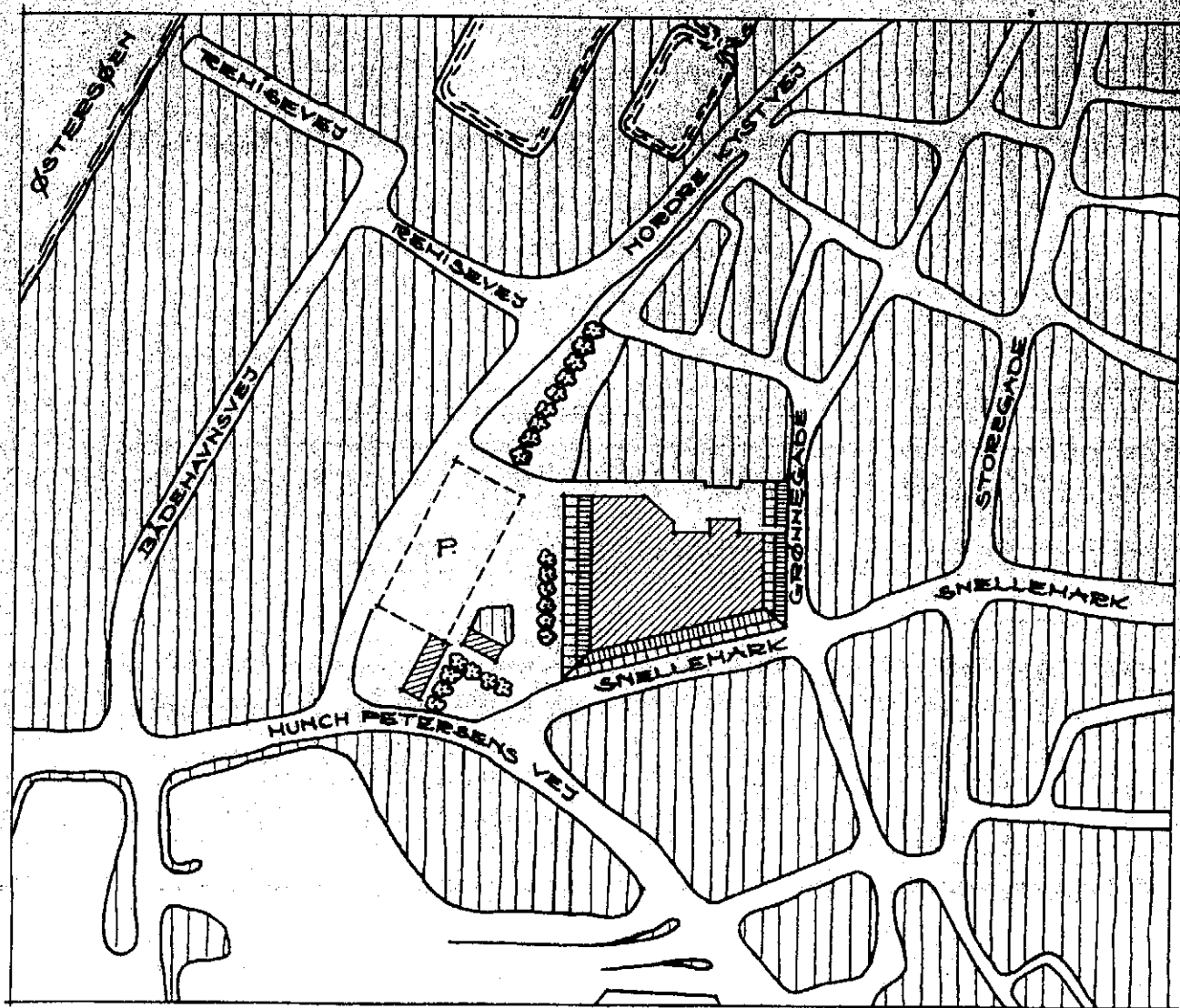


LOKALPLAN NR. 55

for et butikscenter
ved Snellemark



Rønne kommune - august 1990

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	6
2. Område og zonestatus	6
3. Områdets anvendelse	6
4. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	7
5. Bebyggelsens omfang og placering	7
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
7. Ubebyggede arealer	8
8. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
9. Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan	9
10. Vedtagelsespåtegning	9

BILAG

1. Områdets afgrænsning	10
2. Områdets anvendelse	11
3. Facader	12
4. Kommuneplantillæg nr. 10	14

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Den 1. juli 1989 offentliggjorde byrådet lokalplanforslag nr. 55 for et butikscenter, beliggende mellem Grønnegade, Snellemark og Nordre Kystvej. Ifølge planforslaget kunne butikscentret opføres med et etageareal på op til 11.800 m² plus lager- og sikringsrum.

