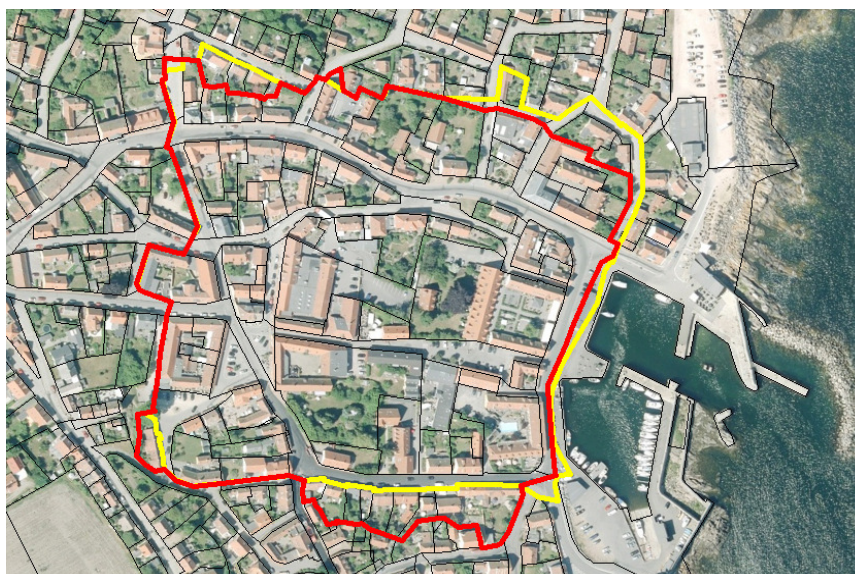
Lokalplanen giver dog også mulighed for, at til- og ombygninger samt nybyggeri, fx. efter brand, kan opføres i en traditionel byggeskik, fx. bindingsværk.

Nybyggeri der vurderes at ville ændre et byrum markant vil typisk kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan.

### Centerområdet

Denne plan muliggør en fortsat, dog begrænset, videreudvikling af byens centrale handelsmiljø.

I forbindelse med udarbejdelse af planen er afgrænsningen af centerområdet opdateret. Der er alene tale om en mindre justering med sigte på så vidt muligt at inddrage begge sider af de gader der ligger i centerområdet i handelsmiljøet. Vurderingerne er foretaget på grundlag af den tidligere og nuværende anvendelse af de enkelte ejendomme og deres potentiale i forhold til at indgå i det samlede handelsmiljø. De relativt beskedne ændringer vurderes ikke at få større betydning, hverken trafikalt eller for centerområdet som helhed.



Ill. 13 viser justeringen af centerafgrænsningen - fra gul til rød afgrænsning.



Den kørende trafik gennem de centrale bydele via havnen er med til at skabe liv og tiltrække besøgende. Trafikken er imidlertid også en stor belastning for de ældre huse i de smalle gader. Denne plan indeholder ingen løsninger til afhjælpning af de trafikale udfordringer, som byen står overfor. I den kommende trafikplan for Svaneke vil kommunen drøfte mulighederne med lokalområdets repræsentanter og se nærmere på, hvilke foranstaltninger der kan laves for at afhjælpe de trafikale udfordringer, som det stigende antal besøgende gæster afstedkommer.



Ill. 14 Dele af handelsmiljøet i Brænderigænet.

### Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget og offentliggjort en lokalplan, må ejendomme, der er omfattet af planen i følge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg med videre, som planen indeholder.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra planen, som større nybyggeri eller anlæg og ændret anvendelse, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Kommunalbestyrelsen har også ret til at lave en ny lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre tilstandsservitutter kan eksproprieres, hvis det er af væsentlig betydning for at planen kan virkeliggøres.





Ill. 15 Udkørsel fra bycenteret mod nord ad Møllebakken.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan

I kommuneplan 2013 er udpeget en række historiske bymiljøer, med henblik på at styrke bevaringsindsatsen. Blandt disse er det tidligere lokalplanlagte bevaringsområde i Svaneke.

Følgende rammeområder i kommuneplan 2013 er helt eller delvist omfattet af denne plan:

- 208.B.03 Område ved Nordskoven,
- 208.BL.01 Gl. byområde,
- 208.C.01 Bymidten,
- 208.D.01 Parken,
- 208.D.02 Svaneke Skole,
- 208.E.02 Svaneke Havn,
- 208.R.03 Vigehavn,
- 208.R.04 Vigehavn (Templet),
- 208.R.05 Hullehavn mv. rekreativt område.

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 29 er udarbejdet for at bringe overensstemmelse mellem denne plans justeringer af de nævnte rammeområder i kommuneplanen.

### Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bornholms Regionskommune har foretaget den lovpligtige screening jf. § 3 af lokalplanforslaget og vurderet, at yderligere miljøvurdering ikke er påkrævet. Vurderingen begrundes med, at planen ikke fastlægger rammer for projekter nævnt i lovens bilag 3 og 4 og ikke påvirker internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder eller fastlægger rammer for anlægsarbejder med væsentlig indflydelse på miljøet.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Nærværende lokalplan afløser, for så vidt angår Svaneke, lokalplan nr. 30 Be-

varende lokalplan for særlige bevaringsværdige byområder i Listed, Svaneke, Årsdale, Nexø og Snogebæk ved den endelige vedtagelse.

Store dele af lokalplanområdet er desuden omfattet af lokalplan nr. 103-Temalokalplan for helårsboliger i 8 byer.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen (3 km zonen fra kysten), hvor der gælder særlige retningslinjer for byudviklingen. Bl.a. følgende i hhv. byzone og landzone.

#### **Byzone**

Ifølge planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetæelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

#### **Landzone**

Ifølge planlovens § 5 b stk. 1 må der i kystnærhedszonen kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.



*Ill. 16 Svaneke Røgeri set fra Hammerslet.*

## **Anden lovgivning**

### **Vejbyggelinje**

Langs hovedfærdselsåren gennem byen: Søndergade, Østergade, Havnebryggen, Storegade, Vigebakke, Møllebakken og Hans Thygesensvej er der tinglyst vejbyggelinje på 20 m målt fra vejmidte og til begge sider.

Byggelinjer langs landevejene på Bornholm er fastlagt i 1961 alene med det formål at sikre, at der kan ske vejudvidelser, hvis det vurderes påkrævet. Vejbyggelinjen overvejes ophævet indenfor byzoner, og er derfor ikke indarbejdet i planen.

### Beskyttet natur

Dele af lokalplanens delområder F1, F2 og H er strandenge beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Indenfor disse områder må der ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i områdets tilstand med mindre, at Bornholms Regionskommune forinden har givet tilladelse til det.



*Ill. 17 Strandenge og rekreative arealer langs Ved Stranden, omfattet af lokalplanens delområde F2.*

### Sten- og jordiger

Ifølge museumslovens § 29a (kapitel 8a) om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder må der ikke foretages ændringer af disse.

Det tidligere bygærde er et markant bytræk, der er valgt indarbejdet i denne plan så det har beskyttelse på linje med udpegede gærdere og diger i det åbne land.

### Fortidsminder

Naturbeskyttelseslovens fortidsmindebeskyttelseslinje (§18) er knyttet til alle synlige fortidsminder.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18) er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, herunder at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne.

Ved Svaneke Røgeri er to skanser der er beskyttet af en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel tilplantninger eller ændringer i terrænet. Undtaget er dog bl.a. beplantning i eksisterende haver.

### Arkæologi

Ifølge museumsloven, skal planmyndigheder, bygherrer og kulturhistoriske museer samarbejde om at sikre kultur- og naturhistoriske værdier. Kommunen har derfor pligt til at orientere Bornholms Museer, når der gives tilladelse til byggearbejder eller nedrivninger og lignende. Eventuelle fund skal straks meddeles til Bornholms Museum.

**Kirkebyggelinje**

Omkring Svaneke Kirke gælder en kirkebyggelinje i en afstand af 300 m målt fra kirken jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Beskyttelsen omfatter zonen mellem kirken og kirkebyggelinjen.

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m eller lign. i kirkens nærhed, som kan virke skæmmende i forhold til oplevelsen af kirken.

