

# Referat fra møde 27/4 2011

## Butiksplaner for et område ved Nordre Kystvej i Rønne

### Deltagere

#### P/S Bornholminvest (Snellemarkscentret)

bestyrelsesformand Erling Kærgaard Petersen

bestyrelsesmedlem Anders Kofoed

bestyrelsesmedlem Karsten Poulsen

arkitekt Lars Thomsen

#### Dansk Supermarked, Føtex

udviklingschef Benny Thomsen

#### Bornholms Regionskommune

faglig koordinator Bjarne Dreier Christensen

arkitekt Erik Schjeldal

Referent: Erik Schjeldal, 5. maj 2011

### Mødets formål

Gensidig orientering om kommunens og bygherrernes planer samt indledende drøftelse af den forestående planlægningsproces.

#### **1. Ønske om udvidelse af Snellemarkscentret med 3800 m<sup>2</sup> butiksareal**

Bornholmsinvest præsenterede et skitseprojekt, der omhandler en udvidelse af det eksisterende Snellemarkscenter. En realisering af ideen indebærer nedrivning af hele den ældre bebyggelse, der grænser op til det nuværende Snellemarkscenter langs med Snellemark og Havnegade. Bornholmsinvest har allerede opkøbt flere af ejendommene her, dog ikke alle, hvilket er nødvendigt før projektet kan realiseres.

Bornholmsinvest ønsker at opføre en ny bebyggelse i 2½-3 planer, hvoraf de to nederste etager skal rumme butikker i samme gulvkote, som de eksisterende butikker i Snellemarkscentret, sådan at butikkerne kan integreres i centret. Facaderne bliver med butiksvinduer ud mod Snellemark og Havnegade. Dele af tagetagen ønskes indrettet til kontorerhverv og lignende, evt. boliger. De to nye butikker vil hver blive på ca. 1400 m<sup>2</sup>, svarende til en samlet udvidelse på i alt 2800 m<sup>2</sup>. Projektet foreligger i en velillustreret skitseform, der viser hvordan byggeriet tænkes arkitektonisk indpasset i Snellemark og Havnegade. Skitseprojektet påviser imidlertid ikke, hvordan det øgede parkeringsbehov tænkes løst. Blot kan det konstateres, at den nuværende parkeringsplads foran Snellemarkscentret allerede nu ofte ikke er tilstrækkelig stor.

#### **2. Ønske om etablering af en Føtex med 3500 m<sup>2</sup> butiksareal**

Dansk Supermarked præsenterede sin projektidé, som går ud på at etablere en Føtex butik på den sydlige hjørnegrund på havsiden af Remisevej/Nordre Kystvej-krydset. Butikken ønskes etableret i den maksimale størrelse, som planloven tillader, hvilket her vil være 3500 m<sup>2</sup> butiksareal + 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter. Der foreligger ikke

skitseprojekt på ideen, blot en arealskitse, som viser, at der på ønskede byggegrund lige netop er tilstrækkeligt areal til et byggeri af den påtænkte størrelse. Der vil ikke være areal til overs på grunden til parkering, som i stedet er påtænkt placeret på byggeriets tag. Her vil være plads til godt 100 p-pladser. Området, som p.t. anvendes til busparkeringsplads for BAT, ejes af Rønne Havn. I forbindelse med et eventuelt butiksbyggeri ønsker Dansk Supermarked at erhverve arealet. Dansk Supermarked har endnu ikke erhvervet de nødvendige arealer.

Efter at være blevet oplyst om planerne for Snellemarkscentrets udvidelse (beskrevet i punkt 1 ovenfor) ser Dansk Supermarked en idé i at placere en Føtex-butik lidt længere mod syd end vist i den arealskitse, som Dansk Supermarked hidtil har præsenteret kommunen for. Den ny idé går ud på at placere en Føtex-butik således at det areal, som i øjeblikket rummer Bornholms Cykeludlejning, bliver inddraget som en del af byggegrunden for butikken. Herved vil Føtex-butikken kunne komme til at få sit indgangsparti placeret direkte overfor Kvicklys indgangsparti, i stedet for som oprindeligt foreslået, hvor indgangspartiet til en Føtex ville være placeret på hjørnet af Nordre Kystvej/Remisevej. Dansk Supermarked vil tage kontakt med Bornholms Cykeludlejning og Rønne Havn med henblik på at bane vej for denne mulighed.

