

LOKALPLAN NR. 096 FOR BEVARING  
OG VIDEREUDVIKLING AF ALLINGE



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



Titel: Lokalplan nr. 096 for bevaring og videreudvikling af Allinge  
Tekst og foto: Plan - Bornholms Regionskommune  
Kortgrundlag: Geodatastyrelsen og Bornholms Regionskommune  
Høringsperiode: xx.xx.2020-xx.xx.2020  
Vedtagelsesdato: xx.xx.2020

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN?</b>	<b>4</b>
<b>INDLEDNING</b>	<b>5</b>
Den forudgående proces	5
Læsevejledning	5
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>6</b>
Baggrund og formål	6
Landskabet	7
Byens og havnens udvikling	7
SAVE og Kulturmiljøatlas	9
Lokalplanens afgrænsning	10
Lokalplanens indhold	12
Forhold til anden planlægning	15
Forhold til anden lovgivning	17
Retsvirkninger	19
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>20</b>
§ 1. Formål	20
§ 2. Område- og zonestatus	20
§ 3. Arealanvendelse	21
§ 5. Bebyggelsens udseende	22
§ 6. Nybyggeri, om- og tilbygninger	27
§ 7. Ubebyggede arealer	28
§ 8. Hegn og beplantning	28
§ 9. Vej- og stiforhold	28
§ 10. Tekniske anlæg	28
§ 11. Skiltning mm.	29
§ 12. Forhold til anden lokalplanlægning	29
<b>BILAG 1 - AFGRÆNSNING AF LOKALPLANOMRÅDE OG BYZONER</b>	<b>31</b>
<b>BILAG 2 - MATRIKLER OMFATTET AF PLANEN</b>	<b>32</b>
<b>BILAG 3 - AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDER</b>	<b>34</b>
<b>BILAG 4 - KULTURARVSAREALER OG BYGGELINIER MM.</b>	<b>35</b>
<b>BILAG 5 - BYGNINGSREGISTRERING EFTER SAVE-METODEN, 2003</b>	<b>36</b>

## 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 - 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 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.

## INDLEDNING

### Den forudgående proces

Planarbejdet startede i 2017 i samråd med repræsentanter for Allinge-Sandvig Byforening. Samme efterår blev afholdt borgermøde i Allinge, hvor planens formål og dens forventede indhold blev drøftet. I 2019 blev arbejdet genoptaget, og dele af planforslaget præsenteret på et borgermøde primo 2020. I forbindelse med justeringen af centerafgræsningen har desuden været indkaldt forslag og idéer og afholdt møde med den lokale forening af erhvervsdrivende, 3770Erhverv.

### Læsevejledning

Lokalplanens redegørelse og formåls- og anvendelsesbestemmelser (§§ 1 og 3) bør altid læses forud for andre relevante bestemmelser for at sikre, at de ændringer der ønskes foretaget er i overensstemmelse med planens hensigt og dens grundlæggende principper.

Lokalplanens bestemmelser gælder for alle delområder, med mindre det udtrykkeligt fremgår, hvilke delområder bestemmelsen omfatter.

Enkelte bygningsarbejder må gennemføres uden forudgående byggeansøgning i alle delområder. Det fremgår af de enkelte bestemmelser, hvilke tiltag det drejer sig om.

I delområderne B kan bygningsarbejder gennemføres uden forudgående ansøgning om byggetilladelse, hvis de udføres i overensstemmelse med alle lokalplanens bestemmelser, og hvis de er fritaget for ansøgning om byggetilladelse jf. §5 i gældende bygningsreglement. Hvis det ansøgte kræver en dispensation fra en af lokalplanens bestemmelser, eller er omfattet af bygningsreglementets generelle krav om byggeansøgning, så skal der fortsat foreligge en godkendt byggetilladelse forud for igangsætning.

Ansvar for korrekt udførelse påhviler bygherrer og eventuelle rådgivere. Kommunen varetager alene håndhævelsen af lokalplanen, herunder lovliggørelse af forhold der ikke er udført som beskrevet i planens bestemmelser. Det anbefales derfor at søge råd og vejledning hos kommunens BYG afdeling, hvis der er tvivl om fortolkningen af nærværende plans bestemmelser.



III. 1 Allinge Havn med Folkemødeh sekretariatets hus, Sverigesvej 1, i baggrunden.

## REDEGØRELSE

### Baggrund og formål

Det er primært lokalplanens formål at sikre muligheden for at bevare dele af Allinge som et sammenhængende historisk bymiljø, herunder bystrykturens karakteristiske samspil med naturgrundlaget og de historiske bygninger og kulturmiljøer.

Bevaring og videreudvikling af Bornholms historiske bymiljøer har stor bevågenhed. Det skyldes, at velbevarede bymiljøer bl.a. er med til at skabe lokal identitet og tiltrække borgere, erhverv og turister til Bornholm. Derfor er der et ønske om, at optimere og synliggøre de historiske bymiljøers værdier som led i en langsigtet udviklingsstrategi.



*Ill. 2 Del af Søndergade set i retning af Kirkepladsen.*

Grundlaget for bevaringsindsatsen i Allinge har hidtil været Lokalplan nr. 00-01 - Bevarende lokalplan for Sandvig, Allinge, Gudhjem, Melsted, Ypnasted og Bølshavn der blev vedtaget i 1986. Formålet med planen var at sikre, at det eksisterende bymiljø blev bevaret; herunder karakteristisk bebyggelse og bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. Planen fastlægger også bestemmelser om, at nybyggeri, gennem placering, udformning og materialevalg, skal være i overensstemmelse med den lokale bygningstradition, eller på anden vis udformes og indpasses så den medvirker til at opretholde karakteren af det bestående miljø.

Nærværende lokalplan er på mange måder en videreførelse af ovennævnte bevaringsplan. Når planen alligevel revideres nu, så skyldes det, at kravet til præcision og indhold i en lokalplan i dag er langt større.

Allinge har det historiske bymiljø fortsat en sammenhængende og autentisk karakter. Mange bygningsændringer er imidlertid foretaget uden tilstrækkelig bevågenhed i forhold til at sikre, at bygningstiltag blev udført under hensyntagen til den enkelte bygnings alder, byggestil mv. Med lokalplanen ønsker kommunalbestyrelsen derfor bl.a. at gøre ejerne af historiske bygninger opmærksomme på, hvordan de kan bibeholde eller højne deres ejendoms historiske bevaringsværdi. Planens vejledningsblade, er lavet som inspiration til dette, og er som sådan en grundlæggende fælles reference for ejere, håndværkere og kommunens byggesagsmedarbejdere.

De grundlæggende strukturer i de historiske bymiljøer på Bornholm er generelt velbevarede, og byer som Allinge har gode muligheder for at videreudvikle sig til en stadigt mere attraktiv by. Med dette plangrundlag er grundlag for at videreudviklingen af byen kan ske på en nænsom måde fremadrettet, og at byen derved vil være en attraktiv by at bo og arbejde i, og fortsat danne ramme om ferieliv og Folkemøde.

### Landskabet

Bornholms nordøstlige klippekyst har skærgårdslignende karakter med mange næs og klippeskær. Markante sprækkedale med åløb gennemskærer grundfjeldet og større klippekuder. Allinges historiske bymiljø er tilpasset den kuperede klippekyst i læ for vestenvinden.

Danmarks største helleristningsfelt fra bronzealderen, Madsebakke, strækker sig fra det åbne land ovenfor Allinge by og i retning af Hammershus. Dette langstrakte flade klippeparti er udsmykket med omkring 175 helleristninger i form af skål-, hjul- og fodtegn der formodes at være fra perioden år 900 til 500 f.v.t.

Grundfjeldet er en vigtig del af Nordbornholms udviklingshistorie. I starten af 1800-tallet begyndte stenbrydningen, der fik stor betydning for udviklingen på hele Nordbornholm og varede mere end 150 år. Resultatet er spor efter utallige mindre og flere store stenbrud i et landskab der i dag for en stor del er fredet.

### Byens og havnens udvikling

Hvor Allinge Havn og Kampeløkke Havn ligger i dag, ved vi fra skriftlige kilder og fundrester at der har været naturlige landingssteder allerede i middelalderen (o. 1000-1536).

Byens ældste bevarede bindingsværkshuse og centralt beliggende gårde er fra 1700- og 1800 tallet. Torvet foran kirken var allerede i 1800-tallet et centralt byrum, hvorfra udgik syv gader der blev bundet sammen af en slags ringgade. To næsten parallelle gadeforløb forbundet med flere sidegader udgjorde den primære gadestruktur.



Ill. 3 Udsnit af kort over Allinge fra 1889, Trap Danmark.

Op gennem 1800-tallet udvikler stenbrydningen sig på Nordbornholm til et dominerende erhverv. Den stigende efterspørgsel tiltrak faglært og ufaglært arbejdskraft fra bl.a. Sverige. Allinges befolkning vokser bl.a. derfor til det tredobbelte fra 609 til 1863 indbyggere i årene fra 1850 til 1911. Uforarbejdet granit udskibes fra Allinge Havn og også forarbejdet granit fra bl.a. i Moseløkken Stenbrud og et skærereri ved Kampeløkke Å.

Allinges Havn var indtil 1856 kun en lille bådehavn, dog med en vis betydning blandt andet som færgested til Skåne. Havnen blev i 1856-62 udbygget med to bassiner med sluseport så den både kunne fungere som færge- handels- og fiskerihavn. Sluseporten var med til at sikre, at bådene kunne ligge i havnen i alt slags vejr.

