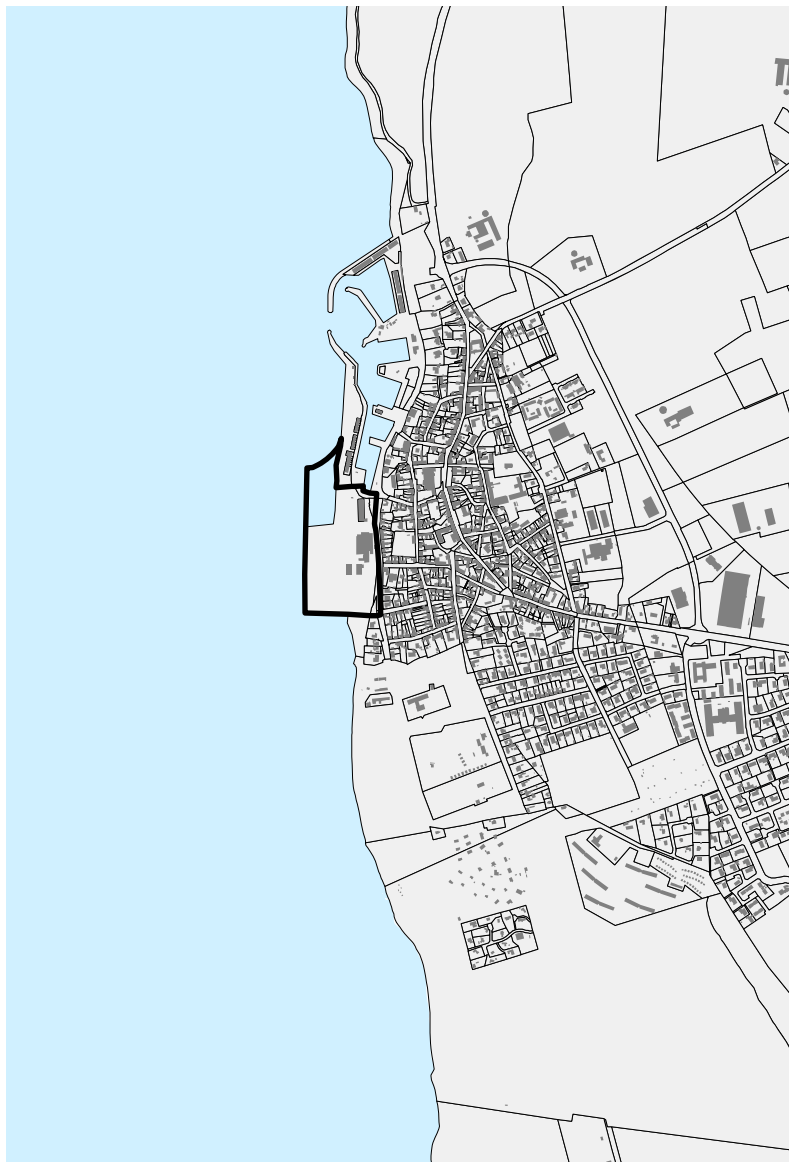


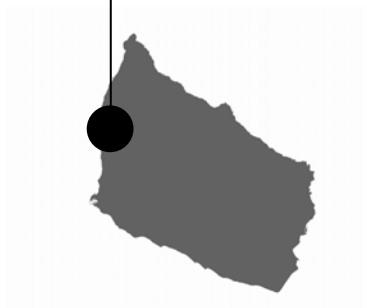


LOKALPLAN NR. 062

Tillæg 006 til kommuneplan 2009



For et område på den sydlige del af Hasle Havn



Lokalplanforslag 062 og kommuneplantillæg 006 blev endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. april 2012 og annonceret i Rytterknægten den 16. maj 2012

Titel:	Lokalplan nr. 062 for den sydlige del af Hasle havn
Journalnummer:	01.02.05P16-0110
Tekst og fotos:	Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Produktion:	Bornholms Regionskommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN	3
INDLEDNING	3
REDEGØRELSE	5
Lokalplanens hensigter	5
Forhold til anden planlægning	8
Tilladelser fra andre myndigheder m.v.	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
BESTEMMELSER	11
1. Formål	11
2. Område- og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	11
4. Bebyggelsens omfang og placering	12
5. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
6. Skilte og reklamer	13
7. Vej, sti og parkeringsforhold	13
8. Ubebyggede arealer	14
9. Udstykning	14
10. Ledningsforhold og antenner	14
11. Ophævelse af lokalplaner	14
12. Vedtagelsespåtegning	14
KORTBILAG	15
Kortbilag 1 – Lokalplanområdet afgrænsning	15
Kortbilag 2 – Delområder og byggefelt	16
KOMMUNEPLANTILLÆG	17
Kortbilag til kommuneplantillæg	18

HVORNÅR SKAL DER LAVES LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der kan gives tilladelse til:

- større udstykninger
- større byggerier og anlægsarbejder
- større nedrivninger

Kommunalbestyrelsen har ret til at lave en lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

EN LOKALPLAN BESTÅR AF

- Redegørelse, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Planbestemmelser, der er de juridisk bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag, der blandt andet viser området s udstrækning Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen.
- Andre bilag, som f.eks. kan være illustrationsskitser eller andet uddybende materiale

Nogle lokalplaner er ledsaget af et kommuneplantillæg, når gennemførelse af planen bevirker ændringer i kommuneplanen.