Projektets vestfacade lå tæt på Nordre Kystvej. For at få plads til de nødvendige parkeringsarealer skulle Nordre Kystvej omlægges mod vest, så vejen kom til at følge Bådehavnsvejs indmunding i Vesthavnsvej/Munch Petersens Vej. På arealet mellem den omlagte Nordre Kystvej og butikscentret ville der kunne anlægges i alt ca. 400 p-pladser.

Under lokalplanforslagets offentlighedsperiode, som løb indtil den 23. oktober 1989, indkom i alt 36 skriftlige bemærkninger, hvoraf de 22 må betragtes som indsigelser mod planen. Halvdelen af indsigelserne omhandlede etableringen af selve butikscentret, knapt halvdelen gik på omlægningen af Nordre Kystvej og nogle få stykker omhandlede andre forhold.

Den væsentligste indsigelse var amtskommunens brev af 20. oktober 1989, hvori amtsrådet gjorde indsigelse i henhold til kommuneplanlovens § 25 på grund af et utilstrækkeligt regionplangrundlag. Dette brev betød, at lokalplanen ikke kunne vedtages endeligt, før amtsrådet havde udarbejdet et særligt regionplantillæg for detailhandelsstrukturen på Bornholm.

Regionplantillægget blev vedtaget af amtsrådet i april 1990 og godkendt af miljøministeren i september 1990.

I vinterens løb overtog FDB projektet fra den oprindelige ansøger, Centerprojekt Rønne I/S. Herefter har FDB foretaget flere ændringer i projektet. Således er centerbebyggelsen reduceret, så den holder sig indenfor Havnegades nuværende facadelinie.

Mellem bebyggelsen og Nordre Kystvej påregnes opført et parkeringshus, hvorved hele parkeringsbehovet kan blive dækket på bysiden af Kystvejen, så denne ikke behøver at blive omlagt.

Da det nye projekt altovervejende kan rummes indenfor det oprindelige lokalplanforslags rammer, har byrådet besluttet, at der ikke skal udarbejdes ny lokalplan, men at lokalplanforslagets bestemmelser skulle ændres, så de svarer til projektet.

Ændringerne består i, at Nordre Kystvejs omlægning er sløjft, at arealerne vest for Kystvejen er udtaget af lokalplanen, at butikscentrets byggefelt er reduceret og at der i stedet er åbnet mulighed for opførelse af et parkeringshus.

Byrådet begrundede denne fremgangsmåde med, at det nye forslag imødekommer en stor del af indsigelserne. Der er dog foretaget høring blandt de umiddelbart berørte parter, før planen vedtages endeligt, jfr. kommuneplanlovens § 27, stk. 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen gør det muligt at nedrive en stor del af de eksisterende bygninger inden for lokalplanens område og opføre et nyt butikscen-ter på ca. 11.000 m² bruttoetageareal, heraf ca. 6.000 m² butiksareal. Butikscen-terets facader skal holde de nuværende facadelinier i Grøn-negade, Snellemark og Havnegade.

Butikscen-teret kan opføres i to etager med delvist udnyttet tagetage. På grund af terrænforholdene vil den nederste etage med adgang fra Havnegade fremstå som en slags kælderetage mod Grønnegade. Facaden mod Grønnegade bliver således i 1 1/2 etage, ligesom den eksisterende bebyggelse i Grønnegade. Også facaden mod Snelle-mark vil fremstå i 1 1/2 etage.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som skal sikre, at cen-terets udseende vil passe ind i den eksisterende bebyggelse i området.

Ejendommene Grønnegade 15 og "Rønne H", skal ifølge lokalplanen be-vares.

Arealet mellem butikscen-teret og Nordre Kystvej udlægges til parke-ringsplads med mulighed for opførelse af et parkeringshus i en højde af max. 8,5 m.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanområdet svarer til bycentrets område B på kortbilaget til Regionplantillæg nr. 5 for detailhandelsstrukturen på Bornholm. Ifølge Regionplantillægget § 4a må det samlede areal til detailhandel i bycentret ikke overstige 33.000 m², idet der i område B kan opføres et butikscen-ter på op til 8.000 m² til detailhandel.

Det nuværende detailhandelsareal i bycentret anslås til 27.000 m², mens lokalplanen indeholder mulighed for opførelse af et butikscen-ter på op til 6.000 m² detailhandelsareal.

