



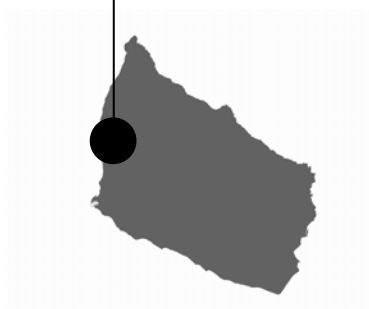
LOKALPLAN NR. 060

Forslag

Indsigelsesfrist
9. maj 2011



For et område på Hasle havn til havne-, bade- og fritidsaktiviteter



Marts 2011

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 24. februar 2011 og sendes i offentlig høring i 8 uger. Den annonceres i Rytterknægten den 9. marts 2011

Fristen for indsigelser eller bemærkninger udløber den 9.maj 2011.

Herefter vil Bornholms kommunalbestyrelse tage endelig stilling til planen.

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

Teknik & Miljø
Skovløkken 4
3770 Allinge

teknikogmiljoe@brk.dk.

Titel:	Lokalplan nr. 060 - for et område ved Hasle havn til havne-, bade- og idrætsaktiviteter
Journalnummer:	01.02.05P16-0093
Tekst og fotos:	Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Produktion:	Bornholms Regionskommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN	3
REDEGØRELSE	4
Lokalplanforslagets hensigter	4
Forhold til anden planlægning	7
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	11
6. Vej, sti og parkeringsforhold	11
7. Ubebyggede arealer	11
8. Udstykning	12
9. Ledningsforhold og antenner	12
10. Ophævelse af lokalplaner	12
11. Vedtagelsespåtegning	12
KORTBILAG	13
Kortbilag 1 – Lokalplanområdet afgrænsning	13
Kortbilag 2 – Byggefelt, parkering og ubebyggede arealer	14

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.

LOKALPLANFORSLAGETS HENSIGTER

Baggrund

Lokalplanområdet er ejet af Bornholms Regionskommune. Hovedparten af det eksisterende byggeri er private bygninger på lejet areal. Området anvendes i dag som fritidsområde tilknyttet havnemiljøet (klubhuse og redskabsskure), et grønt område samt til parkering.

Der har tidligere været ansøgt om tilladelse til at etablere flere redskabsskure og klubhuse på området. Der har ikke været muligt at give tilladelse til etablering af nye bygninger, eftersom byggefeltet, defineret i Lokalplan nr. 2-5 - Småbådehavn og sommerhusområde på nordre del af Hasle havn, er stort set udbygget.

Desuden er der planlagt at anlægge et havnebad i bassin IV og/eller i havnen vest for de eksisterende klubhuse. I forbindelse med etablering af et havnebad bliver der behov for at etablere faciliteter tilknyttet havnebadet (bade- og omklædningsfaciliteter, sauna mm) på lokalplanområdet.

Havnebadet er en del af områdefornyelsesprojektet i Hasle, som blev opstartet i 2009. Projektet indgår også som et projekt i Mulighedernes Land, et femårigt partnerskabsprojekt mellem Realdania, Lolland Kommune, Thisted Kommune og Bornholms Regionskommune, som har til formål at udvikle og afprøve nye veje til udvikling i landdistrikter og landsbyer. Projektet skal understøtte bosætning og turisme.



Havnebadet er et demonstrationsprojekt, der skal vise, hvordan det er muligt med forholdsvis små midler at skabe herlighedsværdi og attraktioner på tidligere industri- og fiskerihavnearealer.

Udformning og nærmere placering af havnebadet og tilknyttede faciliteter bliver afgjort i en indbudt arkitektkonkurrence.

Havnebadet vil omfatte et lukket børnebassin med lav vanddybde, et voksenbassin, faciliteter og installationer som tilgodeser mulighed for vandleg, et udkigstårn/udspringstårn og en opholdszone til udendørs samvær og afslapning.