Under stormfloden i 1872 blev havnen hårdt medtaget og en omfattende genopbygning pågik de følgende 4 følgende. Den havn vi kender i dag er resultatet af yderligere ombygninger og udvidelse af moler og bolværker i hhv. 1919 og 1976.

Jollehavnen, Kampeløkke Havn, som vi kender den i dag, blev først bygget i 1968 af de lokale jolleejere. Siden, i 1975, blev havnen udvidet med et vestligt inderbassin.

De første rigtige skorstene til silderøgning blev opført i 1870'erne. I starten var det til private boliger og først senere kom erhvervsrøgerier. Tre røgeriskorstene er bevaret i Allinge - den ene på Nordbornholms Røgeri som fortsat er i drift. Røgeriskorstene er et fælles kendetegn for mange af bornholms kystbyer, og er som sådan vigtige at bevare.



Ill. 4 Allinge havnefront i slutningen af 1890'erne. Kilde: Kjøllerarkivet BM 717

Allinges historiske bymiljø er særligt karrakteristisk for de mange velbevarede strandgårde der ligger tæt på både bykerne og kyst og vidner om den blandingsøkonomi der i flere århundreder var almindelig på Bornholm. Både landbrug, købmandshandel og fiskeri er derved en vigtig del af Allinges histories udvikling. De bygningsmæssige fællestræk for gårdene er de klart markerede sokler, bindingsværket og de store sammenhængende tage, der i dag er belagt med tegl. Flere gårde er nu omdannet til pensionater og de relativt store ejendomme har derved kunnet bevares som sammenhængende strukturer inklusiv gårdspladser og haveanlæg mv.

Efter kommunalreformen i 1970 og indtil kommunesammenlægningen i 2003 udgjorde Allinge en vigtig del af Allinge-Gudhjem Kommune.

### **Turismen**

Turismen på Bornholm begyndte for alvor i 1880'erne, og det var især Nordlandet der tiltrak turisterne. Keramik blev tidligt en souvenir og Hjorts Terrakottafabrik etablerede sommerbutikker på Nordøen; et eksempel der senere blev fulgt op af andre keramikere.

I tiden frem til første verdenskrig voksede turismen betydeligt. Pensionater og hoteller skød op i stort tal. Dampskibene kom sydfra med tyske sommergæster i større og større antal, helt frem til 1. Verdenskrig. Også to bornholmske damskibsselskaber sørgede for faste afgang til Bornholm fra både København og Sydsverige. Fra 1876 og frem til ca. 1960 havde Det østbornholmske Dampskibsselskab fast rutefart for passagerer og fragt fra Nexø via blandt andre Allinge til København. Tilstrømningen af turister betød bl.a., at et stigende antal hoteller, pensionater og bondegårdspensioner blev omdrejningspunkt for indtjening i sommerperioden.



Verdenskrigene betød en midlertidig afmatning af turismen og stenindustrien blev her en vigtig indtægtskilde. Først i 1930'erne begyndte de danske sommergæster at finde til Bornholm. Senere kom flere andre nationaliteter til og Nordbornholm var i mange år det absolut foretrukne sted for øens gæster.

### **Rønne-Allinge Jernbane**

Rønne-Allinge Jernbane blev indviet i 1913. Allinge Station havde 3 gennemgående spor ud for stationsbygningen. Fra spor 1 gik spor 4 til varehuset, og spor 3 havde kreaturfold med siderampe i den ene ende og stikspor i den anden ende. Banen var dog anlagt med henblik på persontrafik mere end godstrafik. Banen blev kaldt Danmarks smukkeste jernbanestrækning, og opnåede allerede det første år havde banen et stort antal rejsende. Spor og stationsbygning blev anlagt på højderyggen oven for byen, bl.a. for at mindske anlægsarbejdet.

Udgående gods kom fra Teglværket og de store købmandsgårde, mejeriet, møllen og andre virksomheder, herunder apoteket, der forsynede hele den nordlige del af øen med medicinalvarer. En anden væsentlig del af godset kom med damperen direkte fra København, og sendt videre med banen.

Da banen lukkede i 1953 overtog Civilforsvaret (nu Beredskabsstyrelsen) stationsbygningen.

### **Folkemødet**

I dag forbindes Allinge bl.a. med det årlige Folkemøde inspireret af den svenske politikeruge Almedalsveckan på Gotland. Bornholms borgmester deltog i Almedagsveckan i 2008 og 2009 og året efter var den daværende Indenrigs- og Sundhedsminister Bertel Haader, en varm fortaler for en lignende festival i Danmark. Et samarbejde kom i stand, og folketingets partier støttede op om idéen, da Bornholms Regionskommune søgte om at kunne afholde Danmarks første demokratifestival i Allinge i 2011. Siden har Folkemødet været en naturlig og integreret del af Allinges udvikling.

### **SAVE og Kulturmiljøatlas**

I 2002 fik øens 5 tidligere kommuner og Bornholms Amt i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen registreret mere end 17.000 bygninger opført før 1940 og 90 by- og kulturmiljøer. På hjemmesiden [www.kma-bornholm.dk](http://www.kma-bornholm.dk) kan søges vurderinger af de enkelte ejendomme. Dele af registreringen er udgivet i bogform med titlen "Bornholm – Atlas over byer, bygninger og miljøer" (kaldet Bornholms Kulturmiljøatlas).



Ill. 5 Havnegade 51, det tidligere krudthus er opført i år 1800.

Metoden til bygningsregistreringen kaldes SAVE og bygger på en vurdering af de enkelte huses arkitektur, kulturhistoriske værdi, miljømæssige værdi, originalitet og tilstand efter en bevaringsskala fra 1-9. Den samlede bevaringsværdi for de enkelte huse er hhv. høj bevaringsværdi (1-3), middel bevaringsværdi (4-6) og lav bevaringsværdi (7-9).

Der er i Allinge et stort potentiale for at løfte kvaliteten af det samlede historiske bymiljø gennem at ændre bygninger med lav bevaringsværdi og tilbageføre uheldigt ombyggede bevaringsværdige bygninger til et mere oprindeligt udseende eller ombygge dem i en moderne arkitektur der nænsomt tilpasses den omkringliggende ældre bebyggelse.

Kortbilag 5 viser de registrerede bygninger i Allinge. Bemærk at SAVE-registreringen ikke er evigt gyldig, da bygninger og byer vil være under stadig forvandling.

## Lokalplanens afgrænsning

### Bornholms bevaringskategorier

Denne plan er udarbejdet på grundlag af fælles retningslinjer for bevarende lokalplaner på Bornholm. Retningslinjerne giver mulighed for at underindele lokale bevaringsområder i op til 6 kategorier: A, B, C, D, F og H.

For **A** gælder restriktive bevaringshensyn. Der er tale om sammenhængende meget velbevarede bydele eller gader. Bebyggelsen fremtræder overvejende velbevaret og med originale bygningsdetaljer. Her gælder skrappe krav i forhold til ændringer og vedligeholdelse skal ske under stor hensyntagen til oprindelig bygningsstil og byggeskik.



*Il. 6 Vestergade med den markante villa Vestergade 17, fra 1894 th.*

**B** er typisk områder der i SAVE registreringen har en middelværdi med enkelte huse i høj bevaringsværdi. Områderne har en høj grad af homogenitet, typisk med sammenhængende bebyggelse eller bebyggelse overvejende fra samme tidsperiode. Det er områder der skønnes at kunne bevares eller udvikles hen imod en højere bevaringsværdi vha. lokalplanens bestemmelser.

**C** er centerområder, dvs. områder for handel og service, og hvor der derfor er behov for større fleksibilitet bl.a. i forhold til specielt facadeændringer. Områderne har som helhed samme bevaringsværdi som delområderne B, og bestemmelserne derfor overvejende de samme. I delområderne C må bevaringshensyn og individuelle erhvervshensyn nøje afvejes, da det typisk er på decentrale torve, pladser og gader beboere og besøgende overvejende færdes.

**D** er typisk villa- eller beboelses områder, der også kan være yngre end fra 1940'erne, men som har betydning for det samlede indtryk af de øvrige bevaringsområder, f.eks. langs indfaldsveje eller tæt på centrale strøg. Det er huse hvor fx grundformer, materialer

eller placering giver en harmonisk oplevelse af gaden, og hvor bevaringsbestemmelserne derfor kun forholder sig til disse overordnede fællestræk.

F er typisk 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.

### Agrænsning af delområder

Med udgangspunkt i de ø-dækkende kategorier er lokalplanområdet valgt inddelt i 10 delområder afgrænset som vist på bilag 3.

Delområde **A** omfatter store dele af det historiske bymiljø omkring centerområdet. Mod nord grænser området op til Nordlandshallen og et nordligt parcelhusområde. Den sydlige del er afgrænset af det vestlige- og sydlige parcelhusområde og det sydlige sommerhusområde. Afgrænsningen følger bagskellet til ejendommene langs Vestergade til og med Storegade så området omfatter de markante villaer der ligger her i udkanten af det tættere bymiljø ned mod centrum.

I sydlig retning afgrænses delområdet af nogle af byens ældste huse langs Åsbakken og rummer også kvarteret omkring Søndergade, Fuglesangen og Løsebækgade.

Også Allinges tidligere jernbanestation, Tejnvej 2, er omfattet af dette delområdes bestemmelser.