Lokalplanen overholder således regionplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Ifølge den hidtidige planlægning skal området omkring Store Torv også fremover være øens handelscenter. Da bycentret i forvejen er tæt bebygget, vil en eventuel udvidelse af de enkelte centerfunktio-ner skulle ske på bekostning af andre funktioner.

Den gældende kommuneplan bestemmer derfor, at butiksarealet for dagligvarehandel ikke må udvides i bycentret, men kun i bydelscen-trene og at regionale administrative servicefunktioner skal etableres i et dertil udlagt område ved Vibegård.

Det er imidlertid ikke lykkedes at fastholde disse intentioner i den konkrete sagsbehandling.

De senere års forretningsprojekter omkring Store Torv har vist, at det kan være svært at udvide den eksisterende bebyggelse uden at nå op på meget store bebyggelsesprocenter, ligesom det bliver stadig vanskeligere at opfylde behovet for p-pladser.

Da den hidtidige planlægning således ikke har formået at skaffe plads til den nødvendige fornyelse og vækst inden for bycentrets område, har byrådet i stedet besluttet at udvide området mod vest med det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Det skal bemærkes, at der i den gældende kommuneplan allerede er anvist mulighed for en udvidelse af bycentret langs Snellemark helt til Havnegade.

Området omkring Store Torv vil med udflytningen af Kvickly blive aflastet for en stor del af den "tungere" dagligvarehandel med tilhørende trafik og parkering. Derved vil området blive mere fredeligt og der vil kunne skaffes plads til andre funktioner, herunder specialforretninger, kulturelle aktiviteter, liberale erhverv og boliger, så bycentret bedst muligt vil kunne udfylde rollen som amtscenter.

Ifølge lokalplanen kan 12 af de 20 eksisterende boliger i området blive nedlagt. Det er byrådets hensigt ved fremtidige projekter i bycentret fortsat at stille krav om etablering af nye boliger.

For at opnå overensstemmelse mellem lokalplanen, kommuneplanen og regionplantillægget har byrådet samtidig med lokalplanen vedtaget et tillæg til kommuneplanen, som findes bag i dette hæfte.

Lokalplanlægning

Dele af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt nr. 2 og lokalplan nr. 35.

Ifølge byplanvedtægt nr. 2 skal ny bebyggelse opføres med 1 1/2 etage i gadelinien og i en dybde på højst 10 m.

Den i lokalplanen beskrevne bebyggelse vil mod Grønnegade og Snellemark fremstå som 1 1/2 etages bebyggelse i gadelinien. Facaden mod Nordre Kystvej bliver i 2 1/2 etage.

Ifølge lokalplan nr. 35 skal bygningen "Rønne H" bevares. Denne bestemmelse er også medtaget i nærværende lokalplan.

Den eksisterende forplads foran FDB er i lokalplan nr. 35 udlagt til parkering for 8 turistbusser og ca. 60 personbiler og til manøvreringsareal i forbindelse med FDBs lager.

De ca. 60 personbiler vil der blive plads til inden for projektets parkeringsplads, mens byrådet vil forsøge at finde et andet parkeringsareal for turistbusser.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at af- og pålæsning af varer kun må foregå i en dertil udlagt lukket varegård.

Byplanvedtægt nr. 2 og lokalplan nr. 35 bliver som et led i lokalplanen ophævet for så vidt angår lokalplanens ejendomme.

Bevaringsplanlægning

Ejendommene Grønnegade 13 og 15 og Snellemark 17 er omfattet af bevaringsplanen af 1967.

Grønnegade 15 bevares ifølge lokalplanen, mens Grønnegade 13 og Snellemark 17 nedrives. Butikscentrets facader mod Grønnegade og Snellemark får imidlertid en sådan udformning, at områdernes karakter fastholdes.

Ifølge lokalplanen skal bygningen "Rønne H" bevares.