Formål

Det er lokalplanens formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for yderligere opførelse af bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Byggefeltet udvides med ca. 1.630 m² i forhold til byggefeltet i den gældende lokalplan. Lokalplanen indeholder primært retningslinjer for omfang og placering af fritidsbyggeri tilknyttet havne- og badeliv, men også retningslinjer for de ubebyggede arealers anvendelse.

Planens hensigt er at lægge op til en nænsom udvikling af stedet med fritidsaktiviteter tilknyttet havne- og badeliv.

Beliggenhed og omgivelser

Lokalplanområdet omfatter et 5400 m² stort areal (Sydkajen) på Hasle Havn beliggende mellem bassin IV og bassin V (småbådehavnen).

Den eksisterende bebyggelse er placeret på området nordlige og vestlige del og danner kant mod bassin V og mod indsejlingen mod vest. Bygningerne er lave rødmaledede træbygninger med tagpaptage.

Den befæstede del af området ud til bassin IV er ubebygget og anvendes hovedsaglig til parkering. Her opstilles borde og bænke til ophold. I mellem redskabsskurene mod nord og det befæstede areal mod syd ligger et grønt område.

Planen indeholder ingen ændring i adkomstvejene til området. Parkering på området foreslås fremover primært henlagt til den østlige del af området. Området kan i vinterhalvåret desuden anvendes til vinteroplagring.



Anvendelse

Områdets anvendelse er i planen fastlagt til rekreative fritidsformål, så som klubhuse tilknyttet havne- og bade- og idrætsaktiviteter, redskabsskure i tilknytning til småbådehavnen, diverse faciliteter i tilknytning til et havnebad mm. samt til udendørs ophold, leg og sport.

Bebyggelsen

I planen er der fastlagt et byggefelt, hvor det ud fra nærmere fastlagte retningslinjer, kan opføres flere skureenheder for at kunne tilgodese eksisterende og forventet behov. Derudover er der indføjet en mulighed for at opføre faciliteter for bade- og andet idrætsliv, samt eventuelle klubhuse. Planen lægger op til at opretholde det eksisterende miljø på lokalplanområdet.

Retningslinjerne skal bidrage til at skabe et indtryk af helhed i bebyggelsen trods forventet variation, og bl.a. indeholde en præcisering af materiale- og farvevalg for redskabsskure og klubhuse i området. Husenes materialer, former og ydre fremtræden skal have maritim karakter, således at de falder ind i havnemiljøet

Bygninger tilknyttet havnebadet skal indpasses i det lokale miljø i skala, men også tilføre miljøet noget nyt. Det arkitektoniske udtryk afgøres i en arkitekturkonkurrence i foråret 2011.



Redskabsskure på området ved Hasle havn

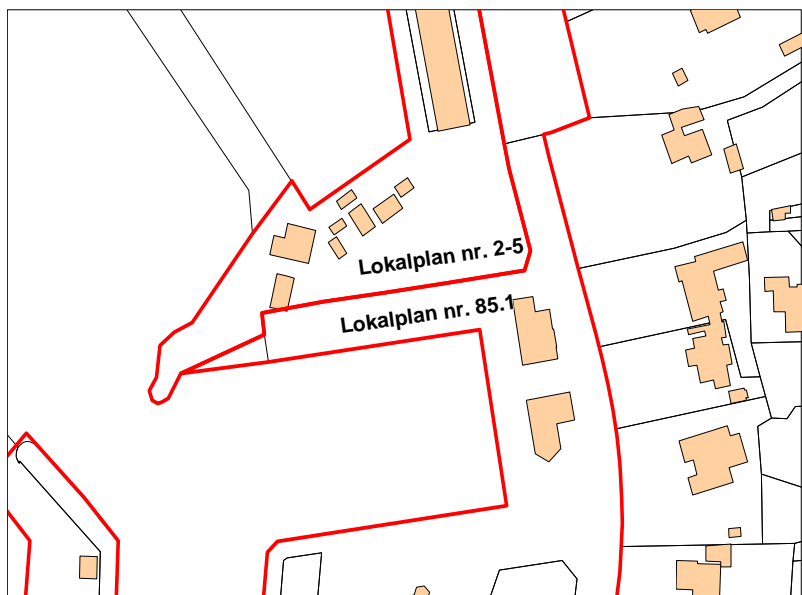
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Ophævelse af lokalplaner