Det aftales, at Dansk Supermarked snarest sender kommunen et oplæg om firmaets idéer og ønsker, som kan forelægges for Teknik- og Miljøudvalget ved møde den 7. juni. Teknik & Miljø skal af hensyn til udarbejdelsen af dagsordenspunktet have modtaget materialet senest den 17. maj. Ved Teknik- og Miljøudvalgets juni-møde, vil der så kunne foreligge et oplæg hvor udvalget anmodes om principiel stillingtagen til igangsættelse af lokalplanlægning, der inddrager arealet på vestsiden af Nordre Kystvej til detailhandel for en butik på op til 3500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hvis svaret her er positivt, vil Dansk Supermarked være indstillet på at finansiere udarbejdelsen af en detailhandelsanalyse (se punkt 5) som grundlag for kommunens videre planlægningsproces frem mod en samlet lokalplan for hele området.

### **3. De nuværende rammer for nye butikker i Rønne er på 5000 m<sup>2</sup>**

Det er et krav i planloven, at redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, blandt andet skal indeholde en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål. I Bornholms netop vedtagne kommuneplan er der til nye butikker i Rønne fastsat en ramme for arealudvidelse ved nybyggeri og omdannelse på 5000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hvis denne ramme skal udvides, er det en forudsætning at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen.

### **4. Fremtidig trafik i og ved området**

Området på begge sider af den sydlige ende af Nordre Kystvej, der i den ny kommuneplan netop er blevet udlagt som detailhandelsområde, vil i fremtiden antageligt blive friholdt for gennemkørende trafik til og fra færgerne. Færgetrafikken forventes i stedet at blive ført længere mod vest, udenom det foreslåede butiksområde. Den nærmere detaljering af mulig trafikbetjening er imidlertid ikke fastlagt. Begge bygherrerrepræsentanter var dog af den opfattelse, at det vil være meget vigtigt, at der

bliver etableret ind- og udkørsel både fra nord og fra syd til det område mellem de to store butikker, der vil blive friholdt for gennemkørende trafik og i stedet få karakter af forplads for butikkerne på hver side af arealet. Det vil herudover være vigtigt for kommunen, at dette areal ikke alene kommer til at tilgodese behov for parkering til butikkerne (på terræn og evt. også i et parkeringshus), men også bliver oplevelsesrigt og interessant for fodgængere. Området skal udformes og indrettes, så fodgængerforbindelserne mellem gaden Snellemark og de rekreative strand- og havnearealer ved Nørrekås styrkes.

## **5. Detailhandelsanalyse som grundlag for den videre planlægning**

Hvis kommunalbestyrelsen vedtager at udarbejde et lokalplanforslag for det samlede detailhandelsområde – der både omfatter det areal ved Snellemarkcentret, der allerede er lokalplanlagt til butikker, og det nye detailhandelsareal på vestsiden af Nordre Kystvej - er det et lovkrav, at planforslaget bliver miljøvurderet, idet Rønnes og/eller Bornholms detailhandelsstruktur må antages at ændre sig betydeligt ved etableringen af et nyt stort butiksområde på begge sider af Nordre Kystvej.

Der vil herudover være lovkrav om udarbejdelse af en VVM-redegørelse, hvis etableringen af Føtex-butikken kommer til at få betydning for indkøbsmønstre *"betydeligt udover lokalområdet"*, som det hedder i Miljøministeriets vejledning om VVM i forbindelse med detailhandel. Hvor vidt dette måtte være tilfældet, kan Teknik & Miljø ikke umiddelbart vurdere. Dog vurderes det, at den særlige bornholmske geografi ikke gør det muligt at overføre erfaringer fra tilsvarende størrelse af butiksbyggerier i andre landsdele. Bornholms geografi, som indebærer et afgrænset opland og et begrænset indbyggertal, skal tages i betragtning ved en vurdering af om en Føtex-butik med den pågældende størrelse og placering vil få betydning for indkøbsmønsteret betydeligt udover lokalområdet.