Vejplantlægning

Havnegade nedlægges som offentlig vej. Så længe ejendommene Havnegade 9 og Snellemark 1-7 eksisterer som selvstændig ejendom, vil der blive opretholdt vejret over butikscentrets parkeringsplads.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må området, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommuneplanlovens § 34 bestemmer, at byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Lokalplanens formål | <p>Lokalplanen har til formål</p> <ul style="list-style-type: none"> at tilvejebringe byplanmæssig hjemmel til opførelse af et butikcenter mellem Grønnegade, Snellemark og Nordre Kystvej, at tilvejebringe hjemmel til nedrivning af eksisterende bebyggelse, at tilvejebringe hjemmel til nedlægning af op til 12 beboelseslejligheder, at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, som skal sikre, at ny bebyggelse får en sådan placering og udformning, at den sammen med den eksisterende bebyggelse vil danne en harmonisk helhed, under iagttagelse af <ul style="list-style-type: none"> at bebyggelsen opdeles i mindre enheder, der i overensstemmelse med et overordnet arkitektonisk tema varieres ved forskellig fremtræden, at bebyggelsen skal fremhæve Snellemark som adgangsvej til bycentret, at bebyggelsen indgår i Rønnes havnefront, at bebyggelsen grænser til og delvis indgår i bevaringsområdet, at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, evt. ved opførelse af et parkeringshus at områdets ubebyggede arealer ved befæstelse og beplantning gives et ordentligt og attraktivt udseende. |
| 2. Område og zonestatus | <p>2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 1088 b, 1089, 1090 a, 1090 c, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 b, 1097 a, 1097 b, 1098, 1099 a, 1100 a, 1101 a, 1101b, 1106 a, 1107 a, 1210, 1817 n, 1819 og del af 1108 k, alle af Rønne bygrunde, samt parcellerne, der efter den 24. september 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.</p> |
| 3. Områdets anvendelse | <p>3.1 Området må kun anvendes til butikcenterformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til handel med dagligvarer og udvalgsvarer, restauranter, liberale erhverv og kongresfaciliteter samt tilhørende administration, personalerum, tilberedningsrum, lager og varegård.</p> <p>Der må indrettes mindre, ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik og det samlede etageareal for værksted og butik ikke overstiger 300 m².</p> |

-
- 3.2 For at sikre, at regionplanlægningens bestemmelser om detailhandelsarealet i Rønne bycenter overholdes, må detailhandelsarealet i lokalplanområdet ikke overstige 6.000 m² bruttoetageareal.
- 3.3 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området. Undtaget fra denne bestemmelse er bebyggelsen på matr.nr. 1210 og 1107 a samt 1. salen af bebyggelsen på matr.nr. 1817 n, Rønne bygrunde.
- 3.4 Bebyggelsen på matr.nr. 1817 n, Rønne bygrunde, må kun anvendes til publikumsorienterede formål, f.eks. turistbureau, restauration, museum. Dog kan bygningens 1. sal anvendes til beboelse eller liberale erhverv.
- 3.5 Det på kortbilag 2 som "P" viste areal må kun anvendes til parkeringsplads. På arealet kan opføres et parkeringshus.
4. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold
- 4.1 Havnegade nedlægges som offentlig vej.
- 4.2 Adgang for motorkøretøjer til området må kun ske fra Nordre Kystvej, som vist på bilag 2.
- 4.3 Der skal i forbindelse med butikscentret etableres nye parkeringspladser til mindst 250 biler.
- 4.4 Parkeringspladser for bevægelseshæmmede skal etableres i tilstrækkeligt omfang, fortrinsvis i umiddelbar nærhed af butikscentrets indgange.
- 4.5 Der skal etableres gode forhold for parkering af cykler i umiddelbar nærhed af bebyggelsens indgange.
- 4.6 Erhvervsmæssig af- og pålæsning af varer må kun ske i varegården, der er vist på bilag 2. Varegården skal kunne aflukkes.
- 4.7 Samtlige vej-, parkerings- og fodgængerområder skal ved fast belægning og beplantning gives et ordentligt og attraktivt udseende.
5. Bebyggelsens omfang og placering
- 5.1 Den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 1088 b, 1089, 1090 a, 1090 c, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 b, 1097 a, 1097 b, 1098, 1099 a, 1100 a, 1101 a, 1101 b og 1106 a, Rønne bygrunde, kan nedrives.
- 5.2 Bebyggelsen på matr.nr. 1817 n samt forhusbebyggelsen på matr. nr. 1107 a må ikke uden byrådets tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 110.
- 5.4 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

