



LOKALPLAN NR. 116 FOR ET BOFÆLLESKAB PÅ BIRKEBAKKEN



Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Hvad er en lokalplan?	2
Redegørelse	4
Formål og baggrund	5
Området	6
Lokalplanens indhold	9
Anden planlægning	13
Anden lovgivning	15
Servitutter	17
Retsvirkninger	18
Bestemmelser	19
1. Formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens omfang og placering	24
6. Bebyggelsens udseende	25
7. Ubebyggede arealer	26
8. Veje, stier og parkering	27
9. Tekniske anlæg	28
10. Betingelser for ibrugtagning	29
11. Andre lokalplaner	30
Kort og bilag	31
Kortbilag 1 - Matrikelkort	32
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	33

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, 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 bebyggelse og ubebyggede arealer og deres udformning.

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 ingen handlepligt for grundejerne, og udløser derfor ikke pligt til at realisere det der er beskrevet 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 gives tilladelse til større byggerier og anlægsarbejder, større udstykninger og større nedrivninger.

Der er ingen faste regler for, hvad ordet "større" dækker. Det afgørende er, hvor stor en påvirkning kommunen vurderer, at det har 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 -g 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 ikke det er i strid med principperne i planen, der som udgangspunkt er planens formålsbestemmelser, og de anvendelsesbestemmelser. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

REDEGØRELSE

FORMÅL OG BAGGRUND

Formålet med lokalplanen er at fastlægge retningslinjer for placering, omfang og udseende af 6 nye etagerækkehuse med tilsammen 54 boliger. Målet er at opføre byggeriet som et samlet bæredygtigt boligfællesskab.

Byggeriet er i overensstemmelse med kommunens boligpolitik, der peger på behovet for at få opført nye boligfællesskaber til blandt andre seniorer; et større udbud af lejeboliger og flere bæredygtige boliger som f.eks. passivhuse og boliger, hvor sunde byggematerialer og genbrug er i fokus.

Ejendommen Birkebakken 10, der udgør størstedelen af lokalplanområdet, har tidligere huset det nu lukkede Bornholms Vaskeri. Den tidligere anvendelse har bevirket, at grunden i en årrække har stået tom på grund af forurening fra den tidligere virksomhed. I 2019 er ejendommen imidlertid miljøoprenset, og grunden kan nu påny anvendes.

OMRÅDET

Lokalplanområdets afgrænsning



Fig. 1. Luftfoto af området med markering af lokalplanområdet viser hvordan bebyggelsesstrukturen er forholdsvis åben. Højdekurver er vist på fotoet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter 3 matrikler: matr. nr. 336a_q, 336e og 339æ Allinge-Sandvig Markjorder på henholdsvis 716 m², 7116 m² og 688 m² svarende til et samlet areal på 8.520 m² der ligger ud til Birkebakken og Birkevænget.

Området er højtbeliggende i den sydlige ende af vejen Birkebakken med

faldende terræn mod nord. Fra adgangen til området fra Birkebakken er der udsigt over Allinge by og over Østersøen.

Arealet er i dag bebygget med industribyggeri i røde teglsten i op til 2 etager. Tage er dækket af grå bølgeeternit med forholdsvis lav taghældning. De tidligere vaskeribygninger udgør en samlet ensartet bygningsmasse på grunden, der også rummer større sammenhængende græsarealer.

Skorstenen er et karakteristisk kendemærke for området.



Fig. 2. De nuværende vaskeribygninger på grunden er opført i røde mursten med tag af grå bølgeeternit. Skorstenen kan ses viden om og kan bevares.



Fig. 3. Lokalplanområdet grænser op til Birkebakken og Birkevænget. Her ses en del af de nuværende bygninger mod Birkebakken set mod nord med Østersøen i det fjerne.

Omgivelser

Mod syd-øst afgrænses lokalplanområdet af Birkebakken, der er en gade karakteriseret ved en homogen bebyggelse af ensartede huse i 1,5 plan med høje røde tegltage. Mod nord-øst afgrænses området af Birkevænget og mod vest danner fritliggende bygninger ud til den brede Vestergade afgrænsning til området.

Røde murstensfacader, røde vingetegl og grå bølgeeternit er to karaktergivende materialer i kvarteret.

