

# Notat vedr. projektforslag og plangrundlag for Klippen-grunden i Gudhjem perioden 2005 - 2011

17. marts 2011, Teknik & Miljø, Bornholms Regionskommune

## Resume

Ejeren af Klippen-grunden i Gudhjem, Wendelboe West Properties (WWP), har i henholdsvis 2005, 2006 og 2008 anmodet Bornholms Regionskommune om tilladelse til at opføre en ny bebyggelse på grunden ved forelæggelse af tre forskellige projektforslag.

De to første bebyggelsesforslag blev afvist af Teknik & Miljø, da forslagene ikke kunne opføres inden for den gældende lokalplan. Det tredje og sidste bebyggelsesforslag, der heller ikke kunne opføres inden for den gældende lokalplan, dannede grundlag for en projektlokalplan og er kommuneplantillæg, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i december 2008. Disse planer blev imidlertid underkendt af Naturklagenævnet i marts 2010.

## Retsgrundlag

Planlovens § 13, stk. 3, bestemmer, at i de tilfælde, hvor en ønsket foranstaltning, der kræver udarbejdelse af lokalplan, er *i overensstemmelse med kommuneplanen*, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Bestemmelsen giver ikke bygherren sikkerhed for, hverken at lokalplanforslaget bliver endeligt vedtaget, eller at planen får det af ham ønskede indhold.

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til planlovens § 12 stk. 1 virke for kommuneplanens gennemførelse. Dette indebærer, at kommunalbestyrelsen, hvis den modtager en ansøgning om et lokalplanpligtigt byggeri, der er *i strid med kommuneplanen*, som udgangspunkt skal nægte at tilvejebringe den nødvendige lokalplan med henvisning til, at lokalplanen vil være i strid med kommuneplanen. Hvis der således ikke er overensstemmelse mellem det rejste byggeønske og de overordnede retningslinjer i kommuneplanen, er kommunalbestyrelsen ikke forpligtet til at udarbejde en lokalplan. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at ændre kommuneplanen og herefter at tilvejebringe en lokalplan for et givent projekt, kan det ske under iagttagelse af de proceduremæssige regler der gælder for dette.

## Projektforslag 2005



WWP forlagde i 2005 et projekt for grunden tegnet af Mangor & Nagel. Den eksisterende hovedbygning for Pension Klippen skulle udvides i begge ender. Bebyggelsen skulle anvendes til ferielejligheder, bebyggelsesprocenten ville blive på 39. Ud mod dalen ville der blive tale om tre etager. Projektforslaget forudsatte en ændring af kommuneplanen og tilvejebringelse af en ny lokalplan. Administrationen kunne ikke anbefale forslaget.

### Dagældende planbestemmelser:

*I "Lokalplan nr. 00-01 for Allinge-Gudhjem Kommune", der var gældende indtil 2008, var områdets anvendelse bestemt til bolig-, havne – og centerformål. Eksisterende bebyggelse måtte ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten var ikke bestemt i lokalplanen.*

*Klippen-ejendommen var i "Kommuneplan 2002-2013, Allinge-Gudhjem Kommune", som var gældende i 2005, udlagt til anvendelse for boligformål i form af tæt-lav og åben lav boligbebyggelse med tilhørende institutioner. Maks. bebyggelsesprocent 35, maks. etageantal 1½, maks. bygningshøjde 8,5 meter.*

## Projektforslag 2006



I 2006 forelagde WWP et nyt ferielejlighedsprojekt for grunden, også tegnet af Mangor & Nagel. Den eksisterende hovedbygning skulle renoveres, og på hver side af denne skulle opføres nye bygninger med facade mod dalen i tre etager. Bebyggelsesprocenten ville blive på 32,7. Projektforslaget forudsatte en ændring af kommuneplanen og tilvejebringelse af en ny lokalplan. Administrationen kunne ikke anbefale forslaget.

### Dagældende planbestemmelser:

*I "Lokalplan nr. 00-01 for Allinge-Gudhjem Kommune", der var gældende indtil 2008, var områdets anvendelse bestemt til bolig-, havne – og centerformål. Eksisterende bebyggelse måtte ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten var ikke bestemt i lokalplanen.*

*I "Regionkommuneplan for Bornholm 2005", som var den gældende kommuneplan i 2006, var ejendommen udlagt til helårsboligformål, maks. bebyggelsesprocent 25, maks. etageantal 1½, maks. bygningshøjde 8,5 meter.*

## Projektforslag 2008



I 2008 forelagde WWP et tredje forslag for en bebyggelse med hotellejligheder, denne gang tegnet af Henning Larsen Architects. Projektet forudsatte, at den eksisterende bebyggelse blev nedrevet. I stedet skulle opføres fem nye bygninger placeret i en vifteform. Bebyggelsesprocenten ville blive på 35. Også dette projektforslag forudsatte en ændring af kommuneplanen og tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Projektideen blev behandlet politisk ved adskillige møder i kommunalbestyrelsen med henblik på en eventuel ændring af plangrundlaget for ejendommen.

I december 2008 vedtog kommunalbestyrelsen kommuneplantillæg nr. 019 og lokalplan nr. 039, som gjorde det muligt at opføre projektet med en bebyggelsesprocent på 35, en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og en anvendelse til hotel. Kommuneplantillægget (og dermed også lokalplanen) blev imidlertid kendt ugyldigt af Naturklagenævnet i marts 2010 på grund af manglende forudgående indkaldelse af ideer og forslag fra offentligheden.

### **Planbestemmelser for Klippen-grunden gældende i marts 2011**

I den netop vedtagne kommuneplan 2009, er ejendommen udlagt til helårsboligformål, med maks. bebyggelsesprocent 30, maks. etageantal 1½ samt maks. bygningshøjde 8,5 meter.

I lokalplan 025, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i 2008 og fortsat er gældende, må området kun anvendes til helårsboligformål. Der tillades indrettet én feriebolig som supplement og i direkte tilknytning til hver helårsbolig. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 30.

## Udtalelse fra ejeren af Klippen-grunden

Ejeren af Klippen-grunden er fortsat ikke enig i kommunens behandling af sagen gennem hele forløbet. WWP henviser i mail af 16 marts 2011 til denne formulering i brev af 22. august 2006 til Teknik & Miljø:

*For at der ikke skal være tvivl om min klients intentioner i relation til ejendommens fremtoning efter en ombygning, skal det helt entydigt slås fast, at min klient er indstillet på stort set at underlægge sig ethvert ønske fra kommunen i anledning af udformning af byggeriet forudsat, at bebyggelsesprocenten i den nuværende lokalplan overholdes og forudsat, at ejendommen får en sådan udformning, at der kan etableres sædvanlig hoteldrift på rentabel vis.*

*Videre skal det således slås fast, at min klient ikke ønsker at ændre anvendelsen af ejendommen, at min klient ikke ønsker at bebygge ejendommen udover, hvad den gældende lokalplan giver mulighed for, hverken i relation til højdelinier, arealstørrelser eller andet, og at min klient på enhver måde ønsker at bygge en stil, som passer ind i de kommunale ønsker.*

---

/ Erik Schjeldal, Teknik & Miljø