**Skovbyggelinje**

Dele af områderne F1, F2 og F3 er omfattet af en 300 m skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

**Strandbeskyttelseslinje**

Dele af lokalplanområdet delområde F1 og H er omfattet af bestemmelse om strandbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Strandbeskyttelseslinjen skal sikre kysterne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Beskyttelseszonen er som hovedregel 300 m. men er mindre på en række kyststrækninger, hvor der er bebyggelse. Den er registreret i matrikelregisteret og noteret i tingbogen på de enkelte ejendomme.

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning. Det kan også være forbudt at ændre anvendelse af en bygning, selv om bygningen ikke udadtil ændrer udseende.

Kirkebyggelinjen administreres restriktivt afhængigt af kirkens karakter og beliggenhed.

**Fredede arealer**

Dele af matr. nr. 318br og 334a Svaneke Bygrunde er omfattet af landskabsfredningen for Svaneke nordskov, K-26-01. Fredningen har primært til hensigt at bevare områdets tilstand og sikre almenhedens adgang til området.

Dele af matr. nr. 317bl Svaneke Bygynde er omfattet af landskabsfredningen for Svaneke sydskov, K-26-02. Fredningen har primært til hensigt at bevare områdets tilstand og sikre almenhedens adgang til området.

**Fredskov**

Et skovareal ved Svaneke Bypark, matr. nr. 317bs Svaneke Bygrunde, samt dele af matr. nr. 317a, 335a og 337a Svaneke Bygrunde og matr. nr. 141a Svaneke Markjorder er omfattet af fredsskovspligt jf. Skovlovens § 4-13.

Fredskov er arealer, som altid skal drives efter Skovlovens regler om god og flersidig skovdrift. Det betyder bl.a., at man ikke må bygge i fredskov. Det er ejerens

pligt at sikre, at Skovloven overholdes.

### **Byggeloven**

Bestemmelser i denne lokalplan går forud for byggelovgivningens generelle bygningsregulerende bestemmelser. Det betyder, at der skal søges om alle udvendige bygningsændringer som fx udskiftning af vinduer og ændring af bygningsdetaljer foruden alt nybyggeri med mindre andet utrykkeligt er nævnt i planen.

### **Bygningsfredningsloven**

Bygningsfredningsloven, Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, har til formål at værne om landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi. Der lægges vægt på at bygningerne får en hensigtsmæssig funktion, der kan medvirke til at bygningernes kvaliteter bevares for eftertiden.

Kulturministeren yder vejledning med henblik på at sikre, at bygningsfrednings- og bevaringsinteresserne tilgodeses i administrationen af planloven, byfornyelsesloven og tilsvarende lovgivning. Til fremme af lovens formål skal kulturministeren endvidere formidle bygningskulturarven. Offentligheden skal, i videst muligt omfang, inddrages i frednings- og bevaringsarbejdet.





## BESTEMMELSER

Med hjemmel i Planloven, lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 og senere ændringer, fastlægges hermed følgende bestemmelser for lokalplanområdet jf. pkt. 2.1.

### § 1. Formål

#### § 1.1

Det er lokalplanens formål:

- at bevare Svaneke's særegne købstadsmiljø som et sammenhængende historisk bymiljø, herunder havnefront, gadeforløb, byrum og friarealer samt byens samspil med det omkringliggende landskab,
- at bevare karakteristiske stiltræk, originale bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på de bevaringsværdige huse, herunder værdifulde forskelle bl.a. som følge af den historiske udvikling,
- at give mulighed for udvendige bygningsændringer af bevaringsværdigt byggeri enten som en tilbageførelse til et tidligere udseende, eller som en videreudvikling under forudsætning af, at formgivning og materialevalg tilpasses det bevaringsværdige bymiljø,
- at fastsætte retningslinjer for placering, udformning og materialevalg ved om- og tilbygninger og nybyggeri der betinger, at byggeriet tilpasses det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø,
- at sikre to bynære rekreative områder som sådanne (delområderne F1 og F2),
- at bevare et historisk bygærde der delvist afgrænser byen mod det åbne land, og
- at sikre at matr. nr. 12a Svaneke Bygrunde stedse ikke bebygges.

### § 2. område- og zonestatus

#### § 2.1

Bevaringsområdet er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter alle nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

De ejendomme som planen i dag omfatter fremgår af bilag 2.

#### § 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone undtagen følgende ejendomme der bibeholdes i landzone:

- Svanemøllen, Nørrevang, matr. nr. 4a, 4b og 4d Svaneke Markjorder,
- Svaneke Fyr m.fl.: matr. nr. 141c, 141g og 141h Svaneke Bygrunde,
- Keramikhusene: del af matr. nr. 317a Svaneke Bygrunde,
- Vigehavn og Templet: dele af matr. nr. 318a, 318br og 389 Svaneke Bygrunde, og- et rekreativt område ud for Ved Stranden: matr. nr. 317l, 317m, 317r,

- 317ah samt del af 317a Svaneke Bygynde, (jf. bilag 3),
- et rekreativt område ud for Ved Stranden: matr. nr. 3171, 317m, 317r, 317ah samt del af 317 a Svaneke Bygrunder.

Med denne lokalplan overføres hele eller dele af matr. nr. 1, 298, 299b, 238b, 318a, 318u, 383a, 383b, 7000a og 7000f Svaneke Bygrunde fra landzone til byzone. Arealerne er vist på bilag 1.

### § 2.3

Bevaringsområdet er inddelt i 9 delområder benævnt:

- A (primært bevaringsområde)
- C (primært bevaringsområde og bycenter)
- D1 (et tidligere plejehjem samt nyere boliger)
- D2 (Svaneke Skole's nyere tilbygninger)
- F1 (Vigehavn og et rekreativt område)
- F2 (rekreativt område)
- F3 (Keramikusene)
- F4 (boliger nordøst for Møllebakken)
- H (Svaneke Havn)

Udstrækningen af de enkelte delområder er vist på kortbilag 3.

## § 3. Delområdernes anvendelse

### § 3.1

Der gælder følgende anvendelsesbestemmelser for de enkelte delområder:

**A:** Blandet helårsbolig- og erhvervsformål (der naturligt kan indpasses i et boligområde).

**C:** Centerformål, offentlig og privat service samt helårsboligformål.

**D1:** Offentlige formål: Dagtilbud og ældrecenter, kulturelle formål samt liberale erhverv.

**D2:** Offentlige formål: Skole.

**F1:** Rekreative formål: Jollehavn- og offentligt friareal/naturområde.

**F2:** Rekreative formål: Naturområde, offentligt friareal og parkering.

**F3:** Boligformål.

**F4:** Helårsboligformål samt privat service og mindre erhverv der kan indpasses i et boligområde.

**H:** Erhvervsformål: havneformål (erhverv og fritid) samt mindre service- og turismeformål der naturligt kan indpasses på havnen.

### Note 3.2

*Til den enkelte butik kan der her-  
til tillægges et areal på op til 200  
m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.*

### § 3.2

Det maksimale bruttoetageareal for dagligvare- og udvalgswarebutikker er på hhv. 1500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

### § 4.1

Udvendige bygningsdele må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder både hovedhuse, tilbygninger og sekundære bygninger.

### § 4.2

Nedrivning af ældre huse tillades generelt ikke.

Nedrivning af nyere hovedhuse, tilbygninger, udhuse og garager, som kommunalbestyrelsen vurderer er af lav bevaringsværdi, kan tillades nedrevet, hvis bygningen erstattes af en ny bygning, der tilpasses det konkrete byrum, eller arealet disponeres på anden vis til gavn for det samlede bymiljø.

### § 4.3

Der gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser for de enkelte delområder:

**A:** bebyggelsesprocent 50, og max. etageantal 1,5.

For følgende ejendomme langs Møllebakken: matr. nr. 319c og 321c Svaneke Bygrunde samt matr. nr. 141g og 141h Svaneke Markjorder (v. Svaneke Fyr) gælder dog en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Følgende matrikler må ikke bebygges: matr. nr. 317bs Svaneke Bygrunde (Byparken mm.), matriklerne 328a og 331b Svaneke Bygrunde (Stubmøllen mm.) samt matr. nr. 12A Svaneke Bygrunde.