LOKALPLANERS INDHOLD OG BETYDNING

En lokalplan bestemmer hvordan et område må udvikles

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et afgrænset område. Planen kan indeholde bestemmelser om en lang række forhold om anvendelse og disponering af arealer, om bebyggelsen og om arkitektoniske udformning..

Juridisk bindende for grundejerne

Bestemmelserne i en lokalplan er juridisk bindende for den enkelte grundejer. I bestemmelser kan man se hvad der kan, og ikke kan tillades.

Lokalplanens redegørelse er derimod ikke bindende for grundejerne.

Offentlig høring

Et forslag til lokalplan skal i offentlig høring. I offentlighedsperioden får alle mulighed for at kommentere planforslaget før planen vedtages endeligt.. Vedtagelser sker bl.a. på baggrund af de indsigelser der kommer i offentlighedsperioden.

Dispensationsmulighed

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Planens principper findes i formålsbestemmer og anvendelsesbestemmelser

Lokalplaner handler kun om fremtidige ændringer

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

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

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. april 2012 lokalplan 062 samt kommuneplantillæg 006.



LOKALPLANENS HENSIGTER

Baggrund og hensigt

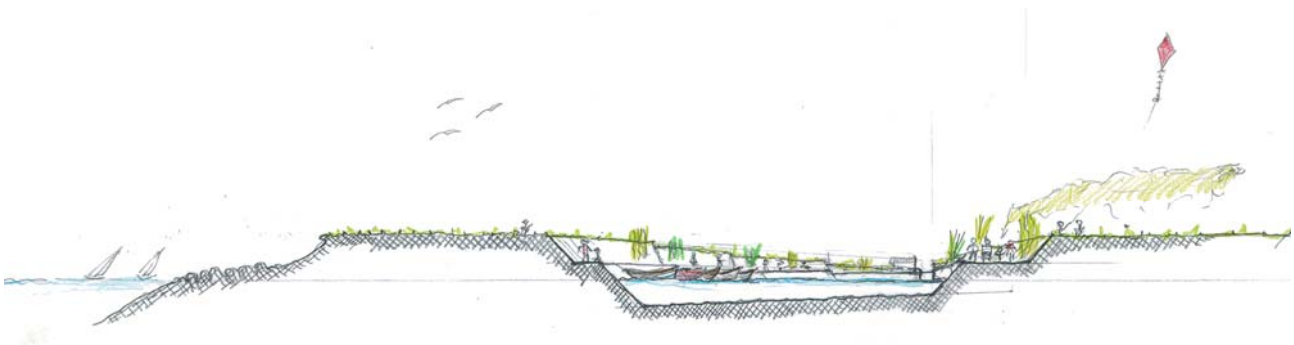
I forbindelse med et iværksat områdefornyelsesprojekt i Hasle, har Bornholms Regionskommune modtaget bevilling på ni millioner kr. fra Transportministeriet, der bl.a. vil muliggøre et større løft af havnearealerne til igangsætning af nye private investeringer.

Muligheden for at udvikle Hasle Havn er bl.a. inspireret af de forslag der fremkom ved en arkitektkonkurrence i 2008 om udvikling af 4 bornholmske havne.

