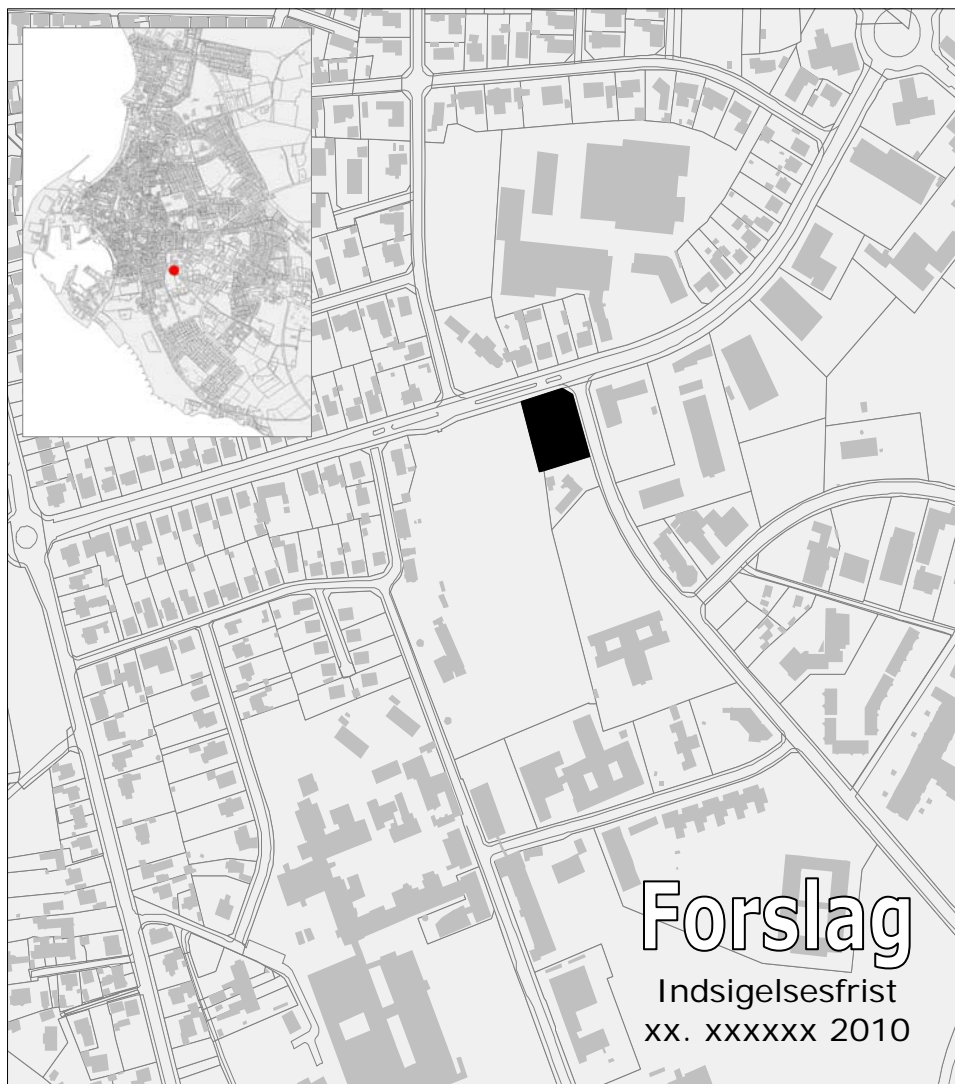


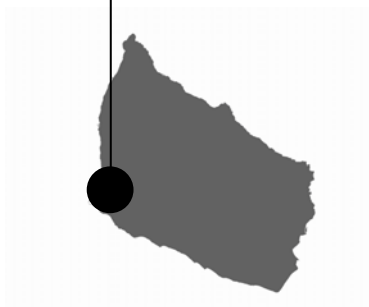


LOKALPLAN NR. 053

Tillæg til Regionkommuneplan nr. 027



**For et blandet bolig- og erhvervsområde ved
Zahrtmannsvej i Rønne**



Juni 2010

Indsigelser og ændringsforslag

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget og forslaget til regionkommuneplantillæg skal de sendes til:

Teknik & Miljø
Skovløkken 4
3770 Allinge

teknikogmiljoe@brk.dk.