**C:** bebyggelsesprocent: 100 %, max. etageantal, 1,5.

**D1:** bebyggelsesprocent: 50 %, max. etageantal 2. Se også § 6.7.

**D2:** bebyggelsesprocent: 50 %, max. etageantal 2. Se også § 6.7.

**F1:** må kun bebygges med havnerelateret (jollehavn) byggeri i 1 etage.

**F2:** må kun bebygges jf. § 4.7, max. etageantal 1.

**F3:** må kun bebygges jf. § 4.8, max. etageantal 1.

**F4:** bebyggelsesprocenten er 30 % og max. etageantal 2. Se også pkt. 6.9.

**H:** må kun bebygges inden for de fastlagte byggefelter vist på kortbilag 5. Det maksimale etageantal er 1 etage. Se også § 6.10.

### § 4.4

Matr. nr. 12a Svaneke Bygrunde må stedse ikke bebygges, beplantes, hegnes eller på anden måde disponeres eller anvendes til formål der hindrer udsynet over byen set fra Vestergade.

### § 4.5 Delomr. A og C

De historiske ejendomsskel (matrikelskel) skal bevares som synlige opdelinger af byens facader - både ved renoveringer og nybyggeri.



**§ 4.6 Delomr. A og C**

Bag- og tilbygninger skal underordne sig hovedhusets hovedproportioner i både omfang (areal) og volumen (højde, dybde og bredde).

Bag- og tilbygninger må opføres i én etage med en facadehøjde på maksimalt 3 m og et grundareal på op til 50 m<sup>2</sup>.

Holdes bygningen 2,5 m fra skel kan bygges i 1½ etage og tagetagen udnyttes, hvis det ikke giver indbliksgener for de omkringboende. Taghældningen må ikke overstige 50 grader.

**§ 4.7 Delomr. A og C**

Udhuse, garager og lignende må maksimalt være på 35 m<sup>2</sup> pr. bygning. Ved placering i skel må bygningshøjden maksimalt være 2,5 m. Taghældningen må maksimalt være 30 grader.

**Note 4.8**

Drivhuse på under 10 m<sup>2</sup> er undtaget § 4.8 og kan opføres uden tilladelse.

**§ 4.8 Delomr. A og F4**

Langs dele af Søndergade og Møllebakken er fastlagt en byggelinje på 20 m målt fra vejmidte. På ejendomme omfattet af byggelinjen skal ny bebyggelse holdes bag byggelinjen eller mindst 1 m bag hovedhusets facade nærmest vejen. Udstrækningen af byggelinjen er vist på bilag 4.

**§ 4.9 Delomr. F2**

Må ikke bebygges yderligere. På matr. nr. 317a Svaneke Bygrunde må dog opføres en helt eller delvist åben træbygning, eller lignende konstruktion til alment friluftsliv på maksimalt 30 m<sup>2</sup>.

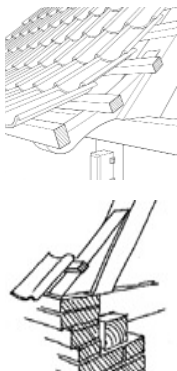
**§ 4.10 Delomr. F3**

Ydre om- og tilbygninger må kun ske på baggrund af en samlet plan for videreudvikling af området. Undtaget er om- og tilbygninger af fællesfaciliteter.

**§ 5. Bebyggelsens udseende****Bornholmsk byggeskik - Se uddybende vejledningsblad nr. 01****Note 5.2**

Se vejledningsbladene nr. 02 Tegltage og nr. 03 om andre tage.

**Opskalkning** - tagopbygning med let svej ved tagfod, her vist for hhv. bindingsværkshus og grundmuret hus.

**§ 5.1 Delomr. A og C**

Karakteren af bygningsdetaljer, -overflader og -strukturer skal bevares i henhold til den byggeskik der var gældende, da bygningen blev opført.

Ved tilladelse til udskiftning af bygningsdele skal skiftes til en udformning og kvalitet (materialevalg og udførelse) der svarer til bygningens byggeskik og -stil.

**§ 5.2 Delomr. A og C**

Den oprindelige tagform skal bibeholdes, herunder udformning af tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger og udhæng mm.

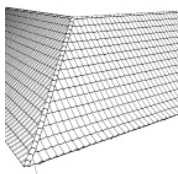
Taget må ikke løftes i forbindelse med omlægninger eller ombygninger.

**Note 5.3**

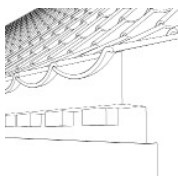
Se vejledningsblad nr. 02: Tegltage.

**Anbefaling:** Udskiftning af tegl bør ske med genbrugstegl, hvis der er tale om mindre tagreparationer. Skal hele taget skiftes så overvej at vælge håndstrøgne tagsten, navnlig til bindingsværkshuse. Der vil give en mere autentisk tagflade.

**Grat** - Skæringslinien mellem to tagflader der danner et udadgående hjørne.

**Note 5.4**

**Gesims** - fremstående profileret bygningsdel der tjener til dekoration eller som overgangsled mellem to bygningsdele, f. eks. mellem mur og tag.

**Note 5.5**

Se vejledningsblad nr. 03: Strå, skifer, pap & cementtage.

Produktgodkendelse, i form af henvisning til produkthjemmeside, cementtagsten/prøve eller lign., må påregnes forud for en eventuel dispensation.

**Tage - Se uddybende vejledningsblade nr. 02 og 03****§ 5.3 Delomr. A og C**

Tage der er konstrueret til tegltage må kun dækkes med røde vingetegl af gennemfarvet brændt ler uden glasering eller anden overfladebehandling. Tegltage på rygning, grater og langs frie gavle skal lægges i mørtel. Lægteafstanden må maksimalt være 35 cm svarende til ca. 15 teglsten pr. m<sup>2</sup>.

**§ 5.4 Delomr. A og C**

Tegltage på murede huse skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 3-4 rækker tagsten. Tagkanten afsluttes i tagrenden umiddelbart op ad gesimsen.

Det samme gælder for bindingsværkshuse med ældre trægesims. På bindingsværkshuse, hvor der er udhæng på skalk, må udhænget ikke lukkes med brædder eller underslag.

**§ 5.5 Delomr. A og C**

Tage, der oprindeligt er opført med cementtagsten, skal ved udskiftning dækkes med røde vingetegl som beskrevet under § 5.3.

Der kan dispenseres til cementtagsten der i størrelse og profil er lig de oprindelige.

**§ 5.6 Delomr. A og C**

Skiffertage må ved udskiftning kun beklædes med naturskifer.

**§ 5.7 Delomr. A og C**

For øvrige tage gælder, at tagdækning skal skiftes til samme type og overflade som eksisterende, hvis ikke taget egner sig til tagdækning med tegl jf. § 5.3 grundet taghældning (under 35 grader) eller konstruktion.

**§ 5.8 Delomr. A og C**

Tage på sidebygninger og baghuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller med sort eller mørkegrå tagpap.

Tage med tagpap skal afsluttes med ombøjning som oprindeligt. Afsluttes med drypnæse i aluminium eller zink tilpasset tagkanten må denne maksimalt være 1 cm og kun selve drypnæsen fremtræde uden tagdækning.

Tagdækningen med tagpap udført som beskrevet ovenfor kan laves uden forudgående tilladelse. Hvis taget forsynes med tagvinduer eller på anden måde ændres skal der søges om tilladelse.

**§ 5.9 Delomr. A og C**

Altaner, franske altaner, tagterrasser eller andre former for udendørs opholdsarealer i tagflader må ikke etableres.

**§ 5.10 Delomr. A og C**

Tagrender og tagnedløb skal udføres i zink. Hvor de ikke er synlige fra offentlige byrum tillades render og nedløb dog udført i andet metalmateriale uden overfladebehandling.

Tagrender og tagnedløb kan udføres som beskrevet ovenfor uden forudgående tilladelse.

**Skorstenspiber - Se uddybende vejledningsblad nr. 04****§ 5.11**

Murede skorstene, herunder røgeriskorstene, skal bevares i den form og med den overfladestruktur som de er opført.

**§ 5.12**

Rekonstruktion af skorstenspiber skal udføres som oprindeligt eller i en for huset tidstypisk form. Skorstenspiben skal sidde midt over tagryggen og opmures med tre led: sokkel, skaft og udkraget gesims, med mindre ældre plantegning eller fotodokumentation viser andet.