*Ill. 7 Et af de tidligere strandgårde, Kæmpestranden 21.*

Delområde **B1** omfatter den nordligste del af Allinge by der strækker sig fra Kongeskærs skolen og til Sandvig. Bebyggelsen er blandet boliger og erhverv fra forskellige tidsperioder, hvoraf enkelte fortsat er meget velbevarede.

Delområde **B2** omfatter kvarteret omkring Rosengade, hvis bymiljø har bevaret karakteren af arbejderkvarter, foruden en i dag mere blandet kvarter omkring Nørregade ned til Kattedalen. Enkelte velbevarede huse er her med til at trække det samlede bymiljø op.

Delområde **B3** omfatter 14 næsten ens huse i langs Birkebakken opført som statslåns-huse i 1952-54. Den overvejende del af husene er oprindeligt opført efter samme bygningstegning og det samlede område er et flot bornholmsk eksempel på et tidstypisk statslånsbyggeri.

Delområde **C** omfatter den centrale del af Allinges historiske bymiljø centreret omkring Kirkepladsen og med de omkringliggende handelsgader, Lindepladsen og den omkringliggende bebyggelse, samt den nærmeste bebyggelse ud mod havnebassinnet.

Delområde **D** omfatter et tidligere andelsvaskeri, som er et industrianlæg med et tidstypiske foldetag med ovenlys og en fritstående muret industriskorsten. Langs Birkevænget er mere anonyme erhvervsbygninger og ældre sommerhuslignende bygninger. Område

indgår primært for at sikre, at det videreudvikles under hensyntagen til det omkringliggende historiske bymiljø.

Delområde **F1** ligger mellem kysten og centerområdet og omfatter Kjærenæsgrunden, der tidligere var bebygget med en fiskefabrik. Grunden er inddraget i denne plan for at sikre at den videre disponering af arealet sker under hensyntagen til den ældre bebyggelse langs Kæmpestranden. Området er udlagt til både rekreative formål og boligformål ligesom fortsat offentlig parkering nok også må forventes fortsat at optage en del af arealet.

Delområde **F2** omfatter det kystnære rekreative område, Kæmpestranden og kyststrækningen ud for Nordbornholms Røgeri op til delområde F1. Området er delvist omfattet af §3 naturbeskyttelse (strandeng).

Delområde **H1**, Allinge Havn, omfatter en af Bornholms mindre erhvervshavne, der fortsat forbeholdes havneformål og mindre service- og turistformål der naturligt kan være en del af et levende havnemiljø.

Kampeløkke Havn, omfatter selve jollehavnen og det nærmeste af den træbevoksede klippeløkke mod vest.

Grænsen mellem de to havneområder skiller ved Kampeløkke Å.

## Lokalplanens indhold

### Bevaring og byudvikling

Selvom planen overvejende er en bevaringsplan, der har til hensigt at bevare det historiske bymiljø, så indeholder planen også bestemmelser der vedrører byens videreudvikling. Det gælder bl.a. bestemmelserne for nybyggeri og visse bestemmelser for centerområdet. Ønsket er at bevare karakteren af det ældre bymiljø og flest muligt af de bygningsdetaljer som fortsat eksisterer. For at sikre et fortsat levende bymiljø er dog også mulighed for at videreudvikle de dele af byen som ikke har egentlig bevaringsværdi i det omfang det kan ske under hensyntagen til det historiske bymiljø.



Ill. 8 Kirkepladsen med Allinge Kirke.

### Bygningsbevaring

Den overvejende del af planens bestemmelser skal være med til at 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, byggeskik, - stil og formsprog, så de ældre bygninger i videst muligt omfang bevarer et autentisk udtryk.

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 både mht. proportioner og arkitektur.

Delområde D er et område der tåler stor transformation. Området er ikke uden bevaringsværdi, men området, der i dag rummer bl.a. tidligere industribygninger og mindre boliger uden bevaringsværdi, kan åbne op for fornyet udvikling i den del af byen. Bestemmelserne for området er derfor primært rammesættende for den videre udvikling mht. bebyggelse, beplantning etc.

### **Statslåshusene**

Den danske ordning med statslåshuse fungerede fra 1938 og til 1958 og medførte en stigning i byggeriet af enfamiliehuse og en generel stimulering af byggebranchen. Der var stor fokus på udviklingen af nye ideer. Nye konstruktioner der minimerede materialeforbruget, nye superfunktionelle planløsninger uden spildplads og brugen af nye billigere byggematerialer. Kendetegnende for husene er en nøgternhed i udtrykket. Saddeltage og ydervægge i teglsten var almindeligt. Vinduerne var med store rudelister eller todelte og hvidmalede. Entredøre var oftest pladedøre med lakeret naturtræ. Ved farvesætningen ønskede man at skabe en kontrast mellem de forskellige bygningsdele – murværk, vinduer og rammer (i træ) og øvrigt træværk, der gav husene en konstruktiv og stofflig enkelhed.

På Bornholm blev kun opført enkelte områder med statslåshuse bl.a. husene langs Birkebakken fra 1952-54. Bestemmelserne i denne lokalplan har til hensigt at understøtte en videreudvikling af de velbevarede huse, så de fortsat fremtræder som en helhed, med et relativt stramt kubisk hovedhus med klassiske enkle og velproportionerede detaljer, som er tidstypisk for perioden hvor de blev opført. Flere huse er imidlertid ombygget uden hensyntagen til den oprindelige bebyggelsesplan og arkitektur, hvorfor der i denne plan lægger op til en større grad af hensyn til oplevelsen af bebyggelse som en samlet helhed fremadrettet.



*Ill. 9 Statslåshusene langs Birkebakken.*

### **Energiforbedring**

Mange ejendomme i bevaringsområdet er tilsluttet fjernvarmeforsyning. Tilslutningen blev etableret i årene 2015-17. Udbygningen af fjernvarmeforsyningen har vist sig hensigtsmæssig, da det bebyggede miljø er relativt tæt, og en kollektiv varmeforsyning er med til at sikre alle borgere adgang til en mere bæredygtig energi. Kollektiv energiforsyning indgår således også som indsatsområde i Bornholms Energistrategi 2025.

Planens bestemmelser muliggør tekniske anlæg som solfangere, varmepumper, transformeranlæg, ladestandere til elbiler.

Bevaringsværdige bygninger til boligformål, som er omfattet af en bevarende lokalplan, kan undtages fra visse energikrav i bygningsreglementet. Denne undtagelse 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. Vejledningsblad nr. 11 om energiforbedringer giver en kort introduktion til, hvordan historiske bygninger bedst vedligeholdes og energioptimeres.

### Centerområdet

I forbindelse udarbejdelse af denne plan er afgrænsningen af centerområdet reduceret. Justeringen er foretaget ud fra et ønske om at bl.a. detailhandelen fortsat koncentreres omkring Kirkepladsen og lang Havnegade og på de tidligere havnearealer langs kysten. Til grund for den nye centerafgrænsning ligger desuden et ønske om at koncentrere eventuelle beværtninger og spisesteder i de centrale bygader.



Ill. 10 viser hhv. det tidligere centerområde (gul) og den ny grænse (rød).

Kortet viser en tidligere og den foreslåede centerafgrænsning, der refererer til lokalplanens delområde C. Den ændrede afgrænsning betyder at enkelte ejendomme medfører ikke store ændringer mht. de enkeltes ejendommers mulighed for fortsat udbygning.

Den nye afgrænsning er søgt lagt, så begge sider af de gader der er udpeget så vidt muligt indgår. Desuden har den tidligere og nuværende anvendelse af de enkelte ejendomme og deres potentiale for fremadrettet at indgå i et samlet handelsmiljø ligget til grund for den ændrede grænsedragning.

Konkret giver planen lidt større frihed til justeringer af døre og vinduer i centerområdet ligesom det også i denne zone er mere sandsynligt at opnå tilladelse til indpasning af bl.a. restauranter mm.

### **Nybyggeri, om- og tilbygninger**

Hovedparten af planens bestemmelser har til hensigt at værne om de historiske huse. 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 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.

### **Vejledningsblade**

I planen henvises til en række vejledningsblade, der indeholder informationer om bygningsbevaring og vedligeholdelse. Vejledningsbladene er udformet, så de kan anvendes generelt på øen. De beskriver og illustrerer typiske eksempler på bornholmsk byggeskik, men nævner ikke alle bornholmske bygningstraditioner. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at bygningsdetaljer kan variere fra by til by.

Der er foreløbigt 11 vejledningsblade:

- nr. 01 - Byggeskik på Bornholm
- nr. 02 - Tegltage
- nr. 03 - Skifer-, strå-, pap- og cementtegltag
- 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

### **Forhold til anden planlægning**

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

### **Miljøvurdering**

Lokalplanen er omfattet af § 8 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Bornholms Regionskommune har foretaget den lovpligtige screening af lokalplanforslaget jf. § 8 og vurderet, at yderligere miljøvurdering ikke er nødvendig. 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.

### Natura 2000

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, kaldet Natura 2000-områder, herunder beskyttelse af visse arter. Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er samlet tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 184 Hammeren og Slotslyngen, som er beliggende ca. 750 m vest og nordvest for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanens påvirkning vil være udelukkende lokal, og at lokalplanens realisering ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området.

### Bilag IV-arter

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

Bilag IV-arter, som forekommer på Bornholm, er alle arter af flagermus, paddearterne løvfrø, springfrø, strandtudse, grønbroget tudse og stor vandsalamander, arter af vandkalve og guldsmede samt markfirben.