Fristen for indsigelser eller bemærkninger udløber mandag den xx.xxx.xxxx kl 12. Herefter vil Bornholms kommunalbestyrelse tage endelig stilling til planen.

Titel:	Lokalplan nr. 053 for et boligområde ved Zahrtmannsvej
Journalnummer:	01.02.05P16-0087
Tekst og fotos:	Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Produktion:	Bornholms Regionskommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN	3
INDLEDNING	4
REDEGØRELSE	5
Lokalplanforslagets hensigter	5
Forhold til anden planlægning	8
Tilladelser fra andre myndigheder m.v.	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
BESTEMMELSER	10
1. Formål	10
2. Område- og zonestatus	10
3. Områdets anvendelse	10
4. Bebyggelsens omfang og placering	10
5. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
6. Skilte og reklamer	11
7. Vej, sti og parkeringsforhold	11
8. Udstykning	11
9. Ledningsforhold, antenner og energi	11
10. Grundejerforening	12
11. Ophævelse af lokalplaner	12
12. Vedtagelsespåtegning	12
KORTBILAG	13
Kortbilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning m.m.	13
Kortbilag 2 – Eksisterende forhold	14
REGIONKOMMUNEPLANTILLÆG	15
Kortbilag til Regionkommuneplantillæg	16

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.....

LOKALPLANFORSLAGETS HENSIGTER

Baggrund og hensigt

Ejeren af Zahrtmannsvej 40 har anmodet om at bygningen, der tidligere rummede en nu nedlagt keramisk virksomhed, ombygges og anvendes til boliger (helårs- eller fritidsboliger) med mulighed for erhverv. Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 9, der udlægger området til offentligt formål, og lokalplan nr. 027 - temalokalplan vedr. helårsboligformål. Det forudsættes derfor, at der skal udarbejdes en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg, der muliggør indretning af boliger eller mindre erhverv på ejendommen.

Lokalplanens primære formål er at muliggøre 6 helårs- eller fritidsboliger eller mindre erhverv, der naturligt kan indpasses i et boligområde.

Kommunalbestyrelsen har vurderet at en lokalplan skal muliggøre fritidsboligformål, bl.a. fordi der er tale om genanvendelse af en overflødiggjort erhvervsejendom. Lokalplanen fastlægger også at der ikke kan opføres ny bebyggelse i området, når bortses fra mindre tilbygninger, udhuse o. lign.

Historie

Fabrikken Johgus i Rønne var virksom fra 1944 til 1999. Johannes Pedersen, den ene af de to ejere, havde stået i lære på Hjorths Fabrik. I 1944 startede han egen virksomhed sammen med vennen Gustav Ottesen, deraf navnet JOHGUS Keramik. Den første fabrik lå i Torvegade, men senere flyttede man til Zahrtmannsvej.

På fabrikken fremstillede man vaser, platter, figurer og andre brugsgenstande. Juleplatterne blev et stort samlereobjekt; den første kom i 1949, den sidste få år inden fabrikken lukkede. Også turistvarer og virksomhedssouvenirs var en væsentlig del af produktionen.

Første januar 1997 blev virksomheden overtaget af en offentlig institution, som førte den videre et par år, inden den lukkede definitivt i 1999.

Beliggenhed og omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af det centrale Rønne ved Zahrtmannsvej.

Området er mod nord afgrænset af Zahrtmannsvej, mod øst afgrænset af Paradisvej, mod vest den gamle lergrav der i dag er et større rekreativt anlæg som sø og grønt område samt mod syd af en enkelt bolig, der grænser op til et grønt område.

Ejendommen er beliggende i et større område som i Regionkommuneplanen er udlagt til offentlige formål, som i dag bl.a. rummer lægehus, politistation m.m. Nord for Zahrtmannsvej ligger et større byggemarked som er en virksomhed for med større pladskrævende varegrupper.

REDEGØRELSE

Zahrtmannsvej er derudover præget af helårsboliger, og boliger på denne ejendom vil fint kunne indpasses i området, da der også er de rekreative muligheder tæt på.



Udsigt over søen fra ejendommen



Luftfoto af nærområdet

Bebyggelsen

Ejendommen har et grundareal på ca. 1800 m².

Bebyggelsen består i dag af en hovedbygning opført som muret byggeri på ca. 360 m² bebygget areal med sadeltag af tegl.

På ejendommen er der ca. 100 m² murede garager med eternittag.