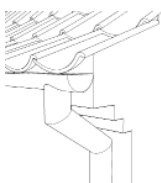
Inddækninger skal mures på tegl- og skifertage og tagtrin placeres til gårdside/haveside, hvor de er mindst synlige fra offentlige arealer.

**§ 5.13**

Stålskorstene eller attrapskorstene (udført i krydsfiner eller lignende) tillades ikke.

**Note 5.10**

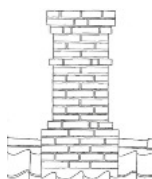
Tagnedløb med "Bajonetknæ".

**Note 5.11**

Se vejledningsblad nr. 04: Skorstene.

**Note 5.12**

**Skorstenspibe** - Den øverste fritlagte del af skorstenen.



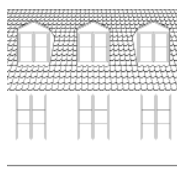
**Note 5.14**

Se vejledningsblad nr. 05: Kviste og vinduer.

Eksempel på kviste tilpasset husets arkitektur.

**Note 5.15**

Eksempel på kvistvinduer tilpasset husets vindues- og rudeformater.

**Note 5.16**

**Flunker** - Kvistens sidevægge.

**Kviste og tagvinduer - se uddybende vejledningsblad nr. 05****§ 5.14 Delomr. A og C**

Placering, størrelse og udformning af kviste og tagvinduer skal tilpasses den samlede tagflade og husets arkitektur. F.eks. ved at flugte med vindues- og/eller dørhuller eller ved symmetrisk placering på tagfladen.

**§ 5.15 Delomr. A og C**

Kviste skal tilpasses den enkelte bygnings proportioner og arkitektur. Kviste og tagvinduer (§ 5.17) må samlet maksimalt udgøre 1/3 af tagfladens længde, og skal holdes mindst et spærfag inde fra gavle. Der skal være mindst 1-3 teglrækker over kvisten og 4 teglrækker foran kvisten der løber ubrudt igennem afhængigt af tagfladens størrelse. For øvrige tagmaterialer gælder tilsvarende afstandskrav over og under kviste.

Selve kvistvinduet må maksimalt have en højde svarende til 80% af højden på husets facadevinduer, og vinduesformater og rudestørrelser (omtrentligt glasareal) tilpasses disse.

**§ 5.16 Delomr. A og C**

Kvistenes flunker skal udføres lukkede hhv. pudsede eller beklædt med eternit eller tilsvarende materiale i husets farve. Flunker må maksimalt have en bredde på 15 cm set frontalt.

**§ 5.17 Delomr. A og C**

Tagvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen. Kviste (§ 5.15) og tagvinduer må samlet maksimalt udgøre 1/3 af tagfladens længde. Tagvinduer må ikke placeres i første spærfag ved gavlene. Alle tagvinduer skal ilægges tagfladen med lav mørk inddækning.

Sammenbyggede tagvinduer tillades ikke.

**§ 5.18 Delomr. A og C**

Tagvinduer til gadeside tillades kun i en størrelse på max. 3 x 3 tegl (ca. 55 x 75 cm) og til gård-/haveside i en størrelse på max. 66 x 118 cm eller 78 x 98 cm. Dog tillades lovpigtige redningsåbninger på 94 x 118 cm. Redningsåbninger skal placeres, hvor de er mindst synlige fra offentlige byrum.

**Facader og sokler - Se uddybende vejledningsblade nr. 08, 09 og 10****§ 5.19 Delomr. A og C**

Facadehøjder og facadernes oprindelige vandrette og lodrette opdelinger, herunder fagdeling, samt størrelse og placering af vinduer og døre skal bevares.



**§ 5.20 Delomr. A og C**

Soklers originale form og udseende skal bevares.

Hvor en ændring er påkrævet for at opnå niveaufri adgang, skal dette ske på egen grund (fx langs gavlparti eller i gænge).

**§ 5.21 delomr. A og C**

Facader og gavle, herunder gavltrekanter, må ikke beklædes eller efterisoleres udvendigt.

**§ 5.22 Delomr. A og C**

Huse med synligt bindingsværk må ikke dækkes med puds.

Ved rekonstruktion må kun beskadiget tømmer udskiftes. Alle samlinger skal udføres som traditionelle tømmer-samlinger i egetræ, træ mod træ, uden synlige sømbeslag, jernbeslag, bolte eller lign. Udskårne detaljer på træværk skal erstattes af tilsvarende. Nye tavler skal udføres som oprindeligt eller mures op, overfladebehandles og stå glat med bindingsværket.

**Note 5.22**

Se vejledningsbladene nr. 08: Bindingsværk og nr. 10: Farver og "En øretæveindbydende historie fra Svaneke" af Anne Fogh.

**Tavl** - felterne imellem væggenes rammeværk i træ.

**Note 5.23**

Se vejledningsblad nr. 09: Grundmurede huse.

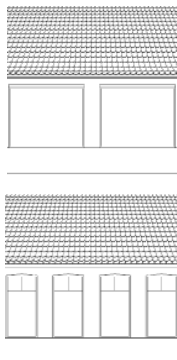
**Note 5.24**

**Blank mur** - En ikke overfladebehandlet murstensfacade.

**Note 5.25**

**Murpille** - - Murværket mellem to siddestillede åbninger såsom døre eller vinduer.

Henholdsvis før og efter genetablering af murpiller.

**§ 5.23 Delomr. A og C**

Grundmurede huse, der fra opførelsen har været pudsede og overfladebehandlede, skal bevares som sådanne.

**§ 5.24 Delomr. A og C**

Bygninger opført i blank mur må ikke tyndpudses (vandskures, filtses mm.), pudses, males eller på en anden måde overfladebehandles, med mindre facadestene- nenes kvalitet gør det påkrævet.

**§ 5.25 Delomr. C**

Murpiller skal bevares i forbindelse med bygningsændringer til forretninger, og tidligere fjernede murpiller skal genskabes ved større renoveringer.

**§ 5.26**

Originale stentrappes i bornholmsk granit eller sandsten skal bevares, herunder gelændere og andre detaljer i smedejern.

**Note 5.27**

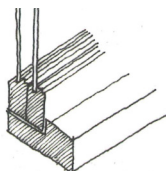
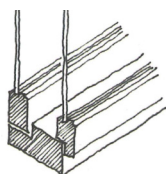
Læs mere om malingstype og kulører i vejledningsblad nr. 08: Bindingsværk og nr. 10: Farver.

**Note 5.28**

**Kitfals** - Fals i vinduesrammerne, hvor glasruden trykkes i kit og udvendig stryges til med en skrå kitning.

**Note 5.29**

Vindue med enkeltglas og kit hhv. med forsatsramme og koblet ramme.

**Note 5.31**

Se også vejledningsblad nr. 07: Døre og porte

**§ 5.27 Delomr. A og C**

Facadefarver må vælges blandt jordfarverne evt. blandet med hvid og/eller sort, eller andre farver der findes som naturlige farvepigmenter. Bindingsværkshuse skal overfladebehandles i henhold til traditionel byggeskik jf. vejledningsblad nr. 08: Bindingsværk.

Farveændring kræver ikke forudgående tilladelse.

**Vinduer, døre og porte - Se uddvidende vejledningsblade nr. 06 og 07****§ 5.28 Delomr. A og C**

Vinduer, med blyprosper eller enkeltglas i kitfals samt døre (herunder revledøre) og porte der er udført i en byggeskik, stil og et formsprog der er i overensstemmelse med bygningens byggestil og arkitektur skal bevares. Det samme gælder bygningsdetaljer som dørgreb, beslag, brevsprækker, vinduesbeslag, glas mv.

**§ 5.29 Delomr. A, C, F1 og F2**

Rekonstruktion af vinduer med blyprosper eller enkeltglas og kit skal udføres i træ med samme profiler på karm, ramme og sprosser som de oprindelige. Vinduerne må udføres enten som koblede sidehængte rammer eller med indvendige forsatsvinduer/-ruder. Alle hængsler og hjørnebånd på udvendige rammer skal malerbehandles i samme farve som vinduerne. Paskvilgreb og synlige udluftningsventiler tillades ikke.