Bilag IV-arten Grønbroget tudse er tidligere registreret i klippekysten langs dele af lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at medføre ændringer af forhold for klippekysten og den tilknyttede strandengsvegetation og vurderes dermed heller ikke at kunne beskadige eller ødelægge mulige yngle- eller rasteområder for Grønbroget Tudse. Bornholms Regionskommune er ikke bekendt med, at der er registreret andre Bilag IV-arter i lokalplanområdet, og lokalplanforslaget vurderes heller ikke at ændre på forhold af betydning for eventuelt forekommende Bilag IV-arter. Realisering af lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke Bilag IV-arter eller eksisterende og potentielle levesteder for Bilag IV-arter.

### Kommuneplan

I kommuneplan 2013 er udpeget en række historiske bymiljøer med henblik på at styrke bevaringsindsatsen. Blandt disse Allinges historiske bymiljø.

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

- 201.B.01 Pilebroen mm,
- 201.B.02 Søndergade,
- 201.BL.02 Kjærenæs,
- 201.C.01 Allinge Bymidte,
- 201.E.03 Allinge Havn,
- 201.R.02 Kampeløkke Havn,
- 201.S.02 Æblehaven feriecenter
- 311.B.03 Strandvejen
- 311.S.02 Markvejen

Forud for lokalplanlægningen har været indkaldt forslag og idéer i forbindelse med et ønske om at reducere centerafgrænsningen så den fremadrettet udgør et mindre byområde i den centrale del af byen omkring torvet og havnen.

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 37 er lavet for at bringe overensstemmelse mellem denne plan og de ovenfor nævnte rammeområder i kommuneplan 2013.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Vedtages lokalplan nr. 096 vil den ophæve den hidtil gældende lokalplan: Lokalplan nr. 00-01 Bevarende lokalplan for Sandvig, Allinge, Gudhjem, Melsted, Ypnasted og BølsHAVN, for så vidt angår Allinge.

Dele af lokalplanområdet vil fortsat være omfattet af Byplanvedtægt nr. 10 - Offentligt Område i Allinge-Sandvig, Lokalplan nr. 02-01 - Allinge bymidte og/eller 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.

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 varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

### Forhold til anden lovgivning

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

#### Fredet bygning

Missionshuset Menighedshjemmet, Pilegade 7 B, Allinge fra 1889 er fredet i 2003.

Bygningsfredningsloven, Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, har til hensigt at værne om bygninger af særlig arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

#### Fredning

Ejendommen 369f Allinge-Sandvig Markjorder, Åsbakken 11, er omfattet af en udsigtsfredning ved Løsebæk. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

#### Vejbyggelinje

Langs Tejnvej og Nordre Borreløngvej er 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 inden for byzoner, og er derfor ikke indarbejdet i planen.

#### Naturbeskyttelseslovens § 3

Dele af klippeområdet mellem Allinge Havn og Kampeløkke Havn og dele af strandengen syd for Nordbornholms røgeri er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet strandeng. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.



Ill. 11 Klipperne mellem Allinge- og Kampeløkke havn.

### Vandløb

Kampeløkke Å, der løber ned gennem den nordlige del af Allinge by, har sit udløb vest for Kampeløkke Havn. Åen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet vandløb. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

### Sten- og jorddiger

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

Indenfor lokalplanområdet er der ældre stengærder og diger og/eller stensatte terrænspring. Med lokalplanen sikres disse på linje med sten- og jorddiger i det åbne land.



Ill. 12 Stensat terrænspring i Grummeløkkegade.

### Kulturarvsareal

Dele af Allinge er udpeget som kulturarvsareal, dvs. et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Området er vist på lokalplanens bilag 4.

Der er udpeget 1348 kulturarvsarealer i Danmark, i alt 823.55 km<sup>2</sup>, svarende til 1,9 % af landets areal. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i det aktuelle område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Den landsdækkende udpegning af kulturarvsarealer er foretaget på baggrund af museumslovens kapitel 8 § 23 stk. 4, der forpligter kulturministeren til at underrette planmyndighederne om forekomsten af væsentlige bevaringsværdier, der har betydning for planlægningen. Udpegningen er gennemført i perioden 1. januar 2004 til 1. januar 2006.

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

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

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

### Fortidsmindebeskyttelse

Ved Allinge Kirke står en runesten fra Vikingetiden. Den er omfattet af en byggelinje med en radius på 100 m. Byggeri, anlægsarbejder o.lign. er ikke tilladt indenfor linjen jf. Naturbeskyttelseslovens §18. I praksis betyder dette at der skal søges om dispensation til alt

byggeri indenfor byggeplanen. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

### **Jordforurening**

Konstrateres tegn på jordforurening i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, 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.

Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede. I praksis betyder det, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke spredes på uforurenede arealer. På [www.brk.dk](http://www.brk.dk) er via kommunens geografiske kort adgang til arealinformationer om områdeklassificering af de enkelt ejendomme.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger og spildevandsledninger.

## **Retsvirkninger**

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil en lokalplan er endeligt vedtaget, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Efter planlovens § 17 gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år fra denne dato.

### **Endelige 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 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

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 Allinges historisk bymiljø, herunder gadeforløb, offentlige byrum og friarealer, de to havne og byens samspil med kystlandskabet,
- at bevare karakteristiske stiltræk, 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 på bevaringsværdige huse, enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende, eller som en videreudvikling under forudsætning af, at arkitekturen i proportionering og materialevalg tilpasses det bevaringsværdige bymiljø,
- at fastsætte retningslinjer for placering, udformning og materialevalg ved nybyggeri der betinger, at byggeriet opføres i en høj arkitektonisk kvalitet og tilpasses det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø,
- at opretholde gænger og stensatte terrænspring vist på bilag 4.

### § 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

Bevaringsområdet ligger i byzone på nær følgende ejendomme der ligger i landzone: matr. nr. 342a, 342b, 342c, 357c, 369as, 369bæ, 369f Allinge-Sandvig Markjorder.

Zoneforhold er vist på bilag 1.

#### § 2.3

Bevaringsområdet er inddelt i 10 delområder benævnt:

- A Tæt historisk bymiljø
- B1 Strandvejen
- B2 Rosengade
- B3 Statslånshusene
- C Bycenter
- D Birkevænget
- F1 Kjærenæsgrunden
- F2 Kæmpestranden
- H1 Allinge Havn
- H2 Kappeløkke Havn

Udstrækningen af de enkelte delområder er vist på kortbilag 3.

### § 3. Arealanvendelse

#### § 3.1

Der gælder følgende anvendelsesbestemmelser for de enkelte delområder:

- **A:** Blandet helårsbolig- og erhvervsformål (erhverv der naturligt kan indpasses i et boligområde). Matriklerne 342a, 342b, 342c, 357c, 369as, 369bæ, 369f og 7000al er undtaget kravet om helårsboligpligt.
- **B1:** Helårsboligformål
- **B2:** Helårsboligformål
- **B3:** Helårsboligformål
- **C:** Centerformål, offentlig og privat service samt boligformål
- **D:** Blandet helårsbolig- og erhvervsformål (der naturligt kan indpasses i et boligområde).
- **F1:** Rekreative formål og turismeformål samt helårsboligformål
- **F2:** Rekreative formål: Klippeløkker og strand
- **H1:** Erhvervsformål: havneformål samt mindre service- og turismeformål og lignende der kan indpasses under hensyntagen til de havnerelaterede aktiviteter og bymiljøet som helhed.
- **H2:** Rekreative formål: Jollehavn og rekreativt område.

#### Note 3.2

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

#### Note 4.1

*Læs mere om §5 på [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk)*

#### Note 4.3

*Nærværende lokalplan indeholder ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområde F1.*

#### § 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.

Undtaget fra denne bestemmelse er delområderne B, hvor bygningsarbejder må gennemføres uden forudgående ansøgning om byggetilladelse, hvis:

- de udføres i overensstemmelse med alle lokalplanens bestemmelser, og
- de i øvrigt er fritaget for ansøgning om byggetilladelse jf. §5 i det gældende bygningsreglement.

#### § 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 maksimale rammer for byggeri på de enkelte delområdets ejendomme:

- **A:** Indenfor den hvide stipling vist på kortbilag 3: bebyggelsesprocent 85; bygningshøjde 2,5; højde 11 m og i yderingen udenfor den hvide stipling: bebyggelsesprocent 30%; etageantal 1,5; højde 8,5 m
- For matriklerne 342a, 342b, 342c; 357c, 369as, 369bæ, 369f og 7000al Allinge byggrunde dog: bebyggelsesprocent 15%; etageantal 1; højde 6 m
- **B1:** Bebyggelsesprocent 30%; etageantal 1,5; højde 8,5 m
- **B2:** Indenfor den hvide stipling vist på kortbilag 3: bebyggelsesprocent 85; bygning-

højde 2,5; højde 11 m og i yderingen udenfor den hvide stipling: Bebyggelsesprocent 30%; etageantal 1,5; højde 8,5 m

- **B3:** Bebyggelsesprocent 30%; etageantal 1,5; højde 8,5 m
- **C:** Bebyggelsesprocent 85%; etageantal 2,5; højde 11 m
- **D:** Bebyggelsesprocent 65%; etageantal 2; højde 8,5 m
- **F2:** Må ikke bebygges
- **H1:** Bebyggelsesprocent 10%; etageantal 1,5; højde 8,5 m
- **H2:** Bebyggelsesprocent 10%; etageantal 1; højde 6 m.

