BORNHOLMS REGIONSKOMMUNE

LOKALPLAN NR. 107
MUSEUMSCENTER I RØ

FORSLAG NOVEMBER 2019

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 3

- Lokalplanområdets beliggenhed 4
- Baggrund og formål 6
- Resume af foroffentlighedsfase 7
- Eksisterende forhold 8
- Lokalplanens indhold 9
- Retsvirkninger 14
- Forholdet til øvrig planlægning 16
- Anden lovgivning 22
- Servitutter 27

Bestemmelser 28

- 1. Formål 29
- 2. Område- og zonestatus 30
- 3. Arealanvendelse 31
- 4. Udstykning 32
- 5. Bebyggelsens omfang og placering 33
- 6. Bebyggelsens udseende 34
- 7. Ubebyggede arealer 35
- 8. Veje, stier og parkering 36
- 9. Tekniske anlæg 37
- 10. Lokalplan 38
- 11. Servitutter 39
- 12. Bonusvirkning 40

Kort og bilag 41

- Kortbilag A - Afgrænsning og byggefelt 42
- Kortbilag B - Veje, stier og parkering 43
- Kortbilag C - Beplantning 44
- Kortbilag D - Terræn 45
- Kortbilag E - Nedrivning 46
- Kortbilag F - Særlig terrænregulering 47
- Bilag 1 - Fotovisualiseringer 48
- Bilag 2 - Snit/opstalt A 49
- Bilag 3 - Visualisering indgangsparti 50
- Bilag 4 - Visualisering tilbygning 51

Bilag 5 - Visualisering 52
Bilag 6 - Visualisering fra luften 53
Bilag 7 - Terrænbearbejdning 54

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

Lokalplanen består af:

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de regulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse mm.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanen. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse. Redegørelsen er ikke juridisk bindende.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Oversigtskort

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet ligger på Bornholms nordøstvendte kyst ved Rø mellem Gudhjem og Tejn. En af Bornholms største natursværdigheder, Helligdomsklipperne, er beliggende et par hundrede meter nord for lokalplanområdet. Den hidtidige anvendelse af lokalplanområdet har været museumsformål, rekreative formål og landbrug/skov. Området er bebygget med Bornholms Kunstmuseum. Bebyggelsen er opført i 1993 som vinderprojektet i en arkitektkonkurrence. I 2003 er der bygget en mindre udvidelse af museet. Bygningskomplekset er formet som en langstrakt formation af mindre bygningslegemer, der lægger sig i forlængelsen af en

sprækkedal.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Bornholms Kunstmuseum ved Helligdommen i Rø ønskes udvidet, så Bornholms kulturhistoriske museum kan flyttes hertil. Baggrunden er, at det kulturhistoriske museums nuværende bygninger i Rønne er utidssvarende, hvorfor dette museum har behov for nye bygningsmæssige rammer. Formålet med flytningen af det kulturhistoriske museum fra Rønne til Rø er desuden at skabe samdrift af de to museer samt at skabe mulighed for fælles udstillinger. Bygherre på projektet er Bornholms Museumsfond.

Anvendelse
Området skal anvendes til museumsformål og den udvidede bygning skal rumme både kunstmuseum og kulturhistorisk museum. Der indrettes desuden en museumsbutik og en café/restaurant.

Området omkring bygningerne skal fortsat være offentligt tilgængeligt og adgangen til kysten og Helligdomsklipperne skal sikres.

Bebyggelse
Lokalplanen skal muliggøre ombygning af den eksisterende bygning og opførelse af en tilbygning. Det eksisterende tårn samt den fritliggende toilet- og kioskbygning nedrives.

Trafik og parkering
Lokalplanen skal sikre, at der er tilstrækkelig med parkeringspladser og at til- og frakørselsforholdene optimeres. Vejanlæg og parkeringsanlæg skal sikres en så nænsom indpasning i terrænet som muligt.

Parkeringspladsen skal både kunne rumme gæster til museet og gæster til Helligdomsklipperne, som er et meget populært udflugtsmål.

Landskab og beplantning
Udendørs belysning og indretning af udearealerne skal sikres en karakter, som tager mest muligt hensyn til omgivelserne, naturen og landskabet.

Zonestatus
En del af lokalplanområdet (den del som den hidtidige lokalplan nr. 06-04 har omfattet) har hidtil haft status som byzone. I overensstemmelse med kommuneplanen forventes det besluttet at tilbageføre arealet til landzone. Nærværende lokalplan udarbejdes som en landzonelokalplan, idet der er tale om et fritliggende byggeri i det åbne land uden mulighed for byudvikling.