**§ 5.30 Delomr. C**

Nye udstillingsvinduer må udføres i træ, jern, stål eller aluminium, som er malerbehandlet med dækkende maling. Vinduerne tillades udført som:

- koblede sidehængte rammer,
- forsatsvinduer,
- termovinduer, eller
- faste rammer.

Paskvilgreb og synlige udluftningsventiler tillades ikke.

**§ 5.31 Delomr. A og C**

Nye fyldningsdøre skal udføres som symmetriske fyldningsdøre i træ, hvor dette er den oprindelige udformning. Hvis der foreligger originaltegninger eller fotodokumentation skal udformningen følge disse. Fast "sideparti", i en side, tillades ikke.

**§ 5.32 Delomr. C**

I forretningsdøre tillades smalle dobbeltdøre erstattet af en enkeltjør, hvis den placeres midt i dørhullet. Nye forretningsdøre tillades udført i træ, jern, stål og aluminium som er malerbehandlet med dækkende maling.

**§ 5.33 Delomr. A og C**

Terrassedøre, overvejende i glas, tillades ikke i bygninger opført før 1960. Døre i træ med større glaspartier kan tillades til haveside, hvor de ikke er synlige fra offentlige byrum.

**§ 5.34 Delomr. A og C**

Der må ikke benyttes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre der er synlige fra offentligt byrum.

**§ 5.35 Delomr. A og C**

Fugning omkring vinduer og døre samt mellem træværk og tavl i bindingsværkhuse, skal udføres med kalkmørtel, hvor dette har været den oprindelige byggeteknik.

**Garager, udhuse, skure mv.****§ 5.36 Delomr. A og C**

Garager, udhuse, skure mv., der er en del af den ældre bebyggelsesstruktur, skal bevares.

**§ 5.37 Delomr. A og C**

Tagdækning skal, ved udskiftning, afsluttes med sort eller mørkegrå tagpap, alternativt røde vingetegl i kvalitet og udførelse jf. pkt. 5.3, hvis bygningen er konstrueret til dette.

Mht. øvrige bygningsdele (facader, sokler, porte, døre og vinduer mv.) henvises til de generelle bestemmelser om samme i afsnit 5 Bebyggelsens udseende.

**§ 5.38 Delomr. A og C**

Alt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling.

**§ 6. Større om- og tilbygninger og nybyggeri****Energiforbedringer - Se uddybende vejledningsblad nr. 11****§ 6.1 Delomr. A og C**

Ved ansøgning om nybyggeri samt større om- og tilbygninger skal redegøres for, hvordan byggeriet er tilpasset den omkringliggende bebyggelse og det ældre bymiljø.

**§ 6.2 Delomr. A og C**

Placering af, og hovedproportioner på, nybyggeri (herunder husdybder, højder, facadeopdelinger og taghældning) skal følge gadens princip.

**§ 6.3 Delomr. A og C**

Nye vinduer, døre porte skal udføres i træ. Undtaget er jf. §§ 5.29 og 3.31 vinduer og døre i delområde C til butikformål.

**§ 6.4 Delomr. A og C**

For nybyggeri gælder samme høje krav til materialer og overflader som for det ældre bevaringsværdige byggeri.

Tage på hovedhuse skal dækkes med røde tegl jf. § 5.3 og sekundære til- og ombygninger med tilsvarende røde tegl eller tagpap jf. § 5.7 afhængig af taghældning.

**§ 6.5 Delomr. A og C**

Nye side-, baghuse og tilbygninger skal udføres som grundmurede huse og/eller som lette konstruktioner beklædt med brædder i træ. Tage skal dækkes med røde tegl eller tagpap, som det øvrige bevaringsområde jf. §§ 5.3, 5.4 og 5.8. Større glaspartier kan tillades i det omfang de ikke er synlige fra offentlige byrum eller til gene for naboer.

**Note 5.37**

*Udskiftning af tagdækning på garager, udhuse og skure må laves uden forudgående tilladelse som beskrevet, hvis der ikke sker ændringer af taget i form af ovenlysvinder eller lign.*

**Note 5.38**

*Se også vejledningsblad nr. 07: Døre og Porte, nr. 08 Bindingsværk og nr.10: Farver.*

*Bemærk, at døre og porte traditionelt ikke har været malerhandlet hvide jf. vejledningsblad nr. 7*

**§ 6.6 Delomr. A og C**

Til- og ombygninger af ældre bindingsværkshuse kan tillades udført i en tilsvarende traditionel byggeskik tilpasset den enkelte ejendom ligesom der kan ske genopførelse af bygninger konstrueret som traditionelt bindingsværk fx. efter brand. Der tillades ikke opført nybyggeri med imiteret bindingsværk.

**§ 6.7 Delomr. D1 og D2**

Udvendige bygningsændringer, fx ændring af bygningernes hovedproportioner eller overfladematerialer, tillades, hvis de omfatter området som helhed og er tilpasset det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø.

Tage på hovedhuse skal dækkes med røde tegl jf. pkt. 5.3 og sekundære til- og ombygninger med samme røde tegl eller tagpap jf. pkt. 5.7.

**§ 6.8 Delomr. F2**

Ny træbygning skal proportioneres og udformes så den underordner sig områdets naturværdier og bymiljøet som helhed.

**§ 6.9 Delomr. F4**

Tag- og facadematerialer skal i struktur, farve og overflade fremtræde neutrale og underordne sig områdets naturkvaliteter og det øvrige bevaringsområde.

**§ 6.10 Delomr. H**

Der gælder følgende bestemmelser for byggefelterne vist på bilag 5:

**Byggefelt 1** må kun bebygges på baggrund af en samlet plan for og visualisering af den nye havnefront. Bygninger skal i byggestil og udtryk være repræsentative for sin tid tilpasset det konkrete natur- og kulturmiljø.

**Byggefelterne 2, 3, 4, 5 og 6** må kun bebygges med lette trækonstruktioner beklædt med træ. Tagdækning skal være mørkegrå eller sort tagpap.

Byggefelt 4 kan ikke udvides, men dele af arealet evt. omdisponeres til mindre skure på den del af havnen.

**Byggefelt 7** kan bebygges med én bygning i samme materialer som byggefelterne 2-6 eller i beton.

**§ 6.11 Delomr. H**

Ved nybyggeri skal redegøres for hvordan byggeriet er tilpasset det konkrete byrum og underordnet det bevarelsesværdige bymiljø i inderhavnen.

**Garager, udhuse, skure mv.****§ 6.12 Delomr. A og C**

Nye garager, udhuse, skure mv. skal tilpasses den øvrige bebyggelse og må opføres enten som grundmurede, pudsede eller fildede huse eller som lette træbygninger.

Tagdækning og materialer i øvrigt som pkt. 5.36.

Der skal søges om tilladelse til nye garager, udhuse, skure mv. dog ikke til skure og drivhuse under 10 m<sup>2</sup>.

**§ 6.13 Delomr. D1 og D2**

Nye garager, udhuse, skure, overdækninger m. fl. må kun opføres som lette træbygninger.

**§ 6.14**

Overfladebehandling af nyt træværk (breddebeklædning i træ, vinduer, døre mv.) skal ske med dækkende maling som i det øvrige bevaringsområde eller fremtræde ubehandlet eller med en neutral miljøvenlig overfladebehandling.

**§ 7. Vej- og stiforhold****§ 7.1**

Byens grundlæggende strukturer, herunder udstrækningen af pladser, gader, veje, stræder og stier, skal i videst muligt omfang bevares.

**§ 7.2**

Offentlige stier, gænger og trapper markeret på bilag 4 skal opretholdes som sådanne.

**§ 8. Ubebyggede arealer****§ 8.1**

Ubebyggede arealer, der er synlige fra offentlige byrum, må ikke benyttes til oplag af permanent karakter.

**§ 8.2**

Klippepartier må ikke bortsprænges, og der må ikke foretages terrænændringer uden foregående tilladelse.

**§ 8.3 Delomr. A og C**

Eksisterende mure i skel mod offentlige byrum opført i kampesten, sandsten, mursten eller bindingsværk må ikke nedrives, ombygges eller ændres, herunder porte og låger.

**§ 8.4 Delomr. A og C**

Eksisterende belægninger i natursten eller hugget granit i gårdrum eller langs bygningers fodmure og lignende skal bevares.