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 060 ophæves de hidtidigt gældende lokalplaner for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

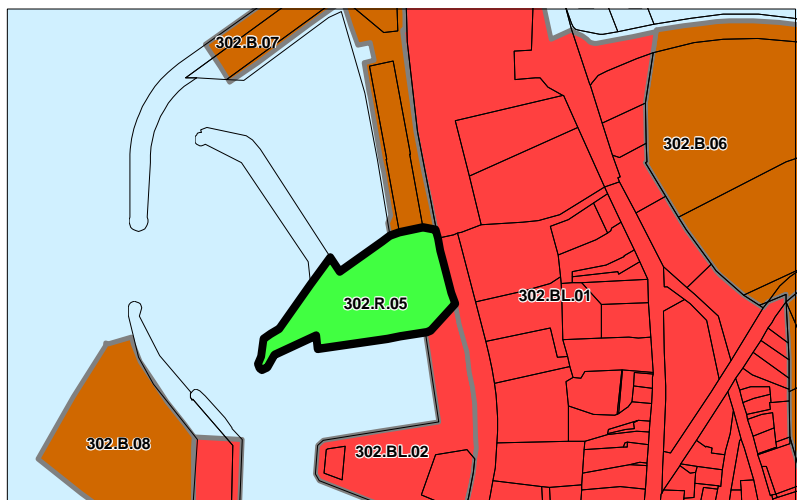
Hovedparten af området er omfattet af lokalplan nr. 2-5 Småbådehavn og sommerhusområde på nordre del af Hasle Havn fra 1998. Området kan anvendes til klubhuse, redskabsskure mm samt parkering. Der er udlagt et byggefelt, som nu er udbygget.

En mindre del af lokalplanområdet (kajområde) er omfattet af lokalplan 85.1 Hasle havn fra 1985. Området må kun anvendes til havneformål.



Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 302.R.05 med en anvendelse til rekreative formål, fritidsformål og parkering.



REDEGØRELSE

Byzone	Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
Tekniske forhold	Spildevand afledes til offentlig kloakforsyning. Vandforsyning sker fra offentlig vandforsyning. El-forsyning sker fra offentligt forsyningsnet.
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.
Vandstandsstigning	Den anbefalede sokkelhøjde baseret på Kystdirektoratets seneste vandstandsstatistik ”Højvandsstatistikker 2007” er pt.+1,17 DVR90. (Dansk Vertikal Reference 1990). Det anbefales at den følges, da den er en af betingelserne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til ”Lov om stormflod og stormfald”. Den anbefalede sokkel kote er i niveau med et roligt vandspejl uden bølger og bølgestuvning. Der er ikke taget højde for den relative havstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Nybyggeri beskrevet i denne lokalplan skal have en sokkelhøjde på mindst 1,8m over DVR90, anbefalingen er derved opfyldt.

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 den 24. september 2009 fastsættes hermed følgende bestemmelser:

1. **Formål**

Lokalplanens formål er:

 - at styrke havnen som rekreativt område for havne- og badeliv
 - at udvide byggemulighed i området
 - at indpasse ny bebyggelse i det eksisterende lokale miljø
2. **Område- og zonestatus**
 - 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 234a Hasle Bygrunde.
 - 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et samlet areal på ca. 5.300 m².
3. **Områdets anvendelse**
 - 3.1. Området må kun anvendes til rekreative formål og havneformål.
 - 3.2. Mindre erhvervsformål med tilknytning til området tillades.
4. **Bebyggelsens omfang og placering**
 - 4.1. Bebyggelsen må kun placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt område B.
 - 4.2. Nybyggeri skal have en sokkelhøjde på mindst 1,8m over DVR90.
 - 4.3. Redskabsskure og klubhuse må ikke opføres med mere end 1 etage med maksimum højde på 4 m.
 - 4.4. Redskabsskurenes størrelse må ikke overstige 30 m² og må ikke sammenbygges
 - 4.5. Bygninger tilknyttet havnebad må ikke opføres i mere end 2 etager med maksimum højde på 8 m.
 - 4.6. Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 40.
 - 4.7. En del af området udlægges til offentlig parkeringsplads. Der tillades vinteropbevaring af både på området.

BESTEMMELSER

5. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 5.1. Bygninger udformes som lave, mindre bygninger tilpasset det eksisterende tætte miljø.
 - 5.2. Ydre bygningsider på redskabsskure og klubhuse skal udføres i overfladbehandlet træ - bræddebeklædning og/eller listebeklædning. Der tillades ikke bjælkehuse.
 - 5.3. Udvendige bygningsider på redskabsskure og klubhuse (hver enkelt bygning) skal fremstå i ens farve – enten som sort og/eller ”bornholmer rød”.
 - 5.4. Mindre bygningsdele på redskabsskure og klubhuse, så som døre, vinduer, gelænder og lignende, skal være hvide.
 - 5.5. Tage på redskabsskure og klubhuse skal beklædes med sort tagpap eller varmgalvaniserede sorttjærede pandeplader. Tage skal være sadeltage, hvælvede eller have ensidig taghældning.
 - 5.6. Der kan indpasses energipaneler nedfældet i tagflader, eller i facader som integreret del af bygningernes overflade.
 - 5.7. Bygninger i tilknytning til havnebad udformes i skala, således at de indpasses i det lokale miljø.
6. Vej, sti og parkeringsforhold
- 6.1. Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra eksisterende vejtilslutning til vejen ”Havnen” som vist på kortbilag 2.
 - 6.2. Langs vandet skal der sikres et offentligt gangareal og der sikres tilkørselsmulighed langs havnebassin IV som vist på kortbilag 2.
 - 6.3. Der kan i øvrigt etableres interne veje og stier i området som dog skal være offentlige tilgængelige.
 - 6.4. Parkeringsarealer kan etableres inden for område B, som vist på kortbilag 2. Parkeringsarealer kan ligeledes anvendes til vinteroplagring af både.
(note: P-pladser etableres og udformes i øvrigt i overensstemmelse med gældende retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer på Bornholm)
7. Ubebyggede arealer
- 7.1. De ubebyggede arealer er fællesarealer og må ikke beplantes eller indrettes til privat brug.
 - 7.2. Der udlægges et areal til grønt område, som vist på kortbilag 2.

BESTEMMELSER

- 7.3. Området må ikke indhegnes og afspærres.
8. Udstykning 8.1. Der må ikke foretages udstykninger i området.
9. Ledningsforhold, antenner og belysning 9.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, samt antennekabler må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 9.2. Der kan opsættes mindre belysningsarmaturer på bygninger i forbindelse med indgangspartier, arbejdsbelysning o. lign.
10. Ophævelse af lokalplaner 10.1. Del af lokalplan nr. 2-5 - Småbådehavn og sommerhusområde på nordre del af Hasle havn ophæves for dette lokalplanområde ved endelig vedtagelse.
- 10.2. Del af lokalplan nr. 85.1 Hasle havn ophæves for dette lokalplanområde ved endelig vedtagelse.
11. Vedtagelsespåtegning Lokalplanforslaget er vedtaget af Kommunalbestyrelsen 24. februar 2011.

Winni Grosbøll
Borgmester

Jørgen Dreyer
Områdechef for Teknik & Forsyning