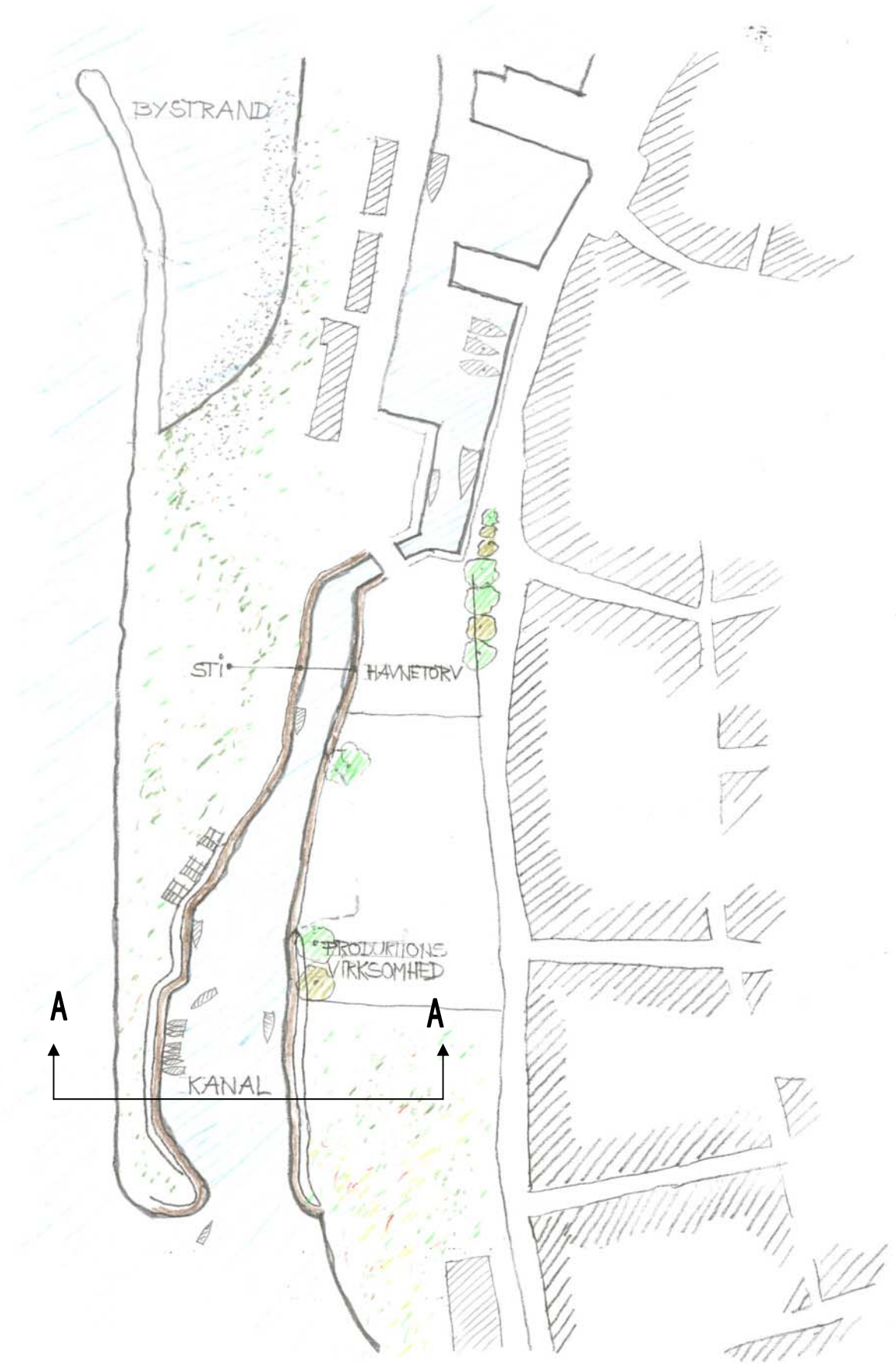
Hasle Havns brugerråd har, ligesom en nedsat arbejdsgruppe vedr. havnen (i forbindelse med et områdefornyelsesprojekt) anbefalet at der skal tages afsæt i konkurrenceforslag nr. 17 ved fremtidig planlægning for Hasle Havn. Forslaget indeholdt bl.a. forslag om at der etableres en kanalforbindelse på opfyldningsområdet med udløb syd for havnen. Det anlæg der ønskes gennemført er, foruden en kanal, et stiforløb fra Museumsrøgerierne til den sydlige ende af havnen, en reduktion af højden af eksisterende kajanlæg som etape 1 til et nyt havnetorv, samt en ny opfyldning nord for det eksisterende opfyldningsareal afsluttet med en bystrand.

Selve kanalen etableres i et opfyldningsområde hvor den sydlige del er i et niveau ca. 4 meter over dagligvande. Tanken er at etablere stier langs kanalen på brinkskråningerne der fremkommer ved udgravning til kanalforløbet. Den yderste del af den fremkomne tange vil blive landskabelig tilpasset som odde i et lavere niveau.

Denne lokalplan skal muliggøre en iværksættelse af selve kanalbyggeriet og en bystrand samt stiforløb m.v. i forbindelse hermed. Den eks. fabrik kan fortsætte uændret. Der er ligeledes udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg således at det nye lokalplanområde bringes i overensstemmelse kommuneplanen. Der har forinden udarbejdelsen af lokalplanforslaget været indkaldt ideer og forslag.



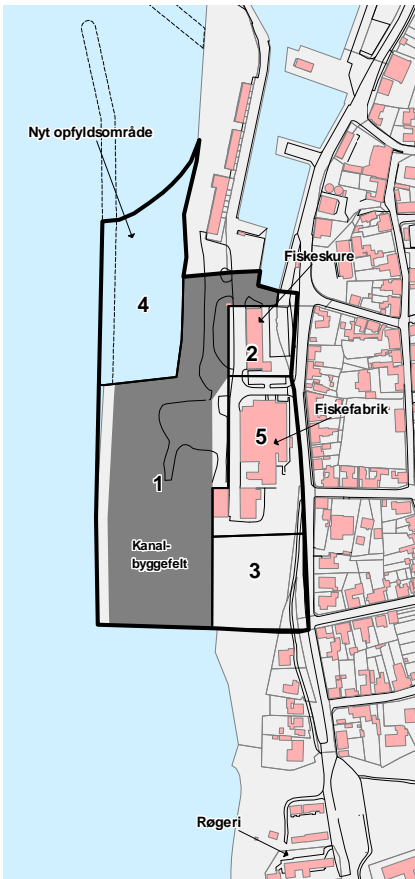
Forslag til kanal udformning - tværsnit A-A