**§ 8.5 Delomr. A og C**

Træer i offentlige byrum må ikke fældes uden, at der sker gentilplantning i samme byrum eller, hvis dette ikke er hensigtsmæssigt, i et af byens øvrige offentlige byrum.

**§ 8.6 Delomr. A og C**

Synlige dele efter den tidligere fælles vandforsyning i byen, såsom vandpumper og brøndfundamenter, skal bevares.

**§ 8.7 Delomr. A og C**

Sten- og jorddiger/-gærder i byzone skal bevares efter samme retningslinjer som gælder for disse i landzone.

Der kan ikke dispenseres til nedlæggelse af det oprindelige bygærde, hverken helt eller delvist. Udstrækningen er vist på bilag 5.

**Note 8.7**

*Bemærk at folkekirkens ejendom, herunder kirkemuren, reguleres alene af lov om kirkebygninger og kirkegårde*



**§ 8.8 Delomr. A og C**

Nye hegn i skel mod offentlige arealer må kun etableres som stengærder i marksten, bornholmsk granit, sandsten, pudset eller filtset mur, mur opført i blødstrøgne sten, malet stakit eller beplantning/hæk.

**§ 8.9 Delomr. A og C**

Terrasser må hæves op til 0,5 m over terræn på ejendomme, hvor det ikke giver indbliksgener for de omkringboende.

**§ 8.10 Delomr. F4**

Hegning i skel mod Møllebakken skal udføres som beplantning/hæk eller buske.

**§ 8.11 Delomr. H**

Havnemuren, i overgangen mellem delområderne A og C må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse.

**§ 9. Tekniske anlæg****§ 9.1**

Transformerstationer, pumpestationer, el-standere og andre tekniske anlæg må ikke etableres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Placering og udformning skal tilpasses det konkrete bymiljø.

**§ 9.2**

Solfangere og solceller må ikke opsættes eller installeres på tage og facader, der er synlige fra offentlige byrum, herunder offentligt stinet langs kysten.

Varmepumper skal indpasses så skånsomt som muligt og kan tillades opsat på hovedhuse, hvor de ikke er synlige fra offentlige byrum, eller på sidebygninger, bag- og udhuse, hvor de er mindst muligt synlige fra offentlige byrum. Installationer må ikke kunne være til gene støjmæssigt for naboer.

Kabelføringer må ikke være synlige udvendigt.

**§ 9.3 Delomr. A og C**

Ventilationsåbninger, -hætter eller lignende må ikke opsættes i gadefacader, og skal placeres, hvor de er mindst synlige fra offentligt byrum. Aftræk, indtag og udluftning skal tilstræbes udført til tudsten eller ført til skorstenspipe. Traditionelle tagzinkhætter eller indmurede metalriste tillades også, såfremt de placeres mindst muligt synlige fra offentligt byrum.

**§ 9.4 Delomr. A og C**

Antenner, paraboler og lignende modtagerapparater må kun opsættes på husets bagside og skal indpasses, så de syner mindst muligt set fra offentlige byrum og for omkringboende. Private anlæg skal holdes under 2 m målt fra terræn.

**§ 9.5 Delomr. A og C**

El-målerskabe og lignende skal indpasses så skånsomt som muligt, og indbygges i facade eller gavl, hvor de er mindst muligt synlige fra offentlige byrum. De må ikke indbygges i gadefacader i vejskel.

## **§ 10. Skiltning mv.**

### **§ 10.1**

Der skal søges om tilladelse til al form for ændring og nyetablering af skiltning, reklamering, opsætning af markiser, belysning etc. jf. §10.2.

### **§ 10.2**

Kommunens til enhver tid gældende regelsæt for skilte, reklamer, markiser (der går ud i offentligt byrum) mv. i byområder skal overholdes. Reglerne omfatter ikke navneskilte og husnumre på beboelsejendomme, ligesom der gælder lempeligere vilkår for tidsbegrænsede udsmykninger.

## **§ 11. Udstykning**

### **§ 11.1 Delomr. F1, F2 og F3**

Delområderne må ikke udstykkes.

## **§12. Landzone, bonusvirkning**

### **§ 12.1**

For ejendommene matr. nr. 141a, 141c, 141g, 141h, 317, 317a, 317ah, 317i, 317m, 317r, 318a, 318br og 389 Svaneke Bygrunde og for 4a, 4b og 4d Svaneke Markjorder kræves ikke landzonetilladelse til anvendelse, udstykning og byggeri der er nævnt i nærværende lokalplan jf. afsnit 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

## **§ 13. Forhold til anden lokalplanlægning**

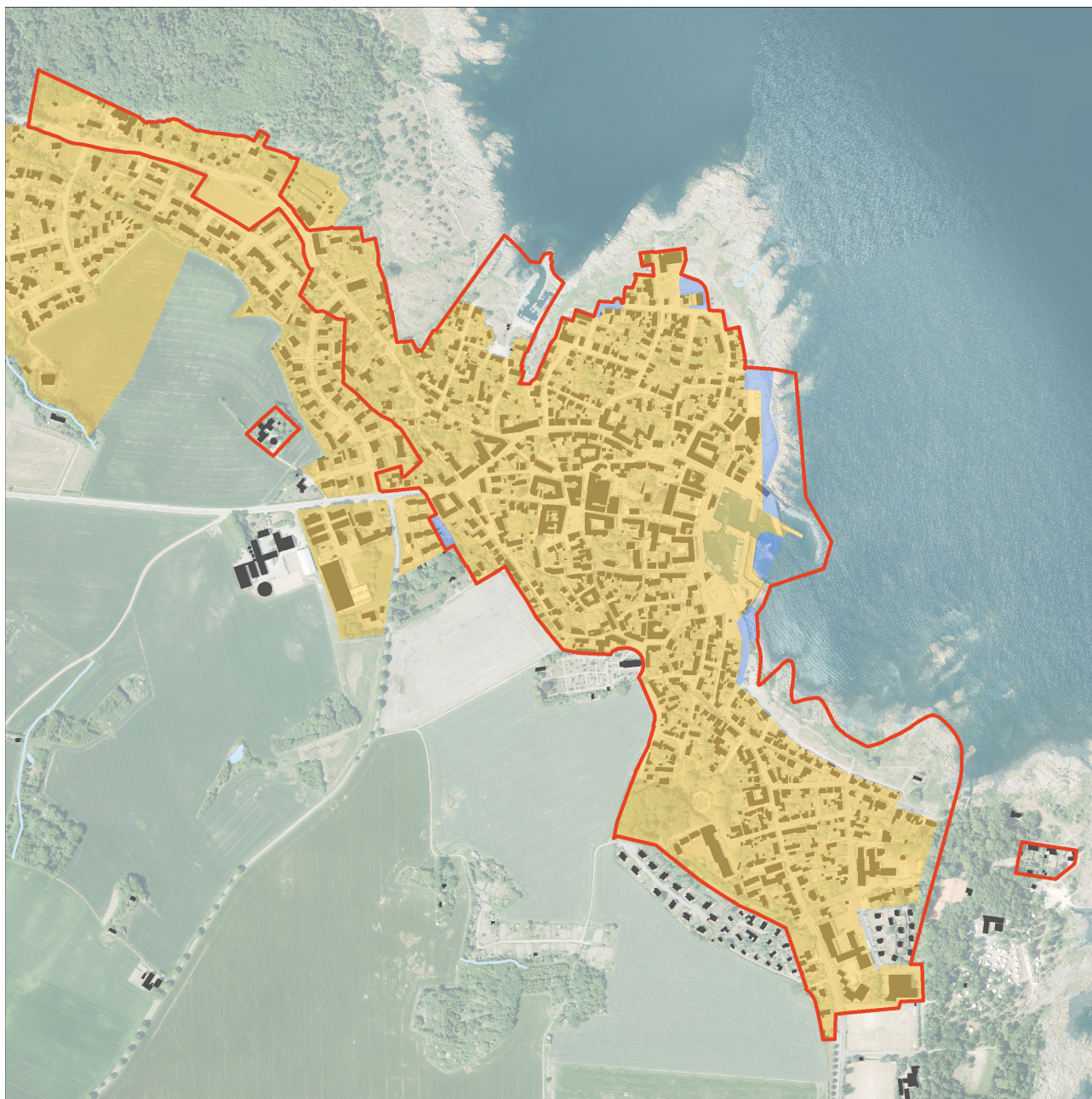
### **§ 13.1**




Med denne lokalplan ophæves "Lokalplan nr. 30 - Bevarende lokalplan for særlige bevaringsværdige byområder i Listed, Svaneke, Årdsdale, Nexø og Snogebæk" for såvidt angår Svaneke.