Lokalplanen muliggør en bebyggelses procent op til 40.



Ejendommen set fra Zahrtmannsvej



Forslag til hovedbygningens udformning set fra øst



Forslag til hovedbygningens udformning set fra vest

Bebyggelse skal holde en afstand på 10 m fra skellet til Zahrtmannsvej af hensyn til trafikale oversigtsforhold samt at bevare udsynet.

Tagdækning af røde tegl fastholdes med denne lokalplan på bygningen, dog kan mindre bygningsdele samt garager, carporte og udhuse udføres med pap eller zink.

Ydervægge skal være muret, blank eller pudset på bygningen, dog kan mindre bygningsdele samt garager, carporte og udhuse udføres med andet materiale.

Der kan etableres mindre balkoner på bygningens gavle.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Byplanvedtægt og lokalplan

Ejendommens er omfattet af byplanvedtægt nr. 9 for helse- og erhvervsområde i Rønne Syd. Jf. § 2, stk. 2 a og b i denne er ejendommens anvendelse forbeholdt offentlige formål (institutioner og anlæg), samt halvoffentlige eller private institutioner og anlæg, som efter byrådets skøn hører til i området. Byplanvedtægten ophæves for lokalplanområdet ved endelig vedtagelse af denne lokalplan

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 027 som fastholder krav om helårsbeboelse. Lokalplan 027 ophæves ligeledes for lokalplanområdet ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Kommuneplanlægning

Området har hidtil været beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 17.D.10 med en anvendelse til offentlige formål: Ældrecenter, ældreboliger, lægehus, politigård m.m. med en max. bebyggelsesprocent på 40 og max etageantal på 1,5. For at bringe lokalplan 053 i overensstemmelse med regionkommuneplanen pga. den ændrede anvendelse, har kommunalbestyrelsen vedtaget kommuneplantillæg nr. 027, som kan ses sidst i dette hæfte.

Miljøscreening/vurdering

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.

Jordforureningsloven

Der kan være forurening i området forårsaget af den tidligere anvendelse som keramikfabrik. Derfor skal disse forhold være afklaret med Regionskommunen inden ibrugtagning af bebyggelsen

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.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, 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.

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.

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 udlægge området til blandet bolig- og erhvervsområde.
 - at omdanne en eksisterende erhvervsbygning til bolig- eller erhvervsformål. Der tillades max. 6 enheder. Hovedbygningen kan ikke nedrives.
2. Område- og zonestatus
 - 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 219cv Rønne markjorder.
 - 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et samlet areal på ca. 1.800 m².
3. Områdets anvendelse
 - 3.1. Området må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, erhverv omfatter liberalt erhverv og mindre erhverv og servicevirksomheder som kan tilpasses boligområdet. Boliger kan benyttes som helårs- eller fritidsboliger.
 - 3.2. Beboelse kan kun indrettes i eksisterende hovedbygning, med mulighed for mindre tilbygninger til hovedbygningen.
4. Bebyggelsens omfang og placering
 - 4.1. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40.
 - 4.2. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m,
 - 4.3. Mindre tilbygninger til hovedbygningen, som anvendes til beboelse skal have en afstand til nabo- og vejskel på mindst 2,5m.
 - 4.4. Bebyggelse må ikke placeres tættere på vej mod nord (Zahrtmannsvej) end 10 m.
 - 4.5. Garager, carporte og udhuse kan placeres i nabo- og vejskel, dog ikke i vejskel mod Zahrtmannsvej.
 - 4.6. Garager, carporte og udhuse må de ikke have en højde på mere end 2,5 m
5. Bebyggelsens ydre fremtræden
 - 5.1. Tagdækning skal udføres med røde vingetegl, mindre bygningsdele samt garager, carporte og udhuse kan også udføres med pap eller zink.