#### § 4.4 Delomr. A, B1-3 og C

Den nuværende ejendomsopdeling skal bevares synlig i gadebilledet, så udstrækningen af de oprindelige huse fortsat tydeligt kan aflæses.

#### § 4.5 Delomr. A, B1-3 og C

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

#### § 4.6

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°.

#### § 4.7

Ved nybyggeri skal placering af hovedbygning følge gadens bebyggelsesmønster (fx bygning i skel mod vej, bygning med forhavet etc.). Det samme gælder mht. husdybde, etageantal, facadeopdelinger (gesimsbånd, vinduesbånd m.fl.) og taghældning.

#### § 4.8 Delområde A og B3

Der er fastlagt byggelinjer målt fra vejskel på hhv. 6 m langs dele af Vestergade, 10 m langs dele af Grummeløkkegade, dog 5 m langs matr. nr. 339ad Allinge-Sandig Markjorder, samt byggelinje mellem vejskel og facader på hovedbygninger langs Birkebakken jf. kortbilag 4.

### § 5 Bebyggelsens udseende

#### § 5.1

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. B

Ændringer som sker i overensstemmelse med denne lokalplan, kan foretages uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og hvis de er fritaget for ansøgning om byggetilladelse jf. §5 i gældende bygningsreglement.

#### **Note 5.2**

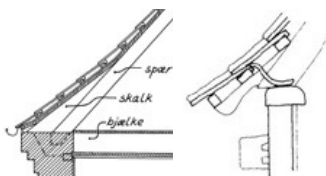
Læs mere om §5 på [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk)

Kommunens BYG-rådgivere kan kontaktes med henblik på vejledning.

**Note 5.3**

Se vejledningsbladene nr. 02 Tegltage og nr. 03 Strå, skifer, pap & cementtage.

**Opskalkning** – tagopbygning med et let svej ved tagfod - vist på hhv. grundmuret hus og bindingsværkshus.

**Note 5.4**

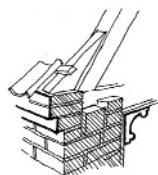
**Anbefaling:** Udskiftning af tegl bør ske med genbrugstegl, hvis der er tale om mindre tagreparationer. Skal hele taget skiftes så overvej at vælge håndstrøgne tagsten, navnlig til bindingsværkshuse. Der vil give en mere autentisk tagflade.

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

**Note 5.5**

**Fodblik** - inddækning mellem tag og tagrende.

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

**Note 5.6**

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

De tidligere cementtagsten med lavt profil, klæder navnlig de mindre byhuse. Tagstenene var oprindeligt lokalt producerede. Produktgodkendelse, i form af henvisning til produkthjemmeside, prøve eller lign., må påregnes forud for en eventuel dispensation.

**Tage****§ 5.3 Delomr. A, B1-3 og C**

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

Tage må ikke løftes i forbindelse med omlægninger eller ombygninger. Dog tillades etableret undertag, hvis der benyttes materialer så eventuelle skævheder kan bibeholdes i moderat omfang, og ikke ændrer nævneværdigt på udseendet i overgangen mellem tag og facade.

**§ 5.4 Delomr. A, B1-3 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>.

**§ 5.5 Delomr. A, B1-3 og C**

Tegltage på murede huse med opskalkning, skal afsluttes jævnt 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 underlag. Der må ikke anvendes synligt fodblik.

**§ 5.6 Delomr. A, B1-3 og C**

Tage, der oprindeligt er opført med cementtagsten, skal ved udskiftning dækkes med røde vingetegl som beskrevet under § 6.4.

Der dispenseres kun til udskiftning til andre ler-, cement- eller betontagsten, hvis de i størrelse og profil er lig den oprindelige tagbelægning.

**§ 5.7 Delomr. A og C**

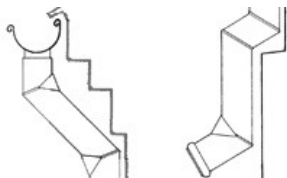
Skiffertage må ved udskiftning kun beklædes med naturskiffer.

**§ 5.8 Delomr. A, B1-3 og C**

For øvrige tage gælder, at tagdækning må skiftes til en tagtype der arkitektonisk passer til bygningen, hvis tagets konstruktion eller hældning (under 35°) ikke egner sig til tagdækning med tegl jf. § 5.4. Tagmaterialet må ikke være reflekterende eller overfladebehandlet.

**Note 5.11**

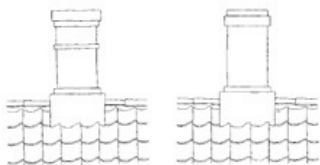
Se vejledningsblad nr. 04 Skorstene.

**Note 5.12**

Se vejledningsblad nr. 04 Skorstene.

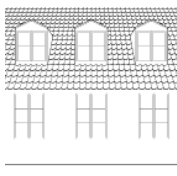
**Note 5.13**

**Skorstenspipe** - Den øverste fritlagte del af skorstenen, her vist med hhv. bånd og udkravet gesims (tv) og i en mere enkel udførelse (th).

**Note 5.15**

Se vejledningsblad nr. 05 Kviste og vinduer.

Eksempel på kviste tilpasset husets arkitektur.

**§ 5.9 Delomr. A, B1-3 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 dog søges om tilladelse.

**§ 5.10 Delomr. A, B1-3 og C**

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

**§ 5.11**

Tagrender og tagnedløb skal udføres i zink eller andet metalmateriale uden overfladebehandling, hvor de er synlige fra offentlige byrum.

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

**Skorstenspiber****§ 5.12**

Murede skorstene, herunder røgeri- og industriskorstene, skal bevares i den form og med den overflade, som de er opført.

**§ 5.13**

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 udkravet gesims, med mindre ældre plantegning eller fotodokumentation viser andet.

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

**§ 5.14**

Stålskorstene eller attråpskorstene (udført i fx. plademateriale) tillades ikke.

**Kviste og tagvinduer****§ 5.15**

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.

**§ 5.16**

Kviste og tagvinduer må samlet maksimalt udgøre 1/2 af tagfladens længde målt ved tagfod, og må ikke placeres i det yderste spærfag ved gavle.

**§ 5.17**

Kvistenes flunker (sider) skal udføres som lukkede flunker, enten pudsede, beklædt med zink med falsere stående vinkelret på taget eller beklædt med plan grå eternite eller tilsvarende plan mat overflade. Flunker må maksimalt have en bredde på 15 cm set frontalt på torammede kviste og 20 cm på flerrammede kviste.



**Note 5.18**

Se vejledningsblad 05 Kviste og Tagvinduer.

**§ 5.18**

Kviste skal placeres på taget så der er mindst 3-4 teglrækker foran om og 1-3 teglrækker under tagryggen der løber ubrudt igennem. Antal afhænger 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 underliggende facadevinduer. Vinduesformater og -udformning skal tilpasses husets øvrige vinduer.

Der kan dispenseres til andre kvisttyper, hvor det arkitektonisk passer til den konkrete bygning og gademiljøet som helhed.

**§ 5.19 Delomr. B3**

Kviste må kun etableres på østvendte tagflader.

**§ 5.20**

Alle tagvinduer skal ilægges tagfladen med lav inddækning, og tillades 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 veje, byrum, gænger og stier.

Parvis sammenbygning af tagvinduer kan tillades, hvor de ikke er synlige fra offentlige veje og byrum.

Der gælder samme bestemmelser mht. indpasning på den samlede tagflade for tagvinduer som for kviste.

**Facader og sokler****§ 5.21 Delomr. A B1-3 og C**

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

**§ 5.22 Delomr. A, B1-3 og C**

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

**§ 5.23 Delomr. A, B1-3 og C**

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

**§ 5.24 Delomr. A, B1-3 og C**

Facadedekorationer som sålbænke, gesimser, indfatninger, udsmykninger og andre murdetaljer skal vedligeholdes og bevares.

**§ 5.25 Delomr. A, B1-3 og C**

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

**§ 5.26 Delomr. A, B1-2 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. Fugning omkring vinduer og døre samt mellem træværk og tavler skal udføres med mørtelfuge og kalkmørtel jf. oprindelig byggeskik.

**§ 5.27 Delomr. A, B1-3 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).

**Note 5.22**

Se vejledningsblad nr. 09 Grundmurede huse.

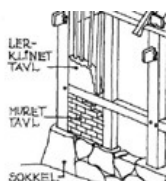
**Note 5.23**

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

**Note 5.26**

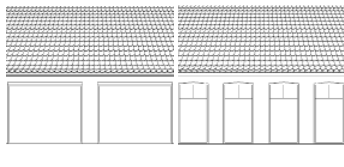
Se vejledningsbladene nr. 08 Bindingsværk og nr. 10 Farver

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



**Note 5.28**

**Murpille** - Murværket mellem to siddestillede åbninger såsom døre eller vinduer. Her vist henholdsvis før og efter genetablering af murpiller:

**Note 5.30**

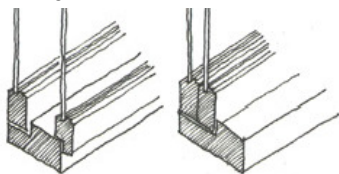
Generelt bør ældre vinduer istandsættes og ikke udskiftes - af bevaringshensyn, men også fordi gamle vinduer ofte er lavet af bedre træ end der kan skaffes i dag og reparation på længere sigt derfor betaler sig.