Lokalplanområdet ligger således inde i et bebygget kvarter, hvor kun Birkebakken og Birkevænget er den synlige vejafgrænsning.



Fig. 4. Birkebakken set mod nord. Gadenes homogene bebyggelse med villaer i 1,5 plan og høje tegltage ses tydeligt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for placering, omfang og udseende af 6 rækker huse med tilsammen 54 boliger. Rækkehusene er i 2 etager med boliger på hver etage.

Anvendelsen

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsboligformål/bofællesskab med mulighed for indpasning af liberale erhverv.

Bebyggelsen



Fig. 5. Lokalplanområdet med markering af den del af de nuværende bygninger der kan bevares og ombygges til fælleshus.

Lokalplanen gør det muligt at nedrive en stor del af de nuværende erhvervsbygninger der nu står tomme.

Planen åbner mulighed for at ca. 300 m² af det tidligere vaskeri kan bevares og ombygges til et fælleshus.



Fig. 6. Foto fra 1955 af det tidligere vaskeri.

De nye etagehuse tilpasses terrænet, ved at terrænfald optages i forskydninger i husenes sokkelkoter og facader. Husene opføres med facader i træbeklædning og glaspartier der orienteres så passiv solenergi kan bidrage til boligopvarmningen. Boligerne opføres med flade tage.

Tekniske anlæg

Lokalplanen tillader solenergianlæg på fælleshusets tag som vist på bilag 2 og på boligbebyggelsens tage.

Kombinationen af solenergianlæg og andre tekniske anlæg til dækning af fossilfri energi vil afhænge af hvilke energiformer der samlet set er mest klimavenligt og rentabelt.

Indpasning

Den nye bebyggelse er udformet så den tilpasser sig grundens let skrånede terræn ved at være opdelt i flere husrækker. Lokalplanen sikrer, at strukturen af boligbebyggelsen er indpasset i områdets bebyggelseskarakter med en forholdsvis åben struktur.

Lokalplanen sikrer, at den kommende struktur er bedre tilpasset

omgivelserne end den nuværende samlede bastante bygningsmasse.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af åbne grønne udearealer mellem rækkehuse og fælleshus.

Terræn

Hvert byggefelt fastlægger et niveau plan ud fra eksisterende terræn.

Niveauplanet udlægges fra den højeste kote indenfor byggefeltet.

Bygningshøjde defineres ud fra niveauplanet. Byggefelterne fremgår af bilag 2.

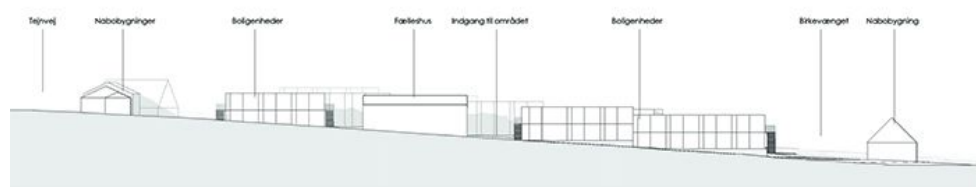


Fig. 7. Facadeopstalt af bebyggelsen og terræn tilpasning af byggefelter set fra snit i Birkebakken.



Fig. 8. Mellem rækkehuse og fælleshus indrettes grønne åbne udearealer.