-
- 5.5 Ny bebyggelse må opføres i højst 2 1/2 etager, incl.kælder.
- 5.6 Butikscentrets tagetage må kun udnyttes med højst 1.700 m² bruttoetageareal.
- 5.7 Ny bebyggelse må ikke opføres med større facadehøjde end 4 m mod Grønnegade og Snellemark og 8 m mod Nordre Kystvej. Indgangspartiet kan dog gives en større højde.
- 5.8 Et evt. parkeringshus må kun opføres med en højde på max. 8,5 m.
- 5.9 Randbebyggelsens tagform skal være i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår af bilag 2, idet tage mod gaderne skal udføres med 45-50° hældning.
6. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 6.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i nøje overensstemmelse med principperne i de på bilag 3 viste facadetegninger.
- 6.2 Bygningerne opføres med ydervægge af opmurede tegl, evt. med fildede og blankmurede bygningsafsnit. Mindre bygningsdele kan fremstå med afvigende materialer. Farver og materialer skal i øvrigt godkendes af byrådet.
- 6.3 Tage med hældning skal dækkes med vingetegl. Rygninger og grater skal lægges i mørtel. Tagrende skal udføres af zink.
- 6.4 Vinduesrammer mod Grønnegade og Snellemark udføres i træ. Alt udvendigt træværk behandles med dækkende maling.
- 6.5 På bebyggelsens yderside mod Grønnegade må ingen form for skiltning, flagning eller reklamering finde sted.
- 6.6 Skiltning, flagning og reklamering i øvrigt må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal ved nybyggeri indarbejdes i bygningernes udformning.
- 6.7 På bygningernes yderside må ikke opklæbes plakater eller opsættes udhængsskabe m.v. Der må ikke opsættes lysskilte.
7. Ubebyggede arealer
- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse tilpasses den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk. Arealerne skal indrettes i overensstemmelse med de på bilag 2 angivne retningslinier. Beplantning skal ske efter en beplantningsplan, som skal godkendes af byrådet.
- 7.2 Affald fra forretninger i området skal så vidt muligt holdes indendørs eller i den fælles, aflukkede varegård. Til eventuelt udendørs affald må der i varegården kun opstilles én fælles affaldscontainer.

8. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før følgende betingelser er opfyldt:

- lokalplanområdets ubebyggede arealer skal være anlagt og beplantet i overensstemmelse med pkt. 7.1, og
- bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

9. Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan

Den under den 4. oktober 1947 af Indenrigsministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 2 og den under den 18. juli 1983 af Rønne byråd vedtagne lokalplan nr. 35 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

10. Vedtagelsespåtegning

Byrådet har foretaget ændringer i forhold til lokalplanforslaget, som blev offentliggjort den 1. juli 1989. Samtidig har byrådet besluttet, at lokalplanen ikke kan vedtages endeligt, før der er foretaget høring blandt dem, der efter byrådets skøn på væsentlig måde vil blive berørt af ændringerne, jfr. kommuneplanlovens § 27, stk. 2.