Se vejledningsbladene nr. 06 Vinduer, nr. 07 Døre og porte og bilag om yderdøre.

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

**Note 5.33**

Henholdsvis indvendig forsatsvindue og koblet ramme.

**§ 5.28 Delomr. C**

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

**§ 5.29**

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

**Vinduer, døre og porte****§ 5.30 Delomr. A, B1-3 og C**

Vinduer med blysprosser 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.

**§ 5.31**

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.

**§ 5.32**

Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling.

**§ 5.33 Delomr. A, B1-3 og C**

Nye vinduer skal udføres i træ, i samme type som de oprindelige, og tilpasses de eksisterende murhuller.

Vinduerne må udføres som:

- koblede sidehængte rammer
- indvendige forsatsvinduer/-ruder
- termovinduer
- faste rammer

Alle hængsler, hjørnebånd og bundlister på udvendige rammer skal malerbehandles i samme farve som vinduerne. Paskvilgreb og synlige udluftningsventiler tillades ikke.

**§ 5.34 Delomr. C, D, H1 og H2**

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

- koblede sidehængte rammer
- forsatsvinduer
- termovinduer
- faste rammer

Paskvilgreb og synlige udluftningsventiler tillades ikke.

**Note 5.36**

Se vejledningsblad nr. 07 Døre og porte.

**§ 5.35 Delomr. C og H1**

I bygninger til erhverv (bl.a. forretninger) tillades smalle dobbeltdøre erstattet af en enkelt-dør, hvis den placeres midt i dørhullet. Nye forretningsdøre tillades udført i træ, jern, stål og aluminium som er malerbehandlet med dækkende maling.

**§ 5.36 Delomr. A, B1-3 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.

**Garager, udhuse, skure mv.****§ 5.37 Delomr. A og C**

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

**§ 5.38**

Tagdækning på garager, udhuse og skure mv. skal ved udskiftning afsluttes med sort eller mørkegrå tagpap, alternativt røde vingetegl i kvalitet og udførelse jf. pkt. 5.5. For øvrige bygningsdele (facader, sokler, porte, døre og vinduer mv.) gælder de generelle bestemmelser jf. afsnit 5.

Udskiftning af tagdækning på garager, udhuse og skure må laves uden forudgående tilladelse som beskrevet, hvis det sker uden ændringer af taget i øvrigt.

**§ 6. Nybyggeri, om- og tilbygninger****§ 6.1**

Ved ansøgning om nybyggeri og større om- og tilbygninger foretages en samlet vurdering af, hvordan byggeriet er tilpasset det omkringliggende byggeri og det ældre bymiljø. Vurderingen vil bl.a. omfatte byggeriets omfang og placering, såsom byggeriets indpasning mht. kotehøjder og afstand til naboskel-, vej-, sti og anden bebyggelse.

**§ 6.2**

Byggeriet skal tilstræbes opført i en nutidig arkitektur. Der skal gøres rede for, hvordan hovedproportioner og detaljer er tilpasset de omkringliggende bygninger mht højde, husdybde, taghældning, facadeopdelinger mm.

**§ 6.3**

For nybyggeri gælder samme høje krav til materialer og overflader som til det ældre bevaringsværdige byggeri. Nyere byggematerialer kan godkendes, hvis deres grundbestanddele udgøres af traditionelle byggematerialer såsom ler/tegl, sten, træ, glas m.fl. og deres overflader er forenelige med bevaringsmiljøets udtryk og standard.

**§ 6.4**

Der tillades ikke opført nybyggeri med imiteret bindingsværk.

**Garager, udhuse, skure mv.****§ 6.5**

Nye garager, udhuse, skure mv. skal tilpasses den øvrige bebyggelse og udføres med tagmateriale jf. § 5.38 og materialer i øvrigt jf. § 6.4.

Bygninger under 10 m<sup>2</sup> kan opføres uden forudgående byggetilladelse.

**§ 6.6 Delomr. F1**

Bebyggelse må kun opføres på grundlag af en detaljeret plan for områdets samlede arealanvendelse.

**§ 6.7 Delomr. B3**

Om- og tilbygninger må ikke udføres på en måde der ændrer hovedhusets tagform, dog undtaget kviste jf. § 5.19.

**Note 6.1**

Se vejledningsblad nr. 11 Energi-renovering.

**Note 7.1**

*Der kan ikke dispenseres til ændring af stensatte terrænspring vist på bilag 4.*

**§ 7. Ubebyggede arealer****§ 7.1**

Stensatte terrænspring vist på bilag 4 skal bevares i deres fulde udstrækning. Øvrige stensatte terrænspring, stengærder og lignende må ikke ændres uden forudgående tilladelse.

**§ 7.2**

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

**§ 7.3**

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

**§ 7.4**

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

**§ 7.5**

Terrasser skal indpasses, så de er mindst synlige fra offentlige byrum.

**§ 8. Hegn og beplantning****§ 8.1**

Eksisterende mure i skel mod offentlige byrum opført i granit, sandsten, mursten eller bindingsværk må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Det samme gælder eventuelle porte og låger i disse.

**§ 8.2**

Nye hegn i skel mod offentlige arealer må etableres som hæk, malet stakit, stengærde i bornholmsk granit, pudset eller filtset mur opført i tegl, eller mur opført i blødstrøgne sten eller genbrugssten. Højden på må ikke overstige 2 m.

**§ 8.3 B3**

Forhaver mod Birkebakken kun afgrænses med levende beplantning og lave stakitter med en højde på under 1 m.

**§ 9. Vej- og stiforhold****§ 9.1**

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

**§ 9.2**

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

**§ 10. Tekniske anlæg****§ 10.1**

Tekniske anlæg, herunder transformerstationer, pumpestationer og lignende må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Placering og udformning skal tilpasses det omkringliggende byrum og byggeri.

**§ 10.2**

Ventilationsåbninger, -hætter eller lignende må ikke opsættes i gadefacader, og skal placeres, hvor de er mindst synlige fra offentligt byrum. Aftræk, indtag og udluftning gennem tag skal tilstræbes minimeret og, hvor det er muligt, ført til skorstenspipe. Der skal benyttes zinktaghætter og metalriste.

**§ 10.3**

Antenner, paraboler og lignende modtagerapparater skal opsættes på husets bagside og

indpasses, hvor de syner mindst muligt set fra offentlige byrum. Modtagerapparatet skal holdes under 2 m målt fra terræn (fællesantennen er dog undtaget).

#### § 10.4

Tekniske energianlæg, såsom solfangere, solceller, minivindmøller, varmepumper, køleanlæg og lignende, må ikke opsættes eller installeres på hovedhusets tag eller facade mod offentlig vej.

Til gård-/haveside kan, efter konkret og individuel vurdering, tillades opsat energianlæg på hovedhuset, på jorden, på side- og bagbygninger eller på udhuse, hvor de syner mindst muligt fra offentlige byrum og ikke er til gene for naboer. (støj, lysrefleksion og lign.)

#### § 10.5

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

### § 11. Skiltning mm.

#### § 11.1

Der skal søges om tilladelse til al form for ændring og nyetablering af skiltning, reklamer, opsætning af markiser, belysning etc. jf. §12.2.

Navneskilte og husnumre på beboelsesejendomme er dog undtaget.

#### § 11.2

Kommunens retningslinjer for skiltning, vedtaget den 28. maj 2009, ligger til grund for sagsbehandling af ansøgninger om skilte og reklamer samt markiser der går ud i offentligt byrum.

Der gælder lempeligere vilkår for tidsbegrænsede udsmykninger.

### § 12. Forhold til anden lokalplanlægning

#### § 12.1

Med vedtagelsen ophæves:

- dele af byplanvedtægt nr. 10 - Offentligt område i Allinge-Sandvig for såvidt angår ejendomme omfattet af denne plan: herunder Kampeløkke Havn inkl. nærområde, matr. nr. 4 Allinge Bygrunde og desuden matr. nr. 1, 2b, 2c, 2e, 2f Allinge Bygrunde samt matr. nr. 368l, 368 m, 368ai og 368ae Allinge-Sandvig Markjorder,
- del af byplanvedtægt nr. 03 - Offentligt område og hotelområde i Allinge for såvidt angår den tidligere stationsbygning, matr. nr. 381a Allinge-Sandvig Markjorder jf. bilag 3.

#### § 12.2

Med denne lokalplan ophæves den bevarende lokalplan nr. 00-01 for Sandvig, Allinge, Gudhjem, Melsted, Ypnasted og Bølshavn for så vidt angår Allinge.

#### § 12.3

Nærværende lokalplan omfatter hele eller del af følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 02.01 Allinge Bymidte
- Lokalplan 103 - Temalokalplan for helårsboliger i 8 byer

Disse planer er fortsat gældende og har forrang hvad angår bebyggelsens anvendelse, omfang, placering og disponering af arealer.