### **§ 13.2**

Lokalplan 103 - Temalokalplan for helårsboliger i 8 byer har forrang for såvidt angår anvendelse af bygninger til boligformål.

## BILAG 1 - AFGRÆNSNING AF LOKALPLANOMRÅDE OG BYZONER



-  Lokalplanafgrænsning
-  Byzone
-  Areal overført til byzone

## BILAG 2 - MATRIKLER OMFATTET AF PLANEN

Bemærk, at de med stjerne (\*) markerede matrikler herunder kun er delvist omfattet

### Delområde A

Matr. nr.: 1, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 4a, 4b, 5a, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 7a, 8, 9, 10, 11, 12a, 14, 15, 16a, 16b, 17, 18a, 18b, 19a, 21a, 21b, 22b, 22c, 23a, 23b, 24, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 27a, 27b, 28a, 28b, 29, 30, 31a, 31b, 32, 34, 36a, 36b, 36c, 36d, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44a, 44d, 44e, 44f, 46a, 46b, 46c, 46d, 47, 48a, 48b, 48c, 49a, 49c, 49d, 50a, 51a, 51b, 51c, 52, 53, 54, 55, 57, 58a, 59, 60, 61, 62, 63a, 63b, 64a, 64b, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73a, 73b, 74, 75a, 75b, 75c, 75e, 75f, 75g, 76, 77, 78a, 78b, 79, 80, 81a, 81b, 82, 83, 84, 85, 86a, 86b, 87, 88, 89a, 90, 91a, 92b, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99a, 99b, 100a, 100b, 100c, 101a, 101b, 102, 103b, 103c, 103d, 103e, 104, 105a, 105b, 105c, 106, 107a, 108, 109a, 109b, 110a, 111, 112, 113a, 113b, 114, 115, 116, 117, 123, 124, 125, 126a, 127, 128a, 128b, 128c, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 138a, 138b, 138d, 139c, 140a, 140b, 144a, 144b, 145b, 146, 148, 151, 152, 153, 154a, 155a, 156, 157, 178a, 178b, 179, 180, 181a, 181b, 182a, 183, 184a, 185, 186, 196b, 197b, 200a, 200b, 207a, 208a, 208b, 209, 211, 212, 213a, 214, 215a, 215b, 216a, 216b, 217, 219a, 220, 224a, 224b, 225, 226a, 226b, 226c, 227a, 227b, 229a, 229b, 229c, 229d, 229e, 229f, 229g, 229h, 229i, 229k, 230, 231, 232a, 232b, 232c, 233, 234a, 234b, 234c, 235, 236, 238a, 238b, 239a, 239b, 240a, 240b, 240c, 240d, 241, 242, 243a, 243c, 244, 245, 247, 248a, 248b, 252a, 252b, 253a, 253b, 254, 256a, 256b, 258, 259, 260, 261a, 261b, 262a, 262b, 262c, 262d, 263a, 264, 265a, 265b, 265c, 265d, 265e, 266, 267a, 267b, 268, 269, 270, 271a, 271b, 272a, 272b, 273, 274a, 275, 277, 278, 279, 280, 281b, 281d, 282, 283, 284, 285, 287a, 287b, 287c, 288, 289, 290a, 290b, 290c, 293b, 294, 295, 296a, 296b, 297b, 298, 299b, 300a, 313b, 315a, 315b, 315c, 315e, 317a\*, 317ab, 317ac, 317ai, 317al, 317an, 317ax, 317ay, 317az, 317aæ, 317ba, 317bc, 317be, 317bf, 317bg, 317bh, 317bi, 317bk, 317bn, 317bs\*, 317bu, 317c, 317d, 317e, 317g\*, 317i, 317k, 317n, 317o, 317p, 317q, 317t, 317x, 317y, 317z, 317ø, 318a\*, 318ab, 318ac, 318ah, 318ao, 318ap, 318aq, 318as, 318av, 318ax, 318az, 318b, 318bf, 318bg, 318bh, 318bi, 318bk, 318bp, 318br\*, 318bs, 318d, 318f, 318i, 318k, 318l, 318m, 318n, 318q, 318s, 318u, 318v, 318x, 318z, 318æ, 318aa, 319a, 319b, 319c, 319d, 319e, 320, 321a\*, 321c, 321l, 322c, 322d, 322g, 323a, 323b, 323c, 325, 326a, 326b, 328a, 331a, 331b, 337d, 337f, 337l, 337m, 337n, 338, 344, 345, 351b, 353, 354, 365, 380, 381, 383c, 384, 385, 387, 388, 389\*, 7000a\*, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000af, 7000ag\*, 7000ai, 7000ak, 7000ap, 7000at, 7000au, 7000av, 7000ax, 7000ay, 7000az, 7000aæ, 7000aø, 7000b, 7000ba, 7000bb, 7000bc, 7000bd, 7000be, 7000bi, 7000bk, 7000bl, 7000bm, 7000bn, 7000bo\*, 7000bq, 7000bs, 7000bv, 7000bx, 7000by, 7000bz, 7000bæ, 7000bø, 7000c, 7000d, 7000e, 7000f, 7000g, 7000h, 7000k, 7000l, 7000m\*, 7000n, 7000o, 7000p, 7000q, 7000r, 7000s, 7000t, 7000u, 7000v, 7000x, 7000y, 7000z, 7000æ, 7000ø, 7000aa Svaneke Bygrunde samt matr. nr. 4a\*, 4b, 4d, 6h, 6i, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 39a, 39b, 141b, 141g, 141h, 7000a\*, 7000e Svaneke Markjorder.

### Delområde C

Matr. nr. 13, 136a, 141a, 141b, 142, 143, 144c, 145a, 147, 158, 159a, 159c, 160, 161a, 161b, 162a, 162b, 163a, 163b, 163d, 164a, 164c, 164d, 165, 166a, 166b, 167a, 167c, 167f, 167h, 168, 169a, 170a, 171, 172a, 172b, 172c, 173a, 174a, 174b, 175, 176a, 176c, 176f, 176g, 177, 187, 188a, 189, 190a, 190b, 190e, 191a, 191d, 192a, 193, 194a, 194b, 195, 196a, 197a, 197c, 198, 199, 202, 203a, 203b, 204, 210a, 210c, 210d, 210e, 210f, 221, 222, 223a, 246, 249, 251a, 255a, 255c, 342, 386a, 386b, 7000a\*, 7000ag, 7000al, 7000am, 7000an, 7000ao, 7000ap\*, 7000aq, 7000ar, 7000as, 7000aø\*, 7000bb\*, 7000bd\*, 7000bi\*, 7000æ\* Svaneke Bygrunde.

### Delområde D1

Matr. nr. 45, 317ar, 317br, 377bs\*, 7000m \* Svaneke Bygrunde.

### Delområde D2

Matr. nr. 317a\*, 317ax\*, 317bl Svaneke Bygrunde.

### Delområde F1

Matr. nr. 318a\*, 318br\*, 389\* Svaneke Bygrunde.

### Delområde F2

Matr. nr. 317a\*, 317ah, 317l, 317m, 317r Svaneke Bygrunde.

### Delområde F3

Matr. nr. 317a\* Svaneke Bygrunde.