Bonusvirkning af lokalplanen
Lokalplanen skal erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres. Lokalplanen får således bonusvirkning for så vidt angår landzonetilladelser. Det betyder, at lokalplanen skal beskrive den tilladte bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som en landzonetilladelse skal have.

RESUME AF FOROFFENTLIGHEDSFASE

Foroffentlighedsfase

Opførelsen af tilbygningen ved det eksisterende kunstmuseum forudsætter både en ændring af kommuneplanen og tilvejebringelse af en ny lokalplan. På denne baggrund har der fra 10. januar til 7. februar 2017 været afholdt en foroffentlighedsfase i henhold til planlovens § 23c. Kommunalbestyrelsen har her indkaldt ideer og forslag fra offentligheden med henblik på at skaffe et grundlag for en beslutning om det videre planlægningsarbejde.

Kommunen modtog 22 høringssvar, hvoraf ca. 2/3 var fra borgere og 1/3 fra fagpersoner herunder primært arkitekter. Langt størstedelen af de indkomne synspunkter var enige om behovet for en samlokalisering af de to museer. 16 af høringssvarene påtalte manglende arkitektkonkurrence forud for skitseprojektet, og der nævntes bl.a. EU's udbudsregler, og der henvistes til Bornholms Regionskommunes egen arkitekturpolitik. 11 af høringssvarene kommenterede det manglende forarbejde i forhold til kortlægningen af landskabet og den eksisterende museumsbygnings karakteristika. 17 høringssvar forholdt sig til tilbygningens indpasning i landskabet og sammenhængen til det eksisterende museum. Den primære bekymring lød på tilbygningen som værende skæmmende for udsynet mod vandet samt bygningens brud med kystlandskabets landskabsstruktur. 11 høringssvar italesatte muligheden for en alternativ placering af tilbygningen, hvoraf størstedelen foreslår tilbygningen placeret syd(øst) for museet. 9 høringssvar forholder sig til nedrivningen af tårnet, der af flere beskrives som museets vartegn der skaber identitet for stedet. Fire høringssvar foreslog, at parkeringsarealet udvides.

På baggrund af foroffentlighedsfasen besluttede kommunalbestyrelsen 27. april 2017 at igangsætte kommune- og lokalplanlægning på baggrund af det skitseprojekt, som bygherren har fremlagt. Der vil i den forbindelse skulle udarbejdes en miljørapport, jf. miljøvurderingsloven.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området præges af det bølgede og mod havet skrånende terræn. Kystlandskabet her er karakteriseret af sprækkedale, klipper og et terræn med store højdeforskelle. Den overordnede landskabsstruktur består af åbne, skrånende flader, der hælder ned mod kysten. Disse flader brydes af strukturerede bånd bestående af skovbevoksede sprækkedale, der løber ud mod kysten, vinkelret på denne.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse, Bornholms Kunstmuseum, er tilpasset og underordnet dette landskabs karakter. Museet, der er tegnet af arkitektfirmaet Fogh og Følner, er opført som vinderprojektet blandt 186 konkurrerende projekter fra en arkitektkonkurrence i 1991. Projektet er udvalgt til det landskabeligt usædvanligt smukke, men også følsomme sted i kystlandskabet ved Helligdommen, bl.a. fordi byggeriet er udformet, så udsynet mod havet i vidt omfang er blevet bevaret. Da kunstmuseets varierede bygningsvolumen er smalt og langt og placeret omtrent vinkelret i forhold til vejen og kysten, er udsigten over landskabet ikke blevet afspærret. Bebyggelsen ligger som en forlængelse af en naturlig lille sprækkedal og følger landskabets linjer. Museet udgøres af en langstrakt formation af mindre bygningslegemer ned ad det skrånende terræn. Ved at opdele bebyggelsen i en række mindre enheder, bliver bebyggelsens skala reduceret til størrelser, der er tilpasset den lille træbevoksede sprækkedal, som museet er en forlængelse af. Endvidere er museet placeret uden planering af det omgivende terræn, sådan at naturen smyger sig helt op ad bygningskroppene. - Det eksisterende byggeri underlægger sig på disse måder den karakteristiske landskabsstruktur i kystlandskabet.