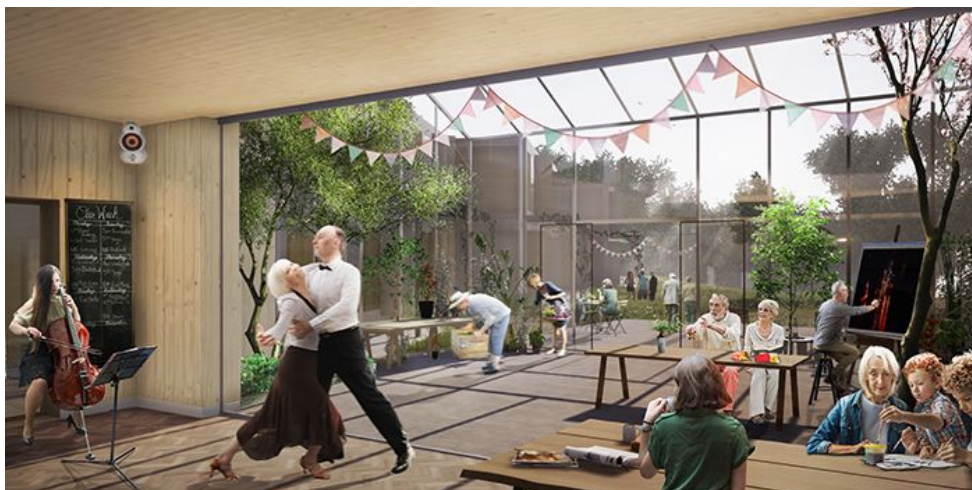


Fig. 9. En del af den tidligere vaskeribygning ombygges til fælleshus og suppleres med et orangeri.

Trafik og parkering

Lokalplanen sikrer, at til- og frakørselsforholdene er optimale via to fællesparkeringer ud til henholdsvis Birkebakken og Birkevænget. Der udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. bolig og 2 handicap parkeringer. Handicap pladser er tænkt placeret som vist i bilag 2, med udstigning på stiareal tæt på boliger.

Lokalplanens kortbilag viser placeringen af vejadgange, interne stier og parkering, der alle tilpasses terrænet på en nænsom og naturlig måde. Adgangsstier, vist i bilag 2 udlægges med handicap venlig hældning.

Belysning indenfor lokalplanområdet vil markere stiforløb, parkering og fordelingsstier til rækkehusene med lampestandere og pullertbelysning.

Forsyning og regnvandshåndtering

Området er i Bornholms Spildevandsplan 2014-2021 udlagt som fælleskloakeret område. et delområde som lokalplanområdet omfatter forventes imidlertid indenfor en kortere årrække separatkloakeret, hvorfor der er indføjnet en bestemmelse der sikrer at dette sker samtidigt med opførelsen af nybyggeriet.

Der er ikke krav om nedsivning af tagvand i fælles- eller separatkloakerede områder, men et ønske om at etablere LAR-anlæg som en del af de rekreative opholdsarealer indenfor ejendommen.

ANDEN PLANLÆGNING

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

Miljøvurderingsloven

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme en bæredygtig udvikling.

På baggrund af den lovpligtige miljøvurdering, jf. lovens §8, er vurderet, at lokalplanforslag nr. 116 ikke udløser behov for yderligere miljøvurdering. Vurderingen begrundes med, at planen ikke fastlægger rammer for projekter nævnt i lovens bilag 1 og 2 og ikke skønnes at påvirke internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder eller fastlægge rammer for anlægsarbejder, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

I vurderingen indgår en vurdering af påvirkningen af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Natura 2000

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 184 Hammeren og Slotslyngen, som er beliggende ca. 1,2 km fra projektområdet. Alene på grund af afstanden vurderes lokalplanens gennemførelse ikke at kunne påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Bornholms Regionskommune er ikke bekendt med, at der er registreret Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, og der er i Danmarks Miljøportal og Naturbasen heller ingen registreringer af Bilag IV-arter i området.

Lokalplanområdet er en tidligere vaskerigrund med industribyggeri og græsarealer. Området vurderes ikke at rumme potentielle levesteder for Bilag IV-arter. På den baggrund er det Bornholms Regionskommunes vurdering, at lokalplanens gennemførelse ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet rammeområde 201.C.01 Allinge Bymidte i kommuneplan 2013 for Bornholm. Rammeområdets anvendelse er centerformål, og de bebyggelsesregulerende bestemmelser for rammeområdet er en maksimal bebyggelsesprocent på 85; en maksimal etagehøjde på 2,5 og en maksimal bygningshøjde på 11 m.

Et kommuneplantillæg nr. 37 er i offentlighøring høring i anden sammenhæng. Vedtages dette vil lokalplanområdet være omfattet af rammeområde 201.BL.03 Storegade/Nørregade. Med tillægget ændres områdets anvendelse fra centerområde til blandet helårsbolig- og erhvervsområde. De bygningsregulerende bestemmelser ændres ikke.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med både den gældende og den eventuelt justerede kommuneplanramme.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 103 Temalokalplan for helårsboliger i 8 byer. Lokalplanens formål er at sikre, at boliger indenfor de 8 byafgrænsninger anvendes som helårsboliger.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af forslag til Lokalplan nr. 096 for bevaring og videreudvikling af Allinge. Vedtages lokalplanen vil nærværende lokalplanområde være omfattet af delområde D: Blandet bolig- og erhvervsområde med følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser: Maksimal bebyggelsesprocent 65, maksimalt etageantal: 2 og maksimal bygningshøjde 8,5 m.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med begge de nævnte planers rammebestemmelser.