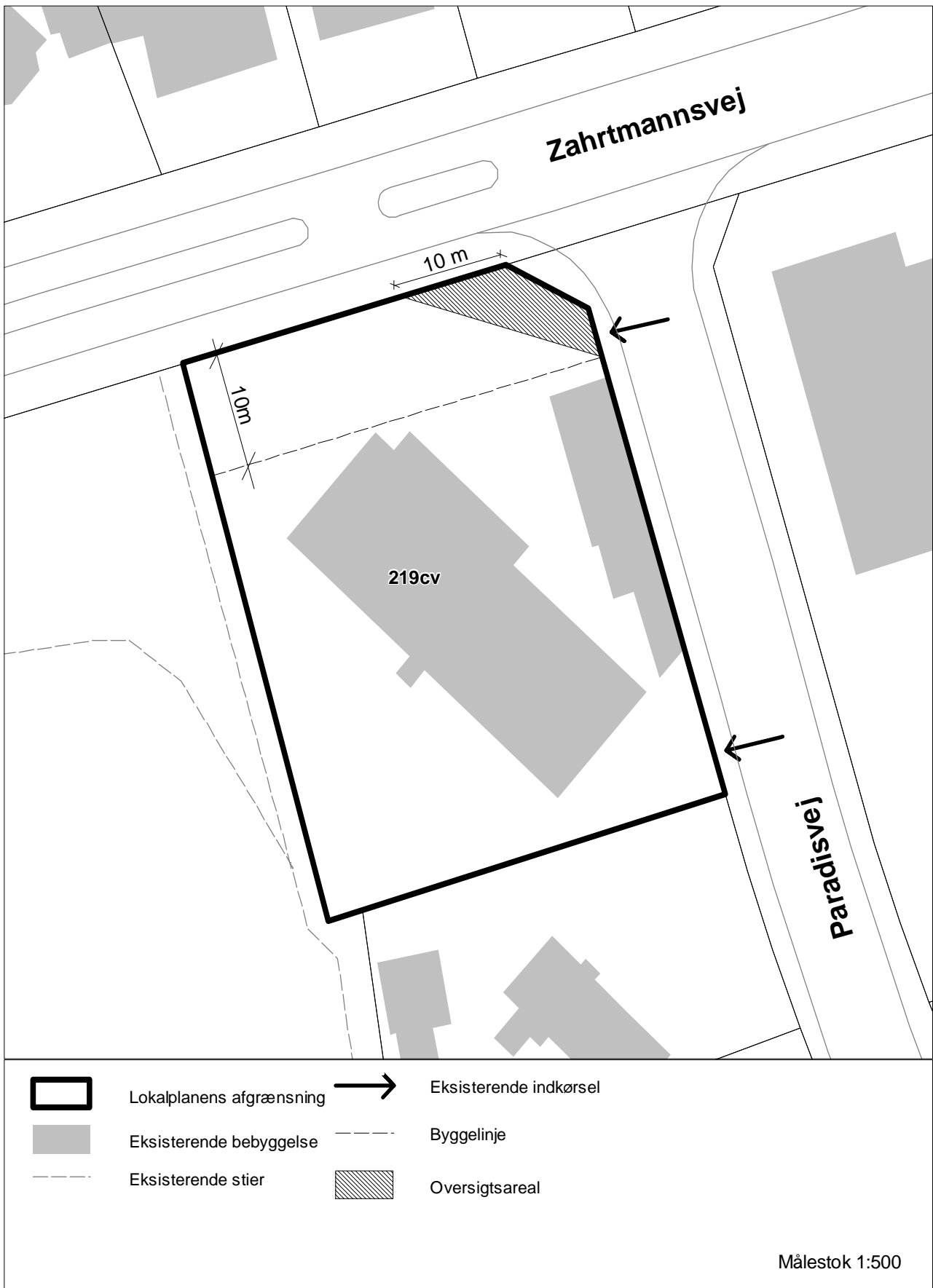
BESTEMMELSER

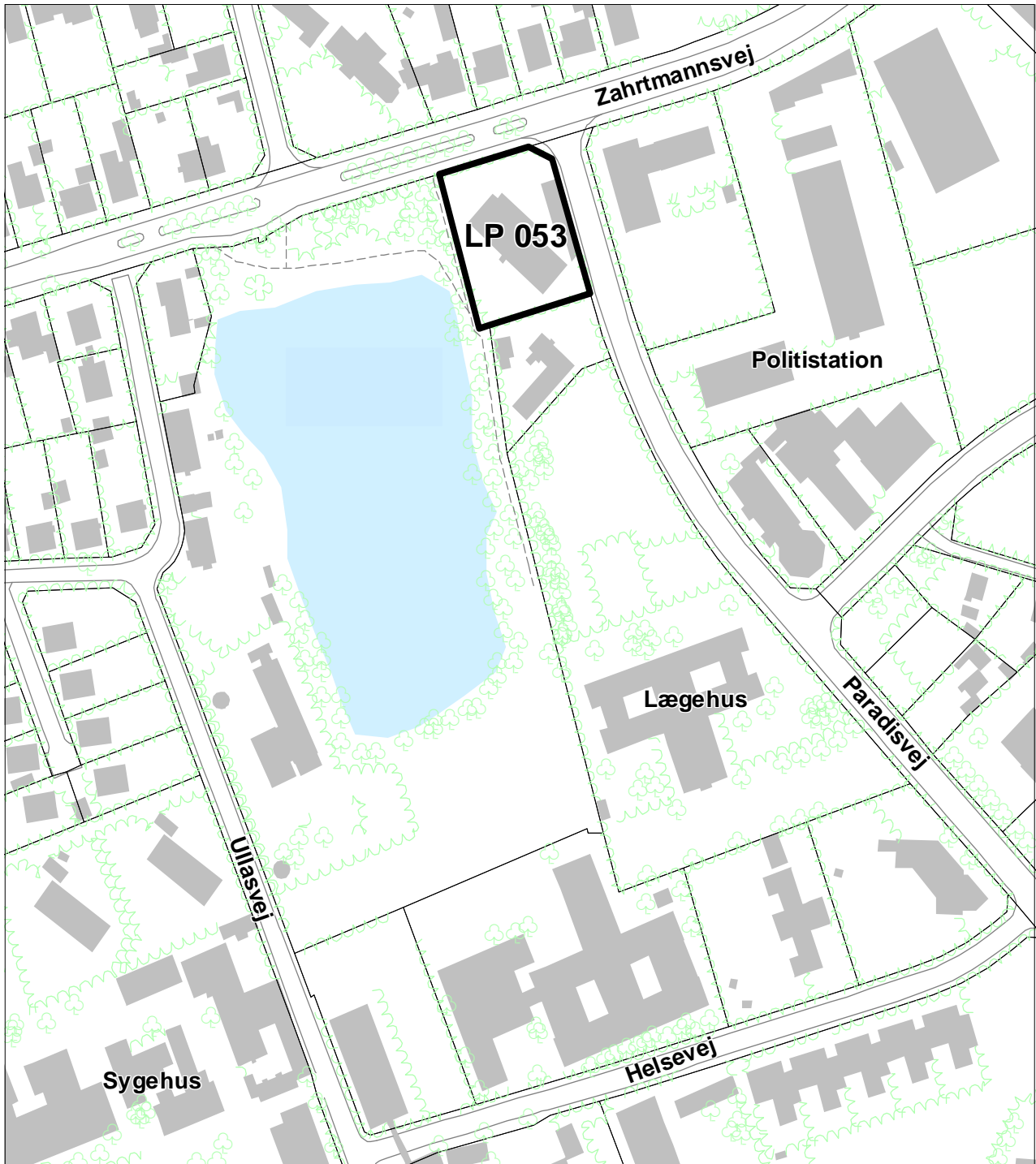
- 5.2. Ydervægge skal udføres af blank- eller pudset murværk, mindre bygningsdele samt garager, carporte og udhuse kan også udføres af andet materiale.
- 5.3. Mindre balkoner tillades i gavlene, tagterrasser tillades ikke.
- 5.4. Solfangere/solceller tillades, hvis de indbygges i tagfladen eller facaden, således at synlige fritstående konstruktioner undgås og de i øvrigt ikke skæmmer bebyggelsen
6. Skilte og reklamer
- 6.1. Skiltning i forbindelse med erhverv på ejendommen kan tillades opsat ved den ene indkørsel. Hvis der er flere erhverv skal de benytte samme skilt der max må have en højde på 150 cm målt fra terræn og have en bredde på max 50 cm
7. Vej, sti og parkeringsforhold
- 7.1. Ejendommen har i dag to indkørsler, som kan bibeholdes.
- 7.2. Parkering skal etableres på egen grund med mulighed for 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 7.3. Beplantning i det skraverede areal (jf. bilag 1) mod Zahrtmannsvej må max. have en højde på 80 cm for at bevare oversigten.
8. Udstykning
- 8.1. Matriklen kan ikke udstykkes yderligere.
9. Ledningsforhold, antenner og energi
- 9.1. Kabler skal føres som jordkabler.
- 9.2. Bebyggelsen skal tilsluttes almen vandforsyning
- 9.3. Ny eller ændret spildevandsafledning skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.
- 9.4. Bebyggelse skal opføres/efterisoleres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.
- 9.5. Pga. lokalplanens isoleringskrav er der ikke pligt til tilslutning til fjernvarmeforsyning. Opvarmning tillades udført med centralvarmeanlæg, f.eks. udført med varmepumper eller lign. Der tillades kun undtagelsesvis opvarmning med elvarmepaneller.