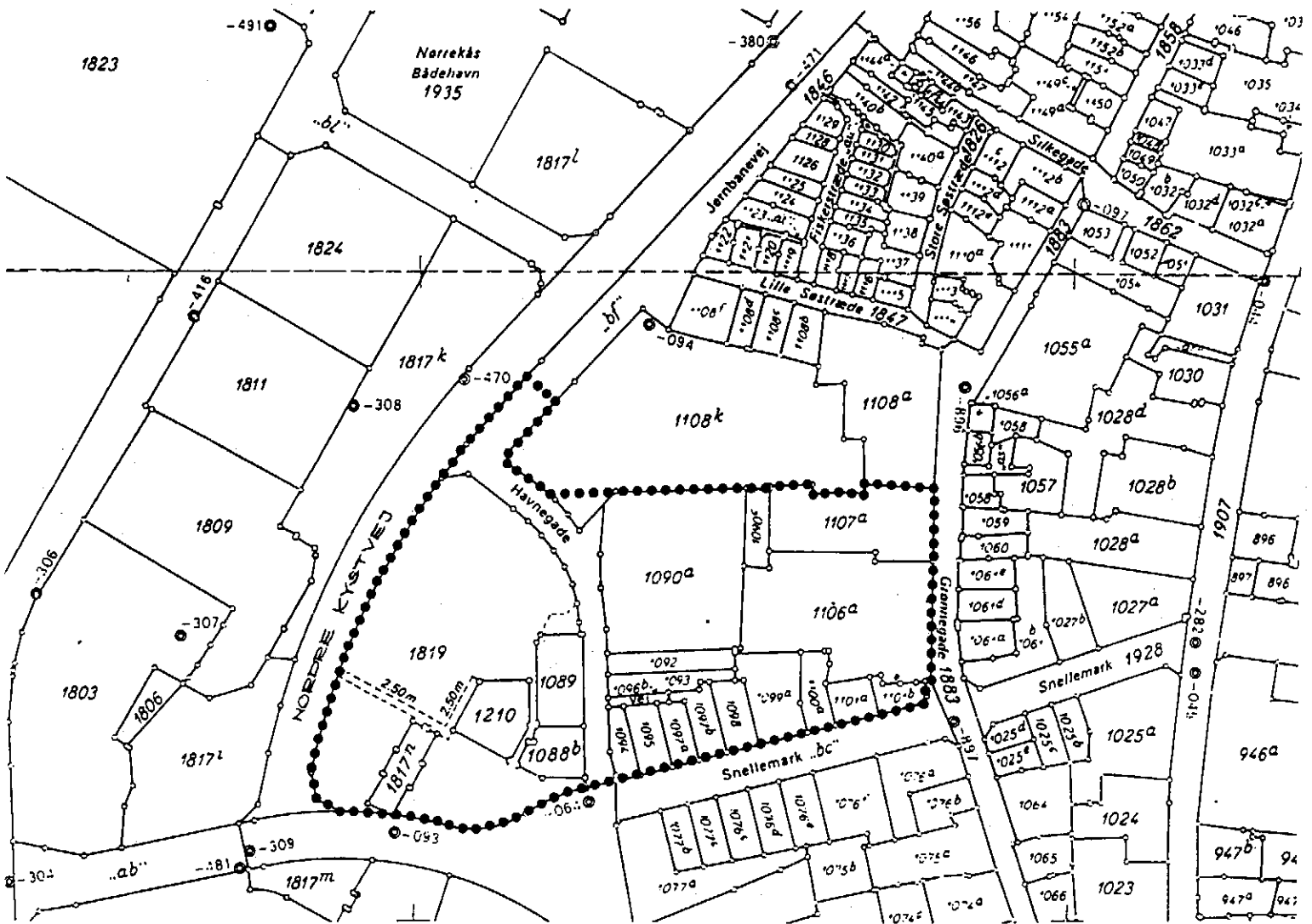
Rønne byråd, den 27. august 1990

Arne Hansen / K. Henriksen

Lokalplanen er i henhold til § 27 i kommuneplanloven endeligt vedtaget.