Vedtages nærværende lokalplan erstatter den lokalplan nr. 096 for så vidt angår de ejendomme der er omfattet af nærværende lokalplan.

De kystnære dele af byzonen

Ifølge Planlovens § 16 stk. 4 skal der redegøres for den visuelle påvirkning af ny bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Den nye bebyggelse vil blive opført bag eksisterende bebyggelse set fra kystlinjen. bebyggelsen vil dog være synlig fra kysten grundet byens placering på et skrånende kystterræn. Der er imidlertid tale om et allerede fuldt udbygget ældre blandet bolig- og erhvervsområde, hvor dele af en eksisterende industristruktur nedrives for at give plads til ny byggeriet. Den nye bebyggelses tæthed ligger indenfor den ramme der er sat for videreudvikling af kvarteret jf. forslag til lokalplan nr. 096 for bevaring og videreudvikling af Allinge: Bebyggelsesprocent på 65; en bygningshøjde på 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 .

Nærværende lokalplanforslag vurderes, på den baggrund, derfor ikke at ville påvirke den visuelle oplevelse af Allinge set fra kysten væsentligt.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER I MEDFØR AF ANDEN LOVGIVNING

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Arkæologi

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 forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Jordforurening

På matr. nr. 336 Allinge-Sandvig Markjorder er i 2019 foretaget opgravning af forurenede jord neden for den tidligere renseribygning, da analyser og PID-målinger havde vist højt indhold af klorerede opløsningsmidler, fra det tidligere Bornholms Andelsvaskeri. Der er foretaget afværgeforanstaltninger og screenings undersøgelse i 2020 med henblik på at sikre, at der ikke efterlades nogen betydende forurening på grunden.

Området for V2-kortlægningen (Vidensniveau 2) ventes opretholdt selvom de efterfølgende målinger ikke har vist meget høje koncentrationer. Ved opførelse af boliger i det område der er V2-kortlagt kan det derfor blive et vilkår, at boligerne skal have et ikke-mekanisk udluftet kapillarbrydende lag i fundamentet, som kan sikre at risikoen for indtrængen af sundhedsskadelige stoffer minimeres og graden af risikoen nuanceres.

Også ejendommen matr. nr. 336aq Allinge-Sandvig Markjorder ventes omfattet af samme miljøklassificering.

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.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at

sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.brk.dk. (Under Arealinformationer klikkes på 'Søg på kort over Bornholm').

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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.

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 kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

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.

1. FORMÅL

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboligformål,
- at sikre at den ny boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan,
- at sikre et fælleshus i boligbebyggelsen,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for en ny etage boligbebyggelse med tilhørende fælleshus,
- at fastlægge vej- og stiadgange til lokalplanområdet fra hhv. Birkebakken og Birkevænget.

2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

§2.1

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 336aq, 336e og 339æ Allinge-Sandvig Markjorder, vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdets samlede areal er på 8.520 m².

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. AREALANVENDELSE

§3.1

Området må anvendes til helårsboligformål.

4. Udstykning

§4.1

De matrikler som bebyggelsen omfatter indenfor lokalområdets matrikler sammatrikuleres. Området må ikke udstykkes yderligere.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§5.1

Ny bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan vist på kortbilag 2.

§5.2

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 65 %.

§5.3

Bebyggelse må kun opføres indenfor de byggefelter, der er vist på Kortbilag 2.

Mindre skure og afskærmning til affaldssortering må opføres udenfor byggefelterne som vist på Kortbilag 2.

§5.4

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m fra byggefeltets midte terrænkote Niveauplanet fastlægges ud fra byggefeltets højeste terræn kote.

Undtaget fra denne bestemmelse er de nuværende industribygninger.

6. BEBYGGELSENS UDSEENDE

§6.1

Udvendige bygningsbekædning skal udføres med træbeklædning, skærmtegl eller naturskiffer.