Forslag til kanal udformning

Beliggenhed og omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende på den sydlige del af Hasle Havn. Området afgrænses mod øst af Strandgade med et ældre kvarter bestående af enfamilieboliger. Mod syd er et grønt område og et boligområde. Længere mod syd findes Hasle Museumsrøgeri. Mod vest er et opfyldsområde og havet. Mod nord er havnebassiner og havneerhverv. I lokalplanområdet findes en fiskeforædlingsfabrik og fiskeredskabsskure. Størstedel af området er i dag udlagt til erhvervsformål men er ikke taget i anvendelse og henligger brak.



Største delen af lokalplanområdet overføres fra erhvervsområde (havneformål) til blandet bolig- og erhvervsområde og rekreativt område, mens området der rummer en fiskefabrik forbliver i erhvervsområde

Blandede bolig- og erhvervsområder kan anvendes til helårs boligformål, mindre erhvervsformål, offentlige formål, privat handel og privat service. Mulighederne for at etablere nye boliger i området er dog begrænset. Bymæssige rekreative områder kan, ud over at være grønne områder, tillades anvendt til formål som festplads, kulturelle aktiviteter, kolonihaver, boldbaner, fritidsfunktioner, parkanlæg og andre aktiviteter.

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder.

Delområde 1

Området udlægges til rekreativt formål. Der udlægges et byggefelt, hvor der kan etableres en kanal.

Delområde 2

Området udlægges som blandet bolig- og erhvervsområde (dog ikke boligformål). Området nord for fabrikken kan f.eks. anvendes til torvelignende aktiviteter i med tilknytning til byområdet og havnen.

Delområde 3

Området udlægges som blandet bolig- og erhvervsformål. Før området eventuelt tages i brug til andre formål end erhvervsformål, som f.eks. boligområde og andre følsomme anvendelser, skal eks. erhvervsaktiviteter i delområde 5 være ophørt, og der skal udarbejdes en ny lokalplan for delområdet.

Delområde 4. Området udlægges til rekreative formål. I delområdet er der meddelt tilladelse til etablering af en forkastning som forlængelse af den eksisterende kystlinje mod nord. Arealet mellem forkastningen og land anvendes som opfyldsområde, for at kunne indgå som rekreativt areal, der bl.a. muliggør en ny bystrand. Opfyldningsområdet vil dermed erstatte det areal der udgår med etableringen af en ny kanal i delområde 1. Denne lokalplan overfører området til byzone.

Delområde 5. Området fastholdes til erhvervsområde

Lokalplanen indeholder desuden bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. for det enkelte område.

Miljøforhold

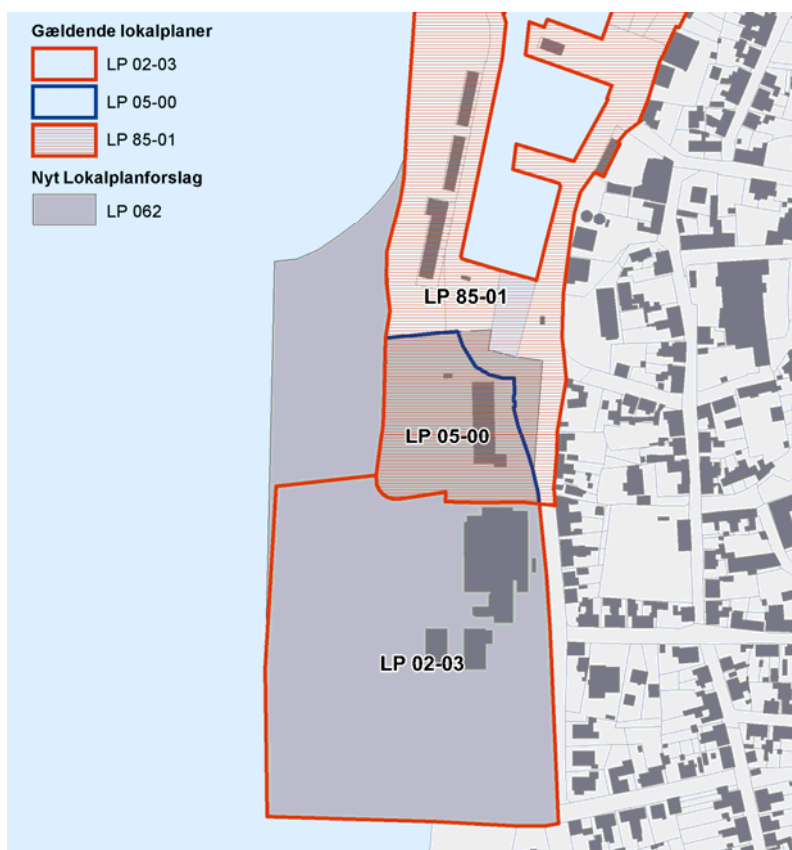
Arealet hvor kanalen skal etableres er et afsluttet opfyldningsområde. Repræsentative analyser af de ca. 50.000 tons der skal flyttes, viser at materialet kun er lettere forurenet.