BESTEMMELSER

10. Grundejerforening
- 10.1. Der skal etableres en ejerforening. Samtlige ejere i lokalplanområdet er forpligtet til medlemskab af den fælles ejerforening. Vedtægter for ejerforening skal godkendes af kommunalbestyrelsen jf. Planlovens § 42.
11. Ophævelse af lokalplaner
- 11.1. Byplanvedtægt nr. 9 ophæves for lokalplanområdet ved endelig vedtagelse.
- 11.2. Lokalplan 027 ophæves for lokalplanområdet ved endelig vedtagelse.
12. Vedtagelsespåtegning
- Lokalplanforslaget er vedtaget af Bornholms kommunalbestyrelse
dd.mm.åå
- Winni Grosbøll
Borgmester
- Jørgen Dreyer
Chef for Teknik & Miljø

Forslag til lokalplan nr. 053 er offentliggjort ved annoncering i Rytterknægten onsdag den dag. måned år





-  Lokalplanens afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  Stier
-  Sø

Målestok 1:2000

Forslag til tillæg nr. 027 til regionkommuneplan 2005 for Bornholm

Formål Kommunepantillægget har til formål at skabe overensstemmelse mellem regionkommuneplan 2005 og lokalplan nr. 053

Rammer for lokalplanlægningen, rammeområde 17.BL.07

Område Matr.219cv Rønne markjorder udtages af rammeområde 17.D.10. Der oprettes et nyt rammeområde 17.BL.07 for den nævnte matrikel.

Områdets anvendelse Området anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde
Boliger kan benyttes som helårs- eller fritidsboliger.

Bebyggelsesregulering Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 40
Max. etageantal: 1,5