§6.2

Tage skal udføres som flade tage eller tage med en ensidig taghældning på maksimalt 15 grader. Tagdækning skal være sort eller mørkegrå tagpap eller grønne tage, som sedum eller græstørv.

§6.3

Det karakteristiske shedtag på den eksisterende industribygning bibeholdes, i et omfang svarende til det bygningsvolumen der bevares.

§6.4

Vinduer og døre skal udføres i enten træ eller træ/aluminium.

§6.5

Skure og andre sekundære småbygninger skal udføres som lette bygninger med træbeklædning.

§6.6

Værn på altangange, altaner og evt. på tage må udføres i træ, glas og/ eller stål.

§6.7

Belysning på altangange må kun udføres med nedadrettet lyskilde, så lyset er mindst muligt synligt fra naboejendommene.

7. UBEBYGGEDE AREALER

§7.1

Parkeringsarealer mod Birkebakken og Birkevænget skal hegnes mod veje med klippede hække med en maksimal højde på 1,5 m jf. Kortbilag 2.

§7.2

Indenfor lokalområdet må der ikke etableres hegn.

§7.3

Udendørs belysning må kun ske med armaturer med afskærmede og/eller nedadrettede lyskilder, der ikke giver lysgener for de omkringboende.

Belysning af stier må kun udføres som pullertbelysning med en maksimal højde på 1,2 m. Parkeringsarealer og interne veje må belyses med lygtestandere med en maksimal højde over terræn på 3,5 m.

§7.4

Udendørs oplagring må ikke finde sted.

8. VEJE, STIER OG PARKERING

§8.1

Vejadgang til området sker fra Birkebakken og fra Birkevænget, som vist på Kortbilag 2.

§8.2

Adgangsveje og kørselsarealer skal udføres med permeabel belægning.

§8.3

Redningsveje skal minimum have en bredde på 3,0 meter der skal friholdes for beplantning, hegning og fast inventar. Redningsveje fremgår af bilag 2 som 3 m bredde stier og græsarmeret arealer.

§8.4

Der skal etableres parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplad pr. bolig.

Der udlægges 1 handicapparkeringsplads pr. 50 boliger med et brugsareal på 3,5 m x 5,0 m for almindelig personbil.

Parkeringspladserne skal, i princippet, placeres som vist på kortbilag 2.

Note - §8.4;

Med "i princippet" menes, at parkeringsarealerne kan flyttes nogle meter eller antallet mellem de to respektive P-arealer omfordeles lidt i det endelige projekt.

§8.5

Stier vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på 1,3 m.

Adgangsstier til boliger skal have et længdefald på maks 5%.

Note - §8.5;

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

§8.6

Fælles cykelparkering placeres som vist på Kortbilag 2.

9. TEKNISKE ANLÆG

§9.1

Kloakering i området skal anlægges som et to strenget separatkloakeret-system.

Note - §9.1;

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Bornholms Regionskommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strengt (fælleskloak) til to-strengt (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

§9.2

Ledninger til belysning, el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

§9.3

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes på tagflader og på den eksisterende industribyggnings tag, som vist på Kortbilag 2.

10. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

§10.1

Udvendige bygningsændringer på den eksisterende bygningsstruktur skal være afsluttet inden ibrugtagning af 2/3 området. Hvis der indarbejdes etapedeling af byggeriet kan disse dele af byggeriet ibrugtages tidligere.

§10.2

Nybyggeriet må ikke tages i brug inden der er etableret vej-, parkering- og gangarealer.

11. ANDRE LOKALPLANER

§11.1

Ved vedtagelse af lokalplanen ophæves Lokalplan nr. 096 for bevaring og videreudvikling af Allinge for såvidt angår de ejendomme der er omfattet af nærværende plan.

§11.2

Lokalplan nr. 103 Temalokalplan for helårsboliger i 8 byer, har forrang for nærværende lokalplan mht. at håndhæve at boliger anvendes til helårsboligformål.