#### **Note 11.2**

*Se retningslinier for skiltning i byområder på Bornholm*



## BILAG 1 - AFGRÆNSNING AF LOKALPLANOMRÅDE OG BYZONER



-  Lokalplanafgrænsning
-  byzone
-  Sommerhusområde

## BILAG 2 - MATRIKLER OMFATTET AF PLANEN

### Delområde A

Bebyggelsesprocent 30%:

Matr. nr.: 1, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 5c, 5e, 5f, 6b, 7, 8, 9b, 64, 83a, 83c, 83d, 83e, 83f, 83h, 83i, 122h, 122i, 122k, 122l, 122m, 122n, 132, 133a, 133b, 134a, 134b, 134c, 135a, 135b, 136, 137, 138, 139a, 139b, 140, 141, 142, 143, 144, 147a, 147b, 148a, 149a, 150, 151a, 151b, 151c, 152a, 152b, 153, 154a, 156, 157, 158, 159a, 159b, 159c, 159d, 159e, 159g, 159h, 160a, 161a, 161b, 161c, 162, 163, 164a, 164b, 165, 166a, 167a, 167b, 167d, 168a, 169a, 169b, 170, 171, 172, 173a, 174b, 174c, 174d, 174e, 178a, 178b, 178c, 178d, 179, 183, 206, 207, 7000a, 7000ag, 7000c, 7000p, 7000t, 7000u, 7000æ, 7000ø Allinge Bygrunde, samt Matr. nr.: 203c, 203d, 211ai, 211ak, 211c, 211d, 211e, 211f, 211g, 211h, 211i, 211l, 211n, 211o, 211p, 211r, 211s, 211t, 211u, 211v, 212a, 212b, 212e, 212f, 212i, 212s, 215b, 220b, 220c, 220d, 220e, 220f, 220g, 220h, 341a, 341b, 342a, 342b, 342c, 357c, 369as, 369ay, 369bæ, 369cs, 369f, 369gr, 381a, 7000al, 7000f, 7000g, 7000y Allinge-Sandvig Markjorde.

Bebyggelsesprocent 85%:

Matr. nr.: 5d, 5g, 19e, 19f, 19g, 20, 21c, 21d, 21e, 21i, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29a, 29b, 29c, 30, 32c, 32e, 32g, 32h, 32i, 33a, 33b, 34b, 34c, 35b, 40, 41c, 41d, 41e, 41n, 66a, 66b, 66c, 82b, 84a, 84b, 84c, 85, 86, 109, 118a, 118b, 119a, 119b, 119c, 119d, 120a, 120b, 120c, 120d, 121a, 121b, 121c, 122a, 122b, 122c, 122f, 122p, 122q, 122r, 123, 124b, 128c, 129, 130, 131a, 184, 185a, 207, 213a, 215a, 215b, 7000a, 7000ab, 7000ac, 7000ae, 7000ao, 7000b, 7000i, 7000p, 7000r, 7000s, 7000t, 7000u, 7000v, 7000aa Allinge Bygrunde, samt Matr. nr.: 337c, 338a, 338c, 338e, 338h, 339b, 339c, 339d, 339e, 339f, 339g, 7000r Allinge-Sandvig Markjorde.

### Delområde B1

Matr. nr.: 160, 161d, 368ae, 368ai, 368ak, 368al, 368b, 368c, 368d, 368e, 368g, 368h, 368i, 368l, 368m, 368o, 368p, 368s, 368t, 368æ, 368ø, 369av, 369be, 369bf, 369bg, 369bi, 369bs, 369bt, 369bx, 369cd, 369ce, 369cg, 369cn, 369cr, 369cy, 369cæ, 369di, 369dl, 369dv, 369ed, 369eu, 369fk, 369gæ, 369hb, 369n, 369p, 369q, 369s, 385a, 7000d, 7000q Allinge-Sandvig Markjorde.

### Delområde B2

Bebyggelsesprocent 30%:

Matr. nr.: 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9t, 10, 11, 13a, 13c, 14, 15, 16d, 49a, 49c, 49d, 49g, 49h, 49i, 49k, 55a, 55e, 55f, 55g, 55h, 55k, 55p, 55q, 55x, 55y, 65, 7000ad, 7000c, 7000d Allinge Bygrunde, samt matr. nr. : 196b, 200b, 200c, 200d, 200e, 200i, 201b, 201c, 201d, 7000ø Allinge-Sandvig Markjorde.

Bebyggelsesprocent 85%:

Matr. nr.: 16a, 16d, 16f, 16g, 17, 18, 19d, 19k, 19l, 19m, 32a, 32c, 32d, 32f, 32o, 41a, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41m, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49a, 49b, 49e, 49f, 49l, 50b, 50c, 50d, 50e, 50g, 50h, 50i, 50l, 50m, 50o, 55b, 55c, 55d, 55m, 55n, 55u, 56b, 215a, 7000ae, 7000af, 7000b, 7000d, 7000e Allinge Bygrunde.

### Delområde B3

Matr. nr.: 333a, 336a, 336f, 336g, 336h, 336i, 336k, 336l, 336m, 336n, 336o, 336p, 336q, 336r, 336s, 336t, 7000h Allinge-Sandvig Markjorde.

### Delområde C

Matr. nr.: 31a, 31b, 31c, 35a, 37, 39, 50a, 50f, 51a, 51b, 52, 53a, 53b, 53c, 54a, 54b, 56a, 56e, 57a, 57b, 58, 59, 63a, 63b, 63c, 67, 68, 69a, 70, 71a, 71b, 72, 73a, 73c, 74b, 75, 76a, 76b, 76c, 76f, 77, 78, 79, 80, 81a, 81c, 82a, 87a, 87b, 87c, 88a, 88b, 88c, 88d, 89a,



89b, 89c, 90, 91a, 91b, 91d, 92a, 92b, 92c, 92e, 92f, 93, 94a, 94b, 94c, 94d, 95a, 95b, 96a, 96b, 97, 98a, 100, 102a, 102b, 102c, 103, 104, 105a, 106, 110, 112, 113, 114a, 114b, 114d, 114e, 115, 116a, 116b, 117, 124a, 125a, 125d, 126a, 182a, 182g, 186, 188a, 188b, 188c, 188d, 188e, 189a, 189b, 190a, 190b, 191, 192a, 194a, 195, 196, 197, 198, 203, 208, 212, 213a, 7000a, 7000ah, 7000ak, 7000al, 7000am, 7000an, 7000b, 7000e, 7000f, 7000g, 7000h, 7000i, 7000k, 7000l, 7000m, 7000n, 7000o, 7000p, 7000q, 7000r, 7000t, 7000x, 7000y Allinge Bygrunde.

**Delområde D**

Matr. nr.: 336aq, 336e, 337c, 339a, 339ad, 339ae, 339d, 339i, 339k, 339p, 339r, 339t, 339u, 339v, 339x, 339z, 339æ, 339ø, 7000r Allinge-Sandvig Markjorde.

**Delområde F1**

Matr. nr.: 182c, 182e, 182h, 197, 204, 208, 209, 213a, 213b, 7000y Allinge Bygrunde.

**Delområde F2**

Matr. nr.: 175, 180, 181, 182a, 199, 7000z Allinge Bygrunde.

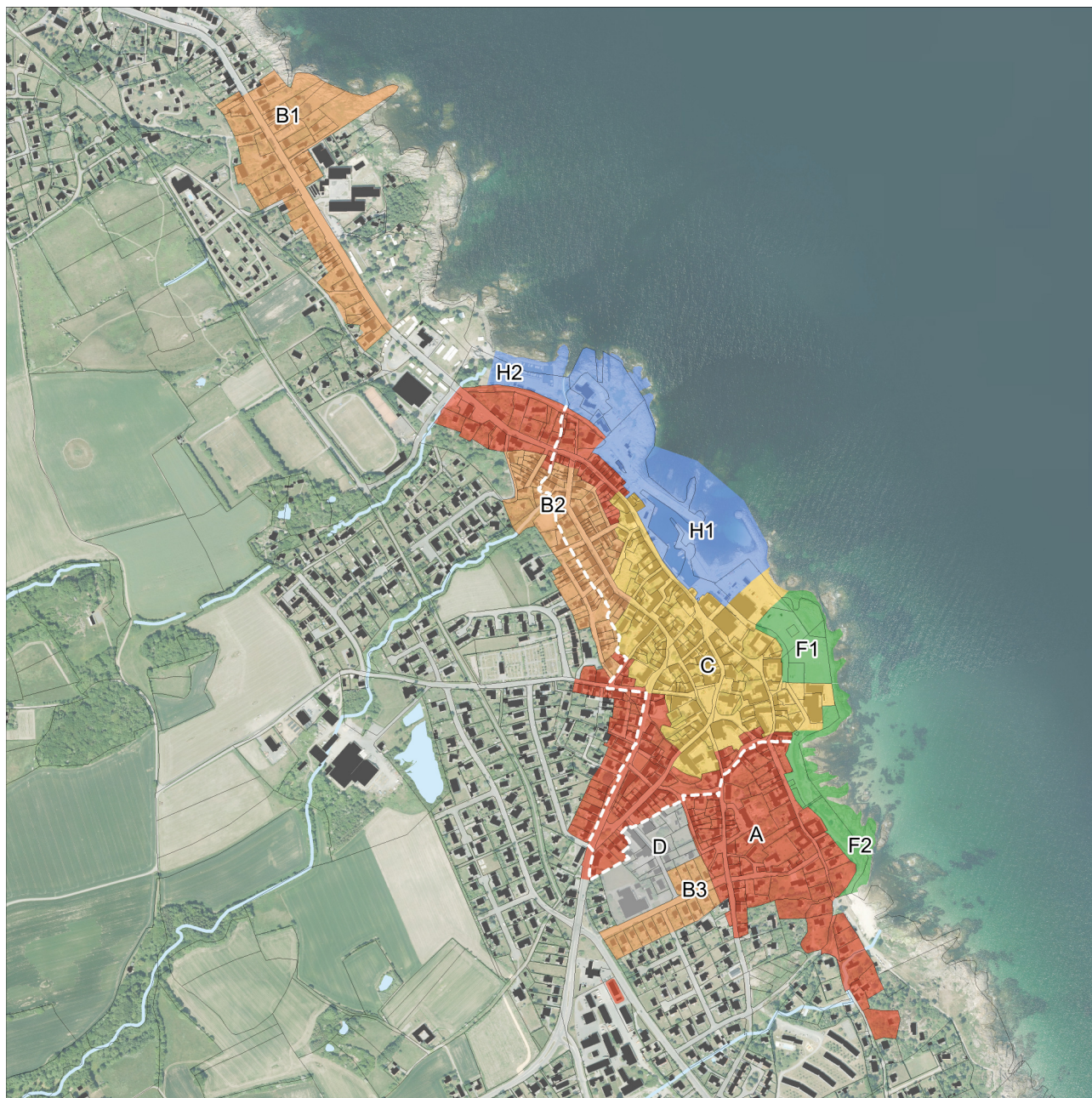
**Delområde H1**







Matr. nr.: 4, 21a, 21b, 21c, 21f, 21g, 21h, 208, 210, 213a, 7000a Allinge Bygrunde.