Der er foretaget en VVM screening af flytning af jord i forbindelse med kanalprojektet og den 6. oktober 2011 givet en tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19. På opfyldningsområdet lægges som afslutning enten befæstelse eller en halv meter ren jord.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**Ophævelse af lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af 3 eksisterende lokalplaner og er heri udlagt som erhvervsområde.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 062 ophæves den hidtidigt gældende lokalplan nr. 02-03, 05-00 samt del af 85-01 for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.



Kommuneplanlægning

Del af lokalplanområdet har hidtil været beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 302.E.03 og 302.E.04 med en anvendelse til erhvervsområde en max. bebyggelsesprocent på 40 og del af 302.R.06 med en anvendelse til grønt rekreativt område. For at bringe lokalplan 062 i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 006, som kan ses sidst i dette hæfte.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet indgår i den bynære del af kystnærhedszonen. Lokalplan 062 omfatter dog ikke mulighed for byggeri der visuelt, med volumen eller højde, afviger væsentligt fra det eksisterende område. Lokalplanens byggemuligheder medfører dermed ikke nogen væsentlig påvirkning af omgivelserne jf. planlovens § 16 stk. 4. Ved ny større bebyggelse forudsættes udarbejdelse af ny lokalplan for det berørte område.

Anden planlægning

Kystdirektoratet har med skrivelse af 29. juni 2011 meddelt tilladelse på visse vilkår til, at der etableres en ny mole samt opfyldning i Hasle Havn, svarende til mole og opfyldning vist i lokalplanens kortbilag 2 (ved delområde 4). Tilladelsen omfatter også tilladelse til at etablere en badestrand i området Kystdirektoratet har i den sammenhæng gennemført screening for VVM i medfør af bekendtgørelse nr. 809 af 22. august 2005, og her vurderet at anlægget ikke kræver udarbejdelse af VVM redegørelse.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Bornholms Regionskommune har foretaget screening af lokalplanen og besluttet at den ikke skal miljøvurderes, idet den ikke fastlægger rammer for projekter nævnt i lovens bilag 3 og 4, – den kan ikke påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde, – og endelig fastlægger den ikke rammer for anlægstilladelser til projekter, som må antages at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER M.V

Bornholms Museum

I følge museumslovens § 27 skal eventuelle fund i forbindelse med jordarbejder straks meldes til rigsantikvaren, der kan beslutte om arbejdet skal indstilles indtil en nærmere undersøgelse er foretaget. Rigsantikvaren kan tillige kræve arbejdet indstillet eller forundersøgelser foretaget.

Kystdirektoratet

Kanalbyggeriet der medfører en udvidelse af søterritoriet kræver tilladelse fra kystdirektoratet i.h.t. til § 16a i kystbeskyttelsesloven.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkning

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, 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.



Området set fra syd

BESTEMMELSER

Med hjemmel i planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 fastsættes hermed følgende bestemmelser:

1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at omdanne en del af erhvervsområdet ved Hasle Havn til rekreative formål (herunder ferie og fritidsformål).
- at muliggøre etablering af en kanal og en ny bystrand.
- at overføre en del af området fra erhvervsområde til blandet bolig og erhvervsområde med mere blandede byfunktioner.

2. Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 230 Hasle Bygrunde samt del af matr. nr. 219y, 232a, 255a og 7000an Hasle Bygrunde samt alle matrikler der efter den 1. august 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et samlet areal på ca. 58.000 m².
- 2.3. Lokalplanområdet er underdelt i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.4. Delområde 4 (opfyldningsområde) overføres til byzone

3. Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1. Delområdet udlægges til rekreativt område. I området er det bl.a. muligt at anlægge en kanal samt etablere mindre anlæg og mindre bygninger m.v. svarende til den rekreative/ fritidsmæssige brug af området.

Delområde 2

- 3.2. Delområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde og kan anvendes til blandede byfunktioner, herunder mulighed for etablering af bytorv og andre funktioner medtilknytning til bycentret. Der kan dog ikke etableres boliger i området.

Delområde 3

- 3.3. Delområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde. Boliger o. lign. følsom anvendelse kan dog først etableres, hvis delområde 5 nuværende erhvervsaktivitet er ophørt, og kun efter udarbejdelse af en ny lokalplan for delområdet.
- 3.4. Stianlæg og nødvendige tekniske anlæg i området tillades.

Delområde 4

- 3.5. Delområdet (opfyldningsområde) udlægges til rekreativt område. Området kan udstyres med anlæg, mindre funktioner og bygninger svarende til den rekreative/fritidsmæssige brug af området, herunder bygninger til offentlig og privat service.