KORT OG BILAG

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 - Matrikelkort

Bilag 2 - Kortbilag 2 - Arealanvendelse

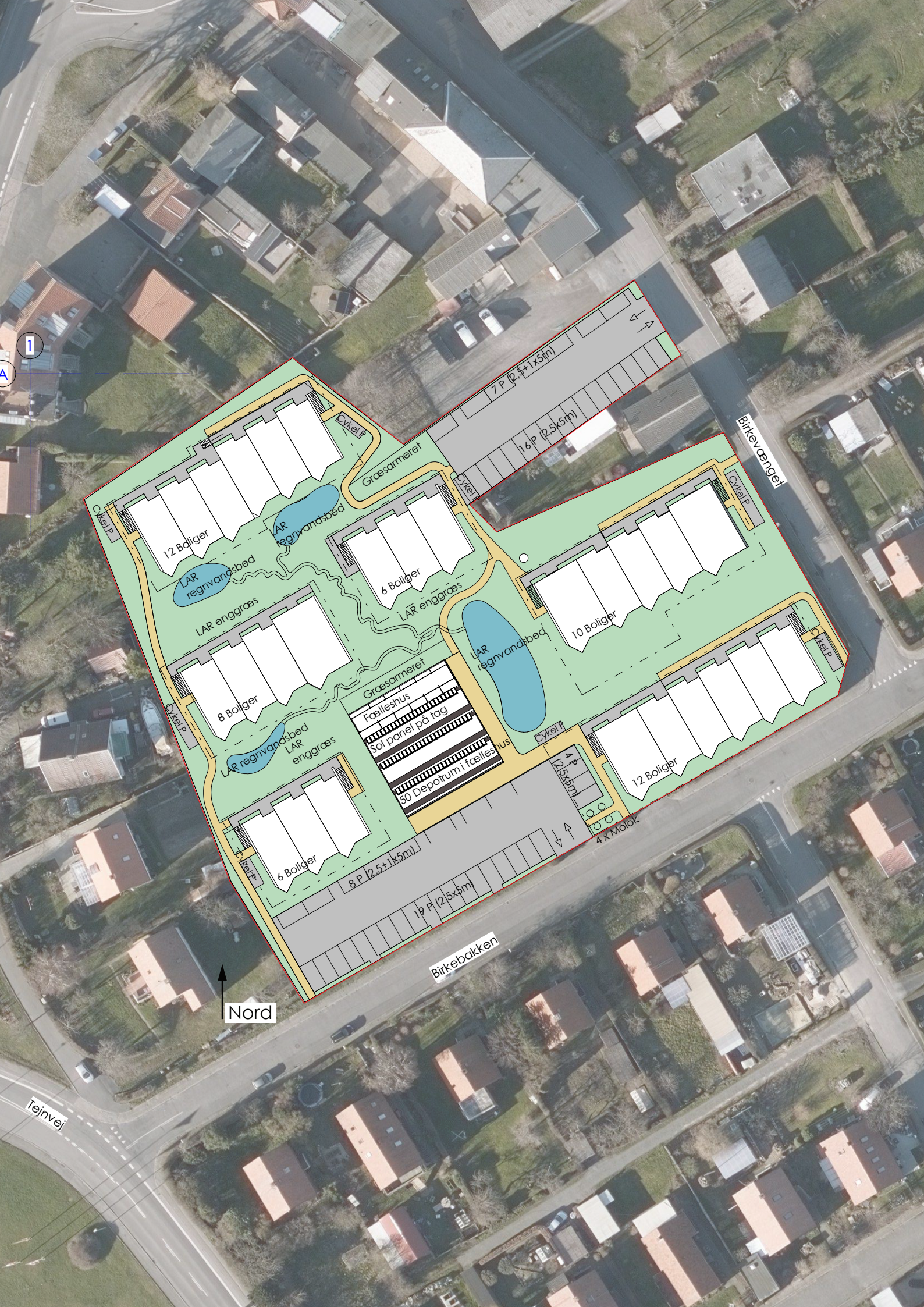
Bilag 1

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Bilag 2

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



12 Boliger

LAR regnvandsbed

LAR engræs

6 Boliger

LAR engræs

8 Boliger

LAR regnvandsbed

LAR engræs

6 Boliger

8 P (2,5+1x5m)

19 P (2,5x5m)

Græsarmet

Fælleshus

Sol panel på tag

50 Depotum i fælleshus

LAR regnvandsbed

10 Boliger

12 Boliger

4 x Møkk

2 P (2,5x5m)

7 P (2,5+1x5m)

16 P (2,5x5m)

Græsarmet

I

A

Nord

Birkebakken

Birkevej

Tejnvej