Som hovedelement i det forestående miljøvurderingsarbejde, og som grundlag for en vurdering af evt. VVM-pligt, foreslår Teknik & Miljø, at Dansk Supermarked stiller et kvalificeret konsulentfirma til rådighed for kommunen, med henblik på at udarbejde en detailhandelsanalyse af konsekvenserne ved at lokalplanlægge for en udvidelse af Rønnes detailhandelsområde med den ønskede Føtex-butik. Dansk Supermarked er indstillet på dette, forudsat at Teknik- og Miljøudvalget er positivt stemt overfor projektidéen.

## **6. Rumlig og funktionel analyse af områdets muligheder som grundlag for beslutning om igangsættelse af lokalplanlægning**

Teknik & Miljø foreslår endvidere, at administrationen i samarbejde med et konsulentfirma med speciale i bybygning udarbejder en rumlig og funktionel analyse af områdets. Udover de helt aktuelle ønsker til funktioner i området, er beliggenheden og udseendet af området af stor betydning som Rønnes og Bornholms ansigt overfor de mange færgerejsende, der her får det første indtryk af byen og øen. Analysen skal påvise mulige modeller for områdets fremtidige indretning med bygningsvolumener og butikker samt anviser parkerings- og trafikløsninger for samt udformning og placering af forbindelseslinjer for cyklende og gående. Hensigten er at nå frem til et eller to

gennemarbejdede forslag til områdets disponering, som områdets direkte interessenter<sup>1</sup> kan støtte, og som vil kunne danne grundlag for indholdet i et forslag til lokalplan. Når et eller to forslag til mulig disponering af området foreligger, vil materialet kunne forelægges for Teknik- og Miljøudvalget med henblik på beslutning om igangsættelse af en lokalplanlægning med et konkret indhold.

## **7. Mulighed for bygherrers finansiering af tilknyttede infrastrukturanlæg**

Afslutningsvis drøftedes muligheden for at etablere et partnerskab i form af en udbygningsaftale<sup>2</sup>, hvor den private bygherre bidrager til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke påhviler kommunen at etablere. En sådan aftale kunne f.eks. være relevant, hvis eksisterende vejarealer i den sydlige ende af Nordre Kystvej skal overgå fra at være en gennemgående trafikvej til i stedet at blive en forplads til store eksisterende og fremtidige butikker. Emnet blev nævnt, uden at der i øvrigt blev taget stilling til muligheden.

Det fremgår af planlovens § 23 b, at udbygningsaftalen kan indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Aftalen kan endvidere bestemme, at omkostningerne til udarbejdelse af lokalplan afholdes af grundejeren. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

## **8. Opfølgning**

- Dansk Supermarked sender Bornholms Regionskommune en anmodning om iværksættelse af planlægning for butiksområdet ved Nordre Kystvej
- Plan opsætter dagsordenspunkt til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på en principiel stillingtagen til at igangsætte en samlet planlægning for butiksområdet ved Nordre Kystvej, samt om stillingtagen til udarbejdelse af en rumlig og funktionel analyse af områdets muligheder
- Når der med inddragelse af interessenterne er udarbejdet et oplæg om disposition af området, fremsendes dette til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på beslutning om igangsættelse af den nødvendige planlægning, herunder lokalplan, kommuneplantillæg, miljøvurdering og evt. VVM-redegørelse

---

<sup>1</sup> De direkte interessenter er Bornholms Regionskommune, Rønne Havn, Dansk Supermarked, Bornholmsinvest, Bornholms Velkomstcenter, Bornholms Cykeludlejning

<sup>2</sup> Hyperlink vedr. partnerskab vedr. frivillige udbygningsaftaler:  
[http://www.byplanlab.dk/plan09/www.plan09.dk/NR/rdonlyres/D9068F81-52F1-4E6B-BE8C-20FCAD79228E/0/UdbygningsaftalerogPartnerskaber\\_Stationszonen.pdf](http://www.byplanlab.dk/plan09/www.plan09.dk/NR/rdonlyres/D9068F81-52F1-4E6B-BE8C-20FCAD79228E/0/UdbygningsaftalerogPartnerskaber_Stationszonen.pdf)