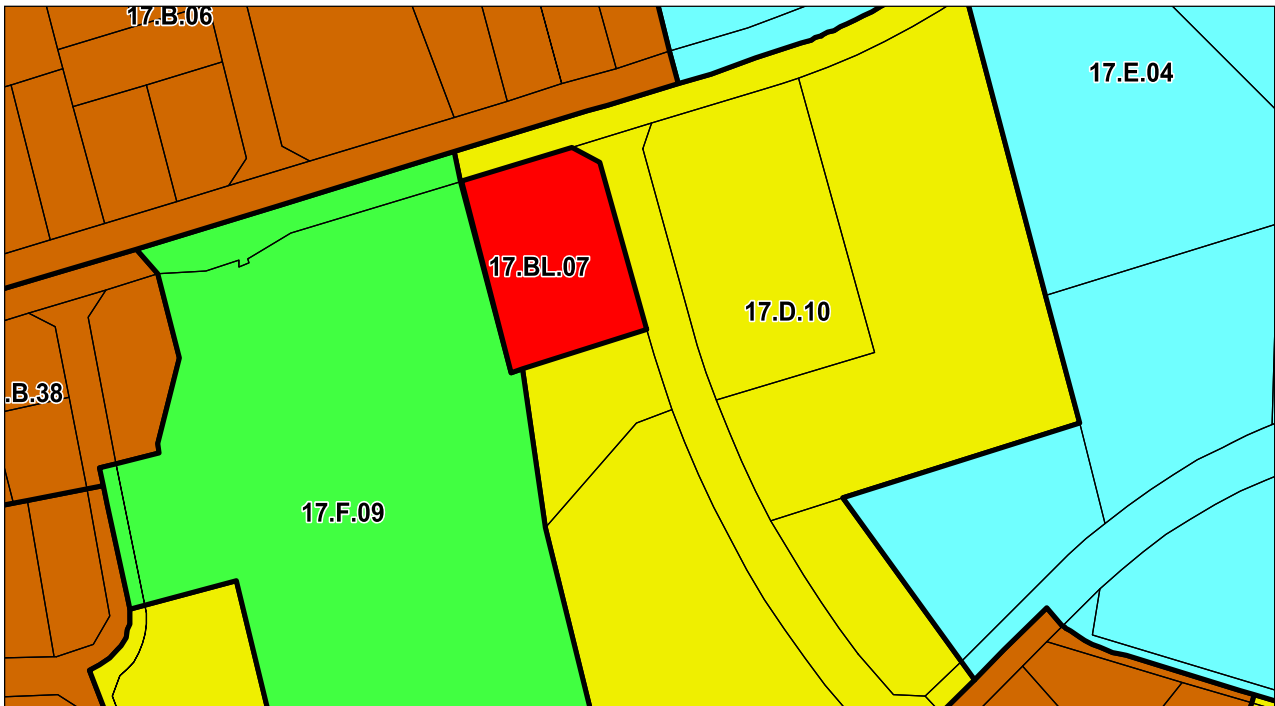
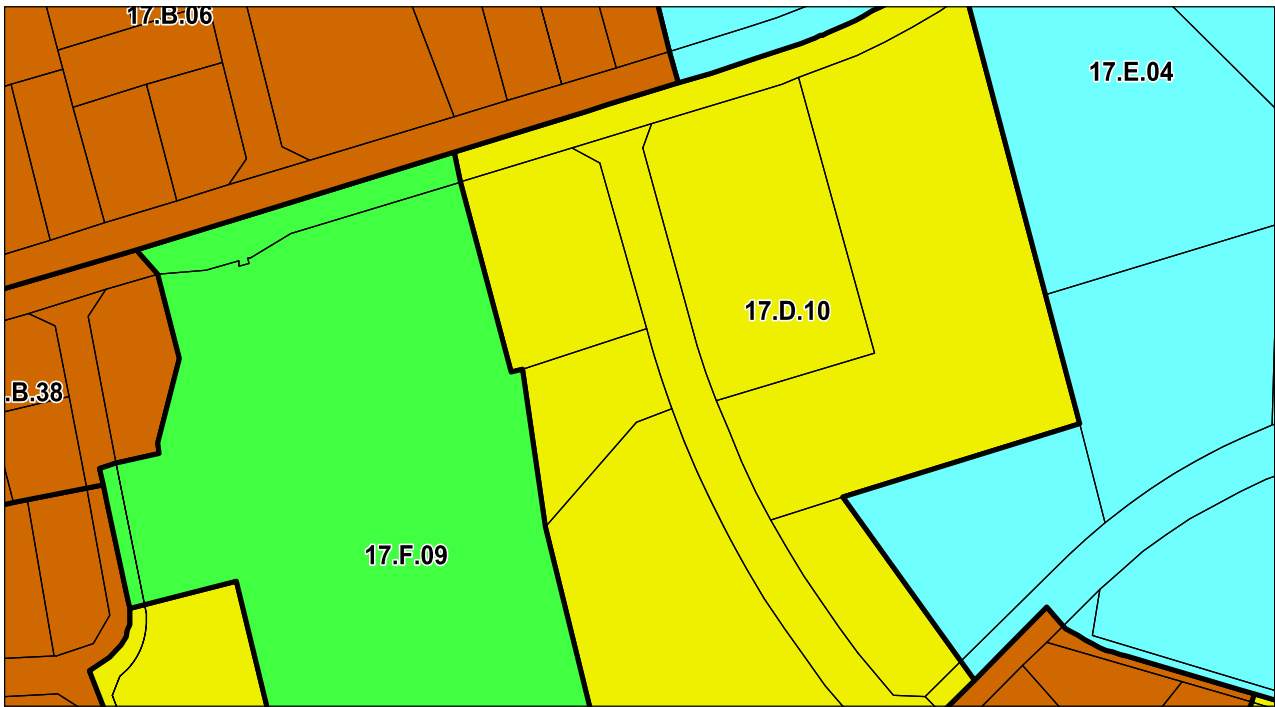
Retsvirkninger Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.
Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, hvis det er i strid med rammebestemmelserne 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 Bornholms kommunalbestyrelse den

Winni Grosbøll
Borgmester

Jørgen Dreyer
Chef for Teknik & Miljø

Forslag til kommuneplantillæg nr. 027 er offentliggjort ved annoncering i Rytterknægten onsdag den dag. måned år



Ny ramme

Målestok 1:2.000