De nuværende parkeringspladser i lokalplanområdet, der også tjener som parkering for besøgende til Helligdomsklipperne, er placeret neden for den træbevoksede vejdæmning, hvorpå landevejen løber, således at de parkerede biler ikke forstyrrer landskabsoplevelsen.

LOKALPLANENS INDHOLD

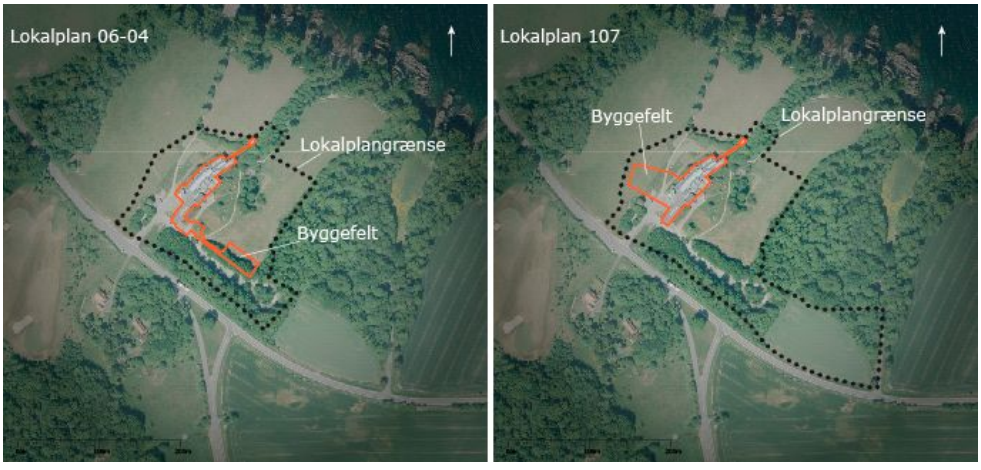
Hidtidigt gældende lokalplan nr. 06-04
Lokalplanområdet er en udvidelse af det område, som lokalplan 06-04 omfatter. Med vedtagelsen af denne lokalplan nr. 107 vil lokalplan nr. 06-04 blive aflyst.

Lokalplan nr. 06-04 blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i Allinge-Gudhjem Kommune i 1991 med henblik på at gøre det muligt at nedrive Hotel Helligdommen, og i stedet opføre Bornholms Kunstmuseum på grunden. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er nøje knyttet til det museumsprojekt m.v. tegnet af arkitektfirmaet Fogh & Følner, der vandt arkitektkonkurrencen om et nyt kunstmuseum på denne byggegrund. Lokalplanen fastlægger den maksimale bygningshøjde til 8,5 meter, tårnet må dog opføres i en højde på op til 11 meter. Udover at give mulighed for opførelsen af kunstmuseet med tilhørende parkeringspladser, indeholder lokalplanen også bestemmelser, der giver mulighed for at opføre et kursuscenter/hotel med en kapacitet på op til 80 sengepladser. Denne byggemulighed, som dog aldrig er blevet realiseret, er placeret i et byggefelt i den sydøstlige del af lokalplanområdet, hvor byggeriet påvirker kystlandskabet mindst muligt. Byggefeltet for kursuscenter/hotel er placeret neden for en høj vejdæmning, så det ligger skjult set fra den overordnede trafikvej, og derved ikke spærrer en åben landskabsudsigt.

Link til lokalplan nr. 06-04:

https://dokument.plandata.dk/20_1079646_APPROVED_1207740111689.pdf

Planforhold
Lokalplanområdet i lokalplan nr. 107 er ca. 5 hektar stort. Arealet er en udvidelse af lokalplanområdet fra den hidtidigt gældende lokalplan nr. 06-04 fra 1991, som omfattede et areal på ca. 3,3 hektar.