### Delområde F4

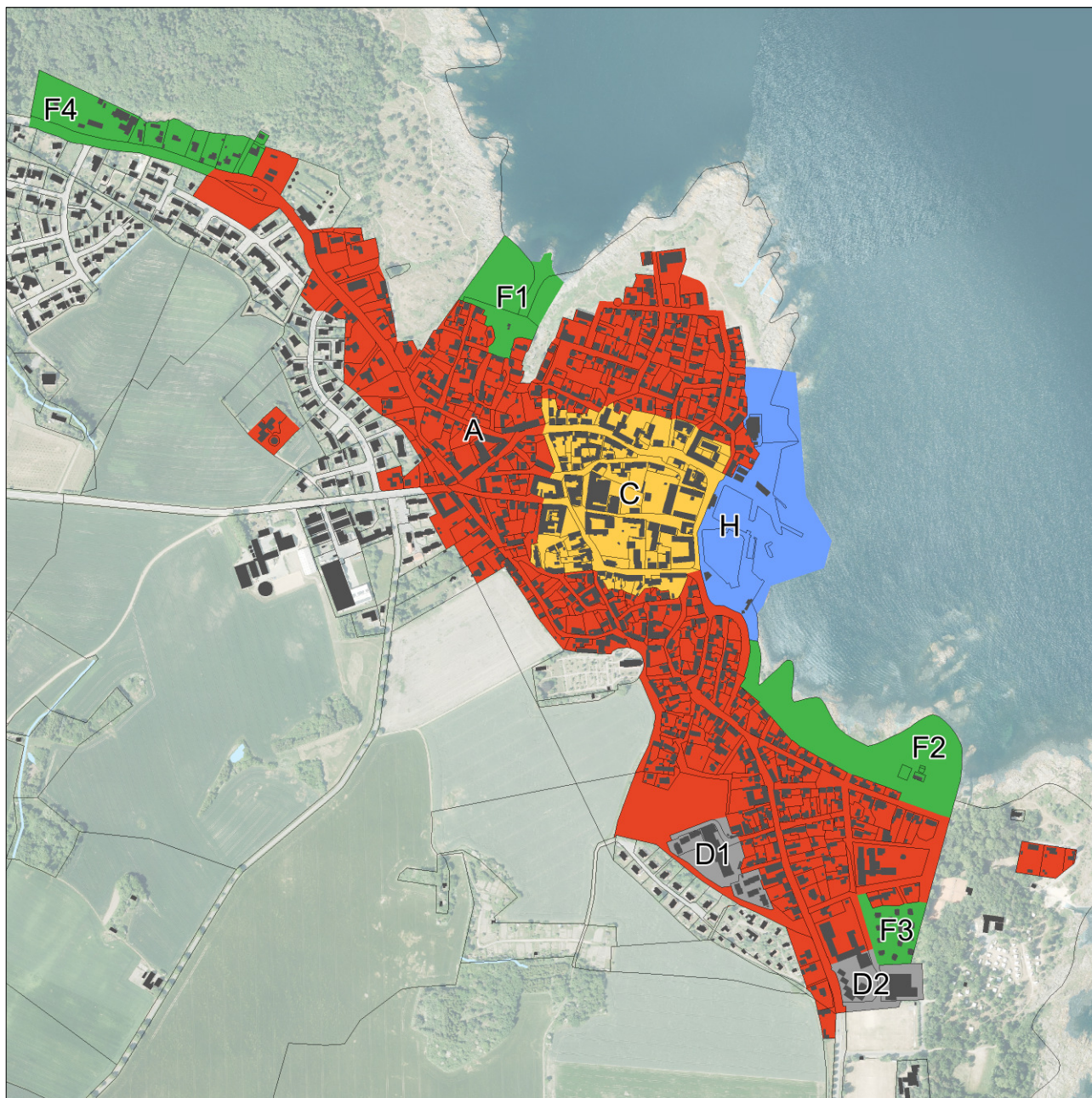
Matr. nr. 331c, 332a, 332c, 332d, 332e, 334a, 334b, 335a, 337a\*, 337i, 7000bp, 7000bo\* Svaneke Bygrunde.

### Delområde H

Matr. nr. 318a\*, 318bl\*, 379, 383a, 383b Svaneke Bygrunde.



## BILAG 3 - AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDER



- Delområde A
- Delområde C
- delområderne D1-2
- Delområderne F1-4
- Delområde H



## BILAG 4 - BYGGELINJER, BYGÆRDE, STIER OG GÆNGER



-  Lokalplanafgrænsning
-  Stengærde
-  Stier og gænger
-  Byggelinje jf. pkt. 4.6



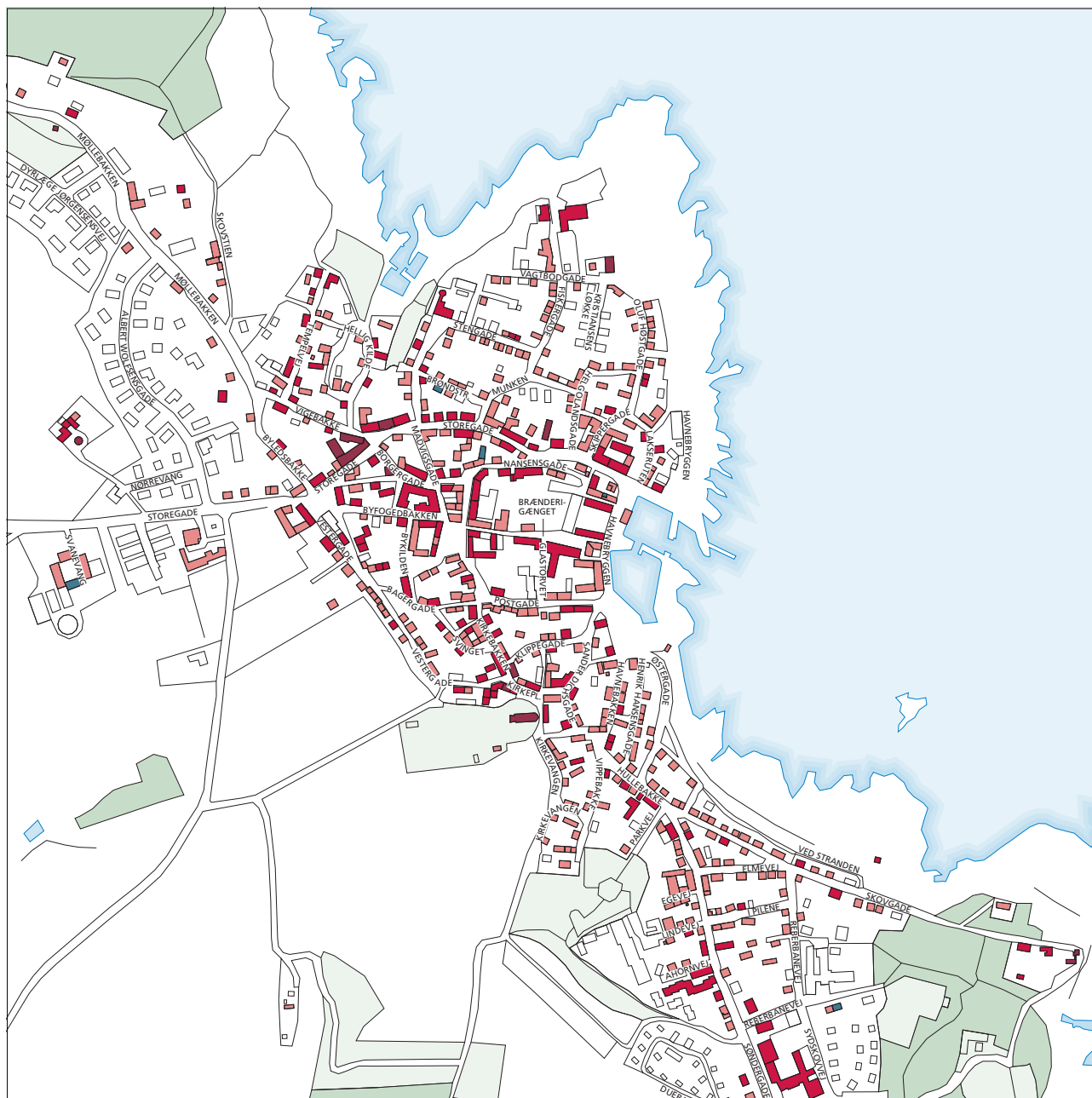
## BILAG 5 - BYGGEFELTER PÅ SVANEKE HAVN



 Delområde H

 Byggefelter

## BILAG 6 - BYGNINGSREGISTRERING EFTER SAVE-METODEN, 2003



- Fredet bygning
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi

Kilde: Bornholm - Atlas over byer, bygninger og miljøer, Kulturstyrelsen, 2003.

Kortet er vejledende, og der tages forbehold for fejl i farveangivelse. Kulturministeriets database over fredede og bevaringsværdige bygninger [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb) indeholder flere data om de registrerede ældre bygninger.