Rønne byråd, den 24. september 1990

Arne Hansen / K. Henriksen

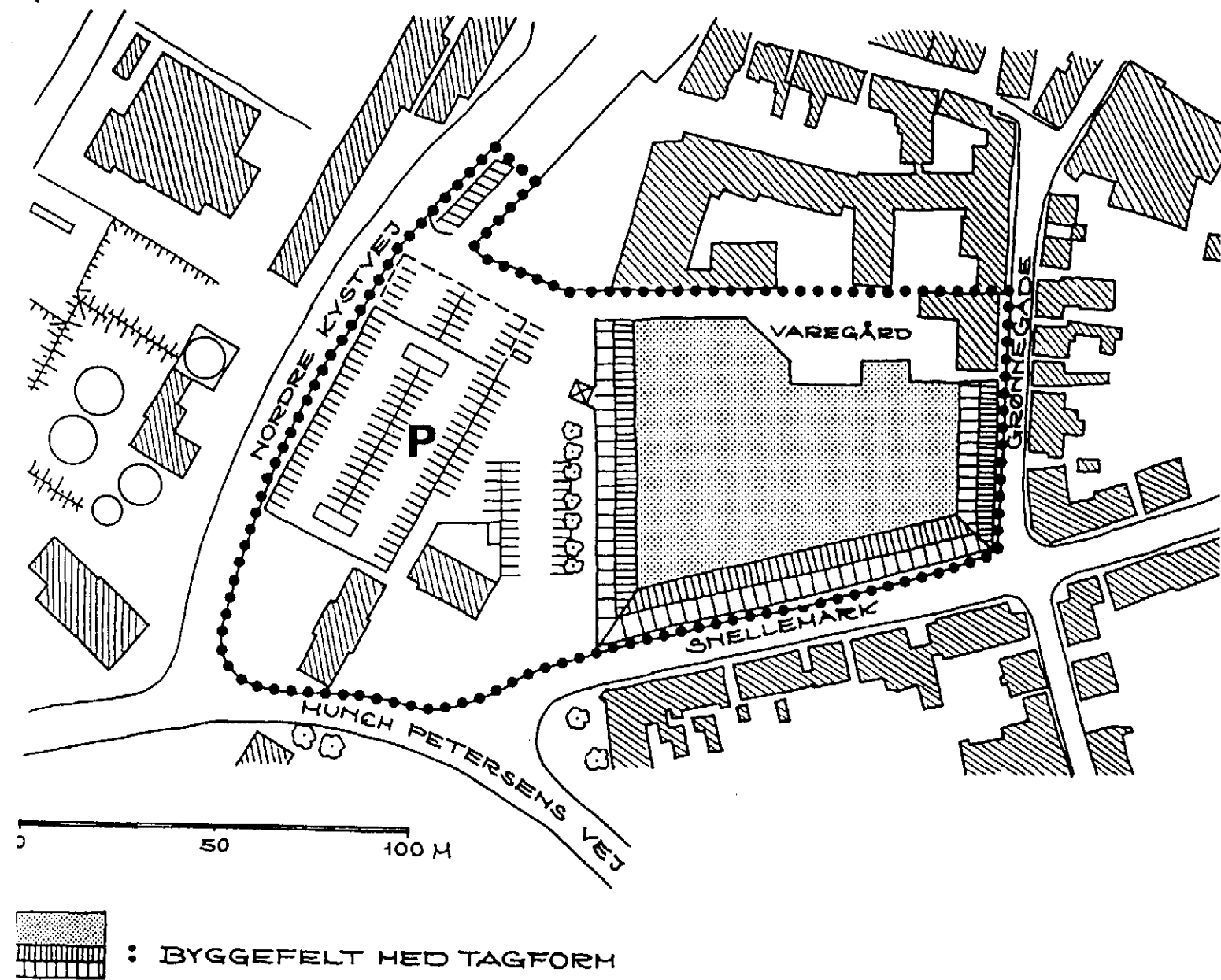


..... : LOKALPLANGRÆNSE

BILAG 1

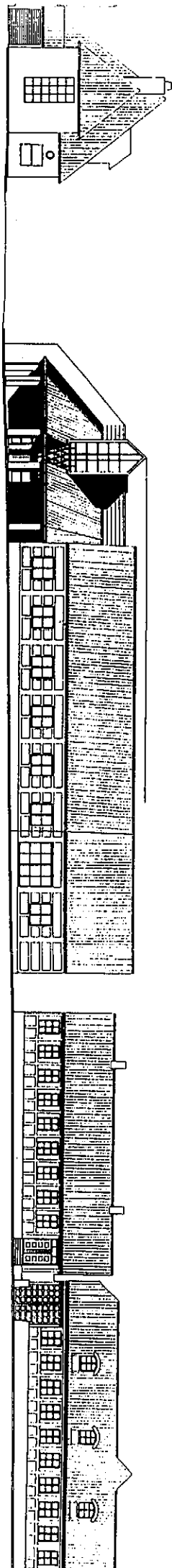
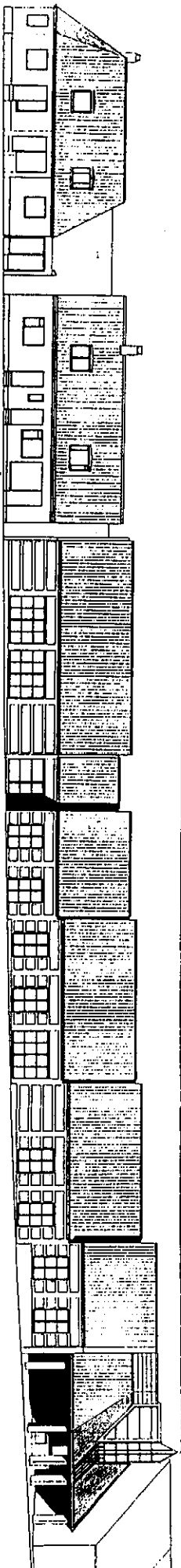
Områdets afgrænsning

Mål 1:2000



BILAG 2

Områdets anvendelse



BILAG 3

Facader

Mål 1:400



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

FORMÅL: Kommuneplantillægget har til formål at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og på den ene side regionplantillæg nr. 5 for detailhandelsstrukturen på Bornholm og på den anden side lokalplan nr. 55 for et butikscenter, beliggende mellem Grønnegade, Snellemark og Nordre Kystvej.

ÆNDRINGER I KOMMUNEPLANENS HOVEDSTRUKTUR

Kommuneplanens bestemmelser om bycentret skal fortsat være gældende, men med følgende ændringer:

1. Det i kommuneplanen som "bycenter" definerede område udvides som vist på kortbilaget med et areal, afgrænset af Grønnegade-Snellemark-Nordre Kystvej-Havnegade.

På det nye areal kan opføres et butikscenter med god tilgængelighed ad det overordnede vejnet (Nordre Kystvej og Munch Petersens Vej).