**Delområde H2**

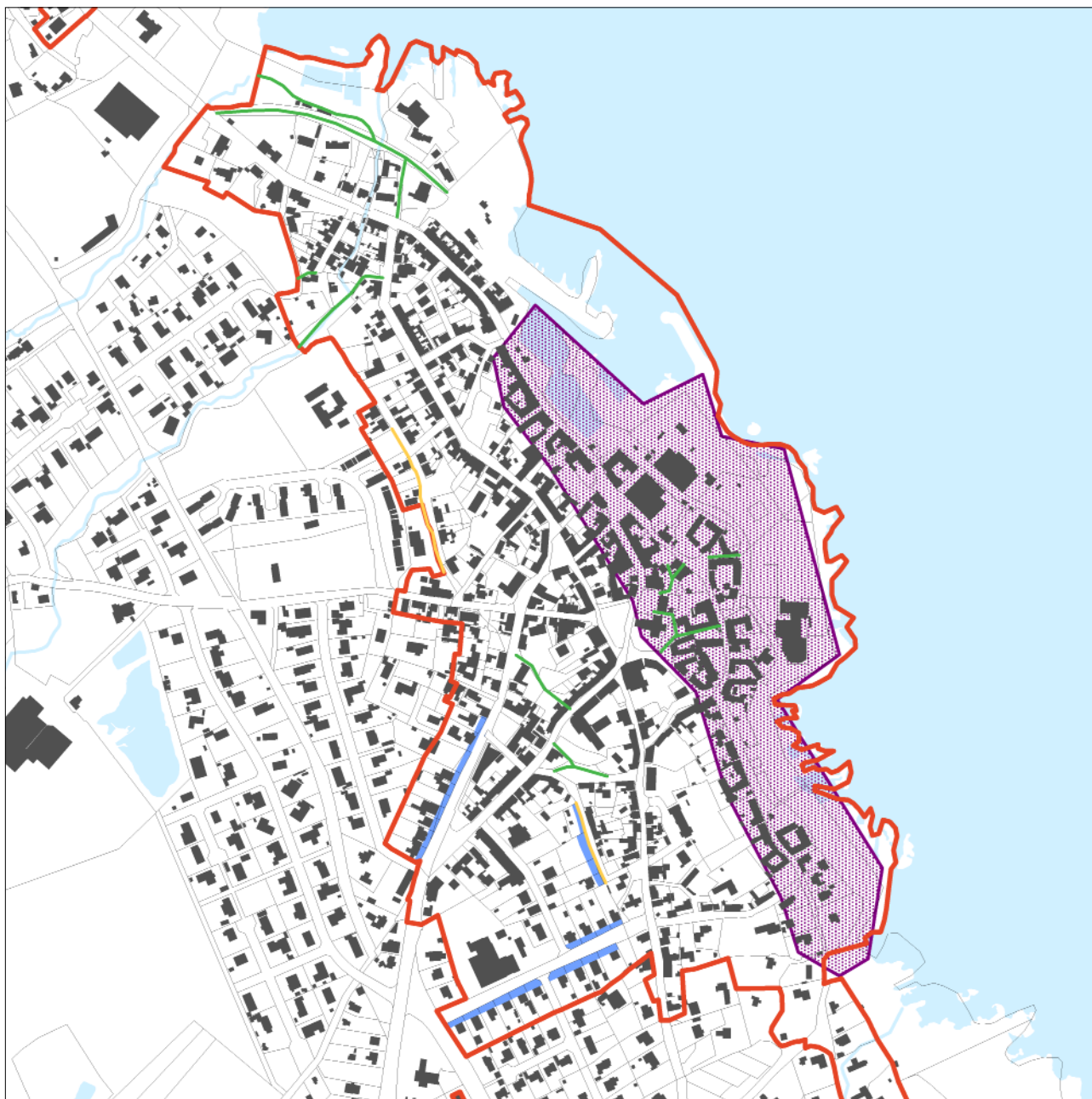
Matr. nr.: 4 Allinge Bygrunde.

## BILAG 3 - AFGRÆNSNING AF DELOMRÅDER



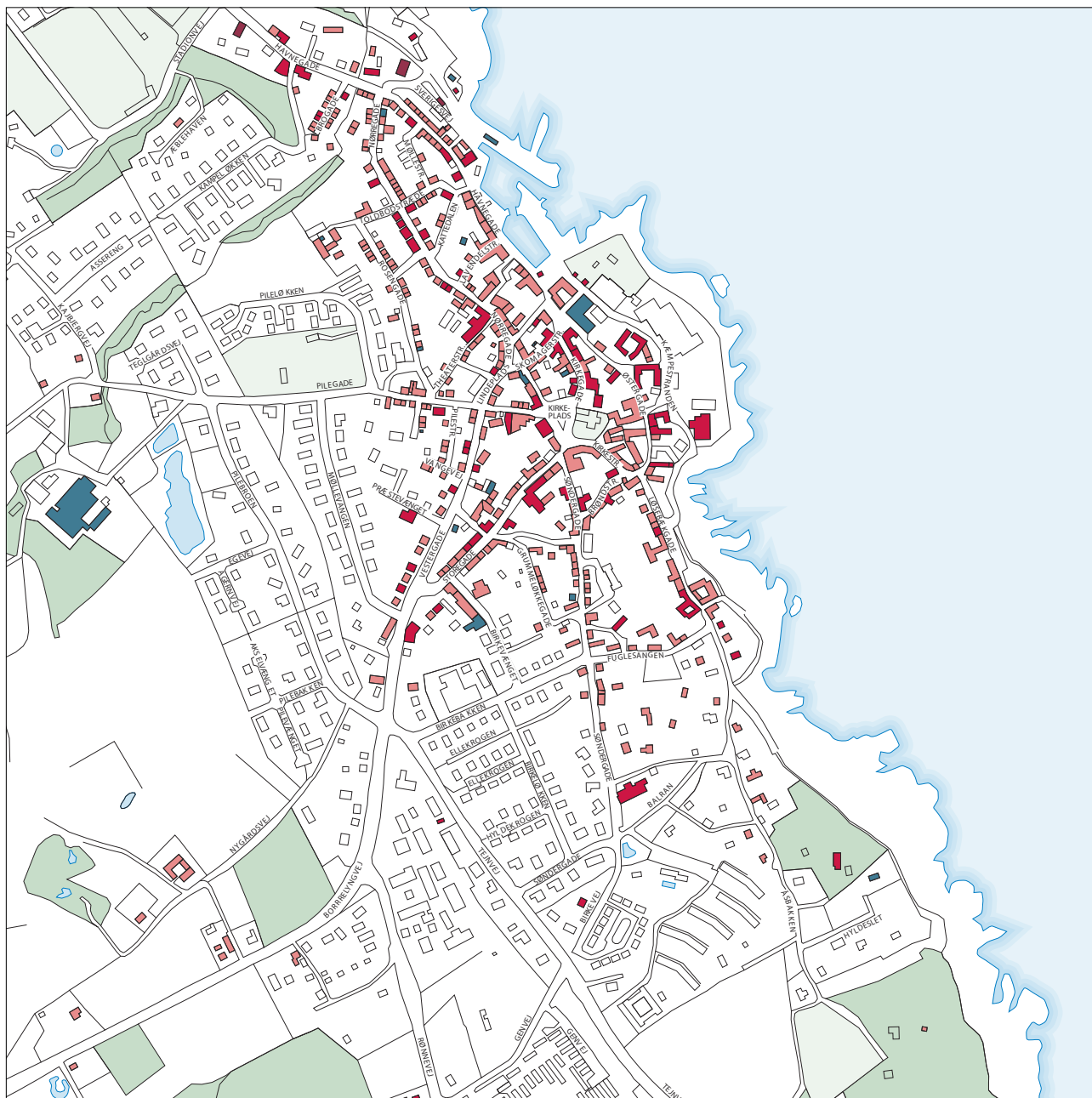
-  Delområde A
-  Delområderne B1-3
-  Delområde C
-  Delområde D
-  Delområderne F1-2
-  Delområderne H1-2

## BILAG 4 - KULTURARVSAREAL OG BYGGELINIER MM.



-  Lokalplanafgrænsning
-  Stensætninger
-  Gænger og stier
-  Byggelinier
-  Kulturarvsareal - se redegørelsen side 18

## BILAG 5 - 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.