Delområde 5

- 3.6. Delområdet udlægges som erhvervsområde.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Der tillades mindre tekniske anlæg, bygninger og vej eller stianlæg der er nødvendige for områdets forsyning.
- 4.2. Nybyggeri skal have en sokkelhøjde på mindst 1.8 DVR90.

Delområde 1:

- 4.3. Kanal samt skræntanlæg hertil skal placeres inden for kanalbyggefeltet jf. kortbilag 2.
- 4.4. Der tillades mindre bygninger som f.eks. toiletfaciliteter, omklædnings og overnatningsmuligheder m.m. til de rekreative fritidsaktiviteter i området. Bygningerne må på maks. have et areal på 50 m² med en bygningshøjde maks. 5 m.

Delområde 2:

- 4.5. Der tillades opførelse af mindre bygninger i tilknytning til et evt. nyt torv. Det samlede antal m² bebyggelse inden for delområdet må ikke overstige 800 m². Der tillades en bygningshøjde på maks. 8,5 m og bebyggelse i maks. 2 etager.

Delområde 3:

- 4.6. Må ikke bebygges

Delområde 4:

- 4.7. Der tillades mindre bygninger som f.eks. toiletfaciliteter, omklædnings- og overnatningsmuligheder m.m. til de rekreative fritidsaktiviteter i området. Bygningerne må på maks. Have etareal på 50 m² med en bygningshøjde maks. 5 m.

Delområde 5:

- 4.8. Eksisterende fabrik tillades udvidet med mindre tilbygninger, dog må det samlede antal m² bebyggelse i delområdet ikke overstige 5000 m². Der tillades en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

BESTEMMELSER

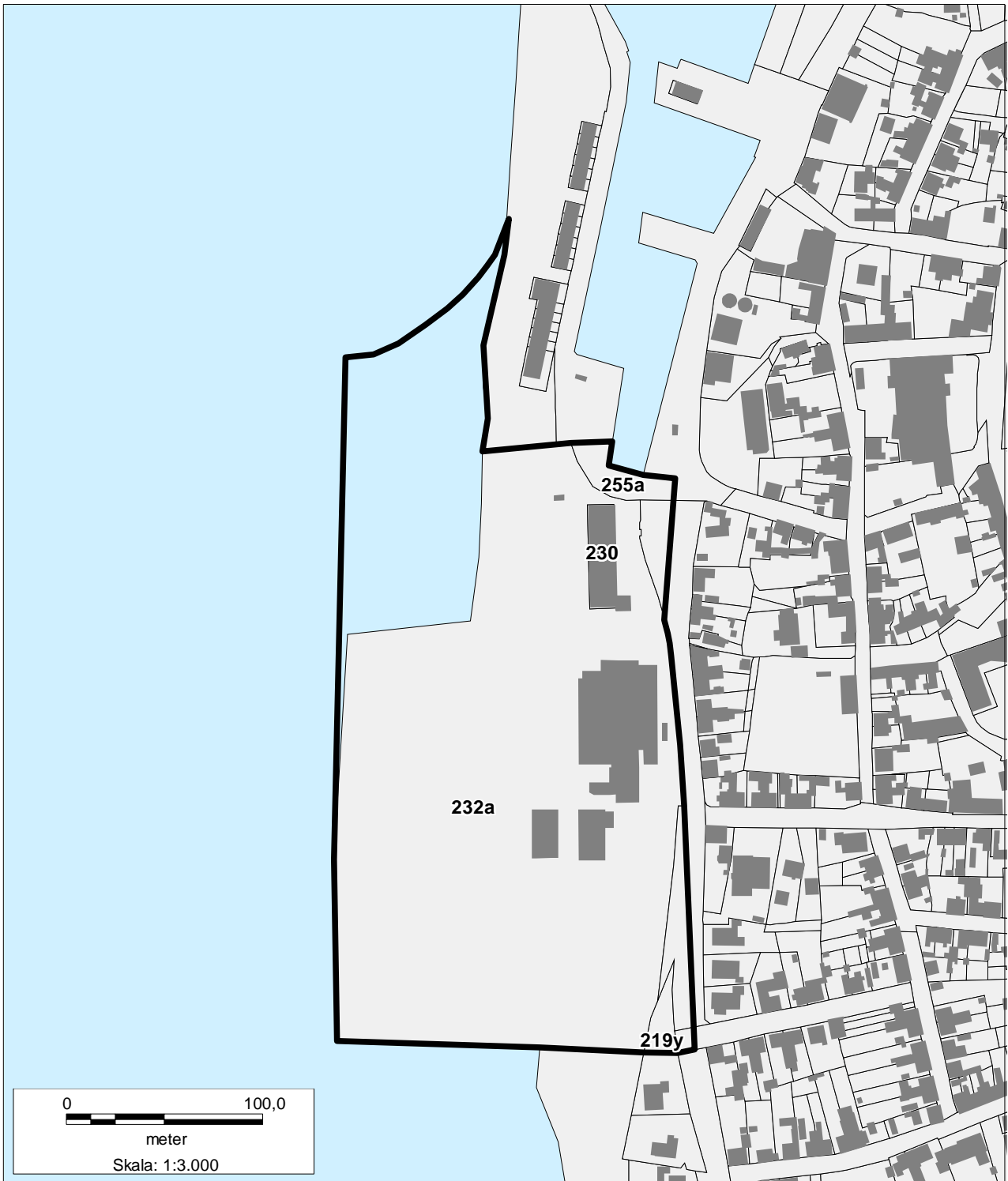
5. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 5.1. Solcelleanlæg tillades integreret i bygningsfladerne (kun refleksdæmpede paneler).
- Delområde 1
- 5.2. Udvendig beklædning skal udføres med bræddebeklædning, holdt i sort eller bornholmerød. Tage skal udføres med sort tagpap. Vinduer og andre mindre bygningsdele skal være hvide.
- Delområde 2
- 5.3. Bygninger tillades udført med murværk eller bræddebeklædning. Tagdækning tillades ikke udført med blanke og reflekterende materialer.
- Delområde 4
- 5.4. Udvendig beklædning skal udføres med bræddebeklædning, holdt i sort eller bornholmerød. Tage skal udføres med sort tagpap. Vinduer og andre mindre bygningsdele skal være hvide.
- Delområde 5
- 5.5. Mindre tilbygninger o. lign. tillades udført med materialer svarende til den eksisterende bebyggelse. Udformning af ny større bebyggelse fastlægges i en supplerende lokalplan.
6. Skilte og reklamer
- 6.1. Der må kun skiltes for det erhverv, der er på den pågældende bebyggelse, eller i umiddelbar tilknytning til denne
7. Vej, sti og parkeringsforhold
- 7.1. Der kan anlægges gang- og cykelsti langs kanalen. Stierne skal være med fast belægning og gangstier have en bredde på mindst 2 m og cykelstier mindst 3 m som dobbeltrettet.
- 7.2. Der kan derudover etableres stier og mindre adgangsveje i lokalplanområdet, i det omfang det er nødvendigt af hensyn til områdets betjening. Veje skal anlægges med fast belægning og en mindste anlægsbredde på 5 m.
- 7.3. Vejadgang til områderne skal ske via eksisterende vejadgange.
- 7.4. Der tillades etablering af parkeringsplads i lokalplanområdet.
- 7.5. Der tillades vinteropbevaring af både i lokalplanområdet.
- 7.6. Parkering (se gældende parkeringsregulativ for Bornholms Regionskommune).