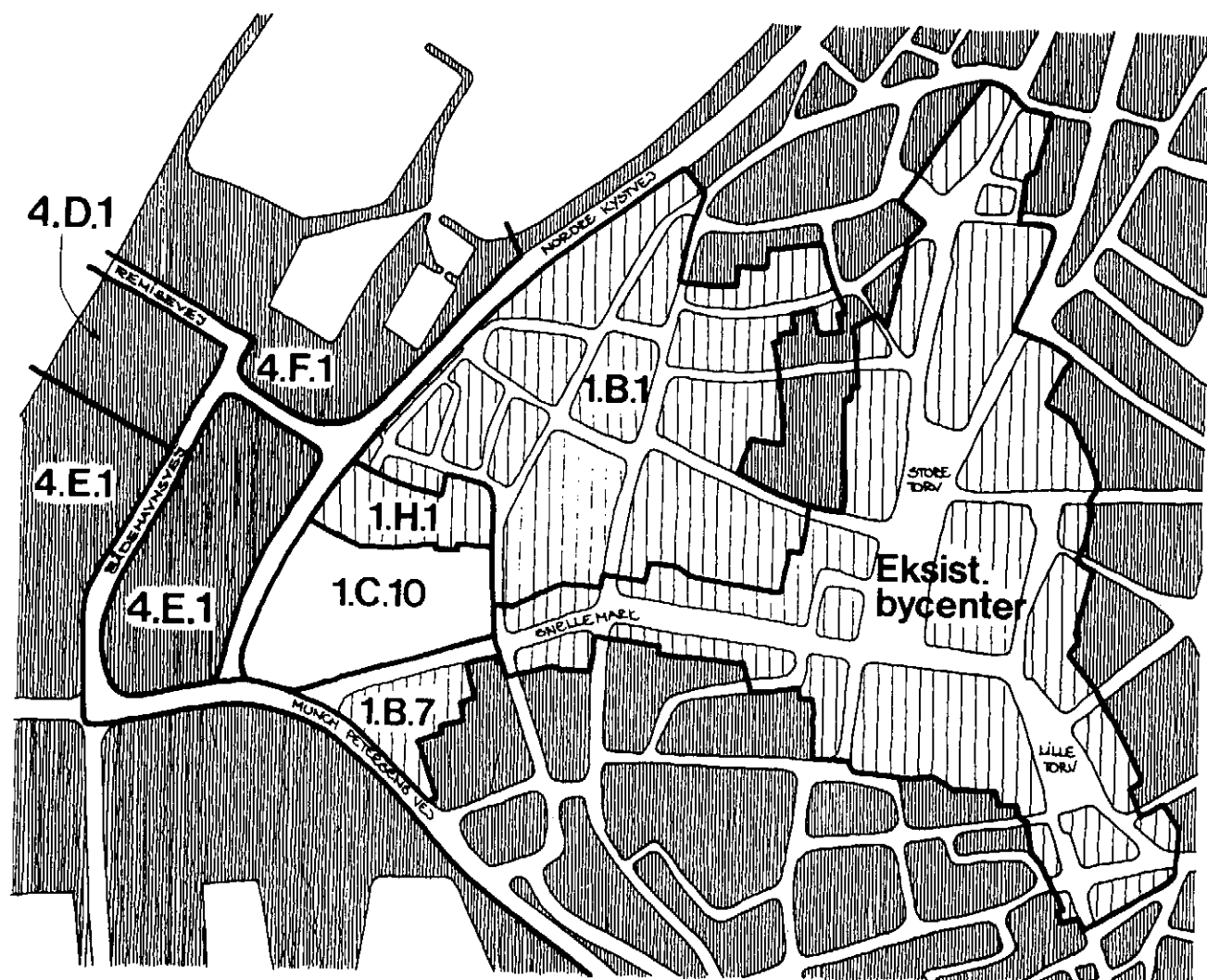
Arealet mellem butikscentret og den omlagte vej udlægges til parkeringsformål, herunder evt. et parkeringshus.

Det forudsættes, at det nye butikscenter vil aflaste området omkring Store Torv for en del af den tungere dagligvarehandel med tilhørende trafik og parkering. Området omkring Store torv vil derefter blive mere fredeligt og der vil kunne skaffes plads til andre funktioner, herunder specialforretninger, kulturelle aktiviteter, liberale erhverv og boliger, så bycentret bedst muligt vil kunne udfylde rollen som amtscenter.

2. Det samlede bruttoetageareal til detailhandel i bycentret må ikke overstige 33.000 m², jfr. 4a i Regionplantillæg nr. 5.

ÆNDRINGER I RAMMERNE FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Nyt område 1.C.10	Det på kortbilaget viste område 1.C.10 udtages af områderne 1.B.1, 1.B.7 og 1.H.1.
	For det nye område 1.C.10 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:
Områdets anvendelse:	Centerformål, herunder detailhandel og liberale erhverv.
Max. bebyggelsesprocent:	110 for området som helhed.
Max. antal etager:	2 1/2, dog 1 1/2 mod Grønnegade.
Max. facadehøjde:	9 m, dog 4 m mod Grønnegade.
Randbebyggelsens tage:	45-50° hældning, dækkes med tegl.



Kortbilag til kommuneplantillæg nr. 10