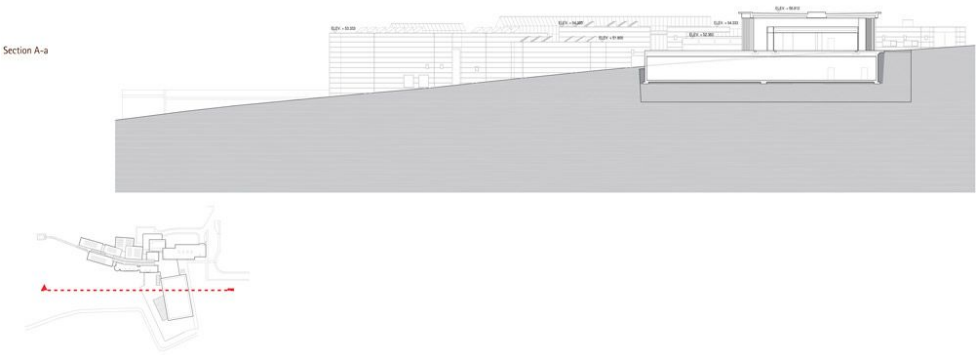


Med annulleringen af lokalplan nr. 06-04 fjernes det hidtidige, men uudnyttede byggefelt, som har været udlagt til hotel/kursuscenter. Dette byggefelt har hidtil været lokaliseret sydøst for kunstmuseet og parallelt med parkeringsarealet.

Som afløsning for det annullerede byggefelt udlægges der i lokalplan nr. 107 et nyt byggefelt mod nordvest, hvor der vil kunne opføres en udvidelse af det eksisterende bygningskompleks. Byggefeltets beliggenhed og størrelse i lokalplan nr. 107 er tilpasset, så det kan rumme et skitseprojekt, der er tegnet af den amerikanske lysdesigner og arkitekt James Carpenter. I stedet for den landskabeligt nedtonede placering af det uudnyttede byggefelt i lokalplan nr. 06-04 er det ny byggefelt i lokalplan nr. 107 mere eksponeret i landskabet. Herved opnås der optimale udsigtsmuligheder over det smukke kystlandskab for gæsterne på det ny museumscenter, ligesom synligheden af det samlede museumscenter bliver optimeret i forhold til at kunne tiltrække forbipasserende potentielle museumsgæster.

Endvidere omfatter lokalplan nr. 107 arealer beliggende mod sydøst i en bræmme langs med Søndre Strandvej. Arealet her skal rumme de nye parkeringspladser, der bliver brug for i forbindelse med udbygningen af museumsfaciliteterne og det dermed øgede parkeringsbehov.

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af det eksisterende bygningskompleks med en tilbygning på ca. 3.100 m^2 i bruttoetageareal, hvoraf ca. 940 m^2 placeres over jorden, mens de øvrige arealer bliver placeret delvist nedgravet, som vist på dette snit:



Det eksisterende kunstmuseum rummer ca. 3.400 m^2 bruttoetageareal. Det samlede byggeri vil efter udvidelsen med det kulturhistoriske museum have et etageareal på ca. 6.100 m^2, idet tårnet på den eksisterende bygning samt den fritliggende kiosk- og toiletbygning nedrives.

Indpasning i landskabet
Den ny tilbygnings placering i landskabet er valgt som en kontrast til det bebyggelsesprincip, der kendetegner den eksisterende museumsbebyggelse. Det eksisterende byggeri består således af en række sammenbyggede mindre bygningskroppe, der bevæger sig i en linje fra landevejen ned mod havet på samme måde som områdets sprækkedale. Den ny tilbygning, som placeres nordvest for det eksisterende museum, vil derimod fremtræde som en bygningskrop, der ligger parallelt med landevejen og kystlinjen.

Bygningsfacader
På tilsvarende vis er der også i den ny tilbygnings arkitektoniske facadeudtryk valgt en kontrast til det eksisterende museum. Det

eksisterende museum er således karakteriseret af relativt indadvendte rum uden særlige udsigtsmuligheder. Udsigten over det storslåede landskab er hovedsageligt tilgodeset fra udendørs positioner, nemlig fra toppen af udsigtstårnet tæt ved museumsindgangen og fra en åben udsigtsbro i den modsatte ende af museumsbygningen. Den ny tilbygning er i modsætning hertil udstyret med glasfacader fra gulv til loft, så man inde fra bygningen vil kunne nyde udsigten over det skrånende landskabsrum med havet og himlen som en integreret del af landskabspanoramaet.

De store glasfacader vil også gavne synligheden af museet i de mørke perioder henover døgnet og årstiderne, hvor museet vil være åbent. Her vil den indendørs belysning være synlig udadtil, og dermed signalere et aktivt hus, der inviterer forbipasserende til et besøg på det samlede museumscenter.

Terrænregulering

Som udgangspunkt må der i lokalplanområdet maksimalt foretages terrænregulering med plus/minus 1 meter, således at områdets karakteristiske terræn bevares mest muligt. Dog tillader lokalplanen, at der foretages ekstraordinær terrænregulering umiddelbart omkring den ny tilbygnings underetage