BESTEMMELSER

8. Ubebyggede arealer
- 8.1. De ubebyggede arealer skal ved belægning, beplantning, belysning og øvrigt udstyr gives et attraktivt udseende.
- 8.2. Landtangen vest for kanalen skal fremstå med åben lav bevoksning, således at udsynet til havet sikres. En eventuel solitær beplantning må ikke være højere end 2 m.
- 8.3. Skråningerne langs kanalen kan beplantes med planter der ikke må række mere end 1m op over det omgivne flade niveau.
- 8.4. Der må ikke hegnes på området.
9. Udstykning
- 9.1. Udstykning tillades med mindste grundstørrelse på 300 m².
10. Ledningsforhold og antenner
- 10.1. Ledninger føres som jordkabler. Belysning må ikke blændende og skal være nedadrettet.
- 10.2. Der kan opsættes mindre orienteringsbelysning på området langs sti og vej, samt på bygninger i forbindelse med indgangspartier.
11. Ophævelse af lokalplaner
- 11.1. Lokalplan nr. 02-03 og nr. 05-00 ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan samt del af lokalplan nr. 85-01 for så vidt angår den del der vedrører dette nye lokalplanområde
12. Vedtagelsespåtegning
- Lokalplanen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. april 2012

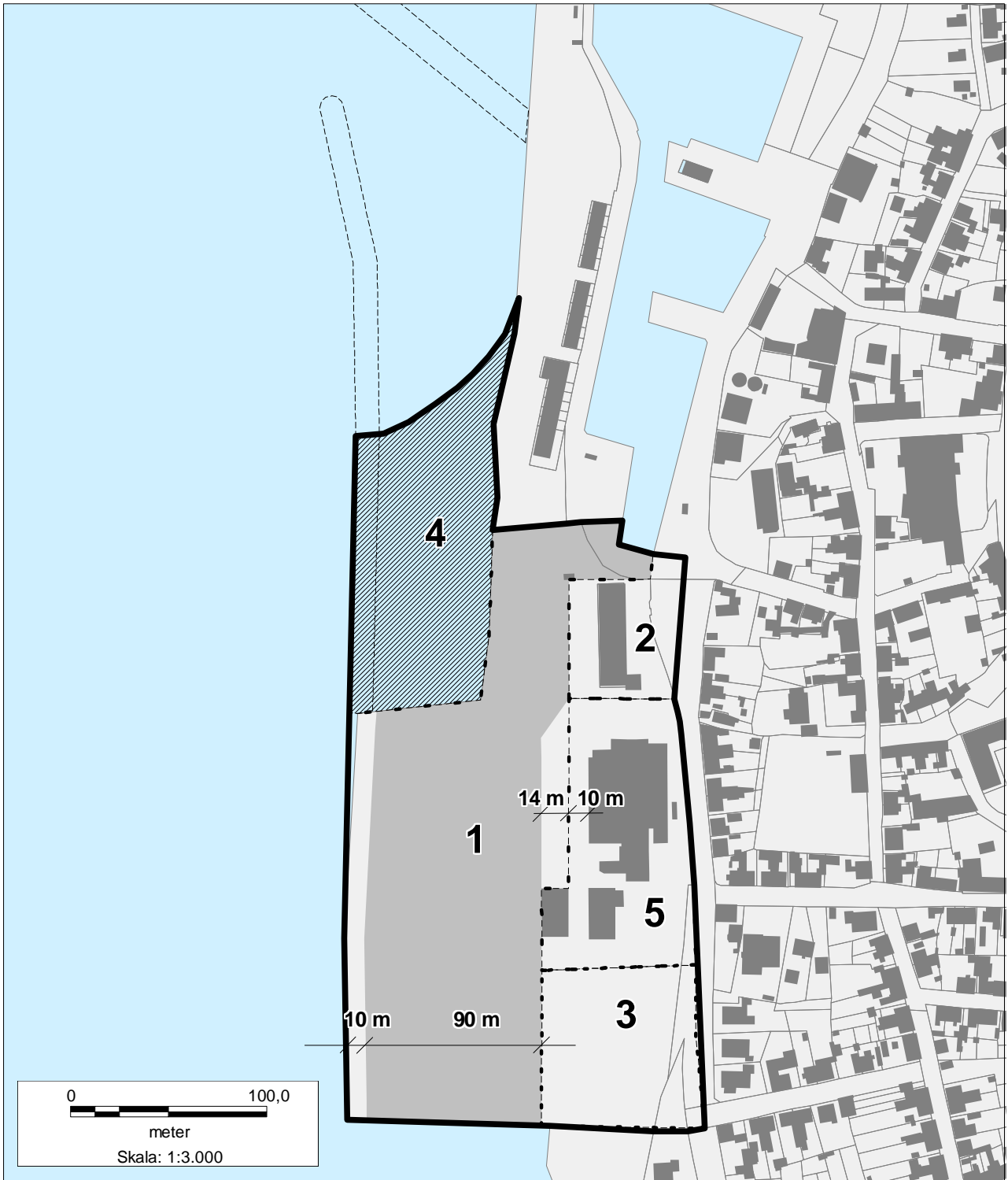
Winni Grosbøll
Borgmester





Jørgen Dreyer
Områdechef for Teknik & Forsyning

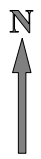


 Lokalplanområdets afgrænsning





-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Nyt opfyldsområde
-  Kanal byggefelt



Tillæg nr. 006 til kommuneplan 2009 for Bornholm

Formål Kommuneplantillægget har til formål at skabe overensstemmelse mellem kommuneplan 2009 og lokalplan 062.

Rammer for lokalplanlægningen

Område En del af rammeområderne 302.E.03, 302.E.04 og 302.R.06 og overføres til ny ramme 302.R.09.
En del af rammeområde 302.E.03 overføres til ny ramme 302.BL.05.
En del af rammeområde 302.E.04 og 302.R.06 og overføres til ny ramme 302.BL.06.
Rammeområde 302.R.09 omfatter herefter del af matr. 232a og del af matr. nr. 255a, Hasle Bygrunde samt det nye umatrikulerede opfyldningsområde.
Rammeområde 302.BL.05 omfatter herefter matr. nr. 230, del af matr. nr. 255a og del af matr. nr. 232a Hasle Bygrunde.
Rammeområde 302.BL.06 omfatter herefter del af matr. nr. 219y og del af matr. nr. 232a Hasle Bygrunde.
Rammeområde 302.E.04 omfatter herefter del af matr. nr. 232a Hasle Bygrunde.

Områdets anvendelse En del af området udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål. (boligformål samt mindre erhvervsformål, offentlige formål, privat handel og privat service, som naturligt kan indpasses i et boligområde).
En del af området anvendes til Rekreativt formål (grønne områder, tillades anvendt til formål som festplads, kulturelle aktiviteter, kolonihaver, boldbaner, fritidsfunktioner, parkanlæg og andre aktiviteter).

Bebyggelsesregulering Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 30
Max bygningshøjde 8,5 meter





Retsvirkninger Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.
Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, hvis det er i strid med rammebestemmelserne for området. Er der en lokalplan for området eller er området udlagt til offentlige formål, kan Kommunalbestyrelsen dog ikke ned nedlægge et sådant forbud.

Vedtagelsespåtegning Således vedtaget af kommunalbestyrelse den 26. april 2012

Winni Grosbøll
Borgmester

Jørgen Dreyer
Områdechef for Teknik & Forsyning



-  Lokalplanafgrænsning
-  E - Erhvervsformål
-  R - Rekreativt formål
-  BL - Blandet bolig- og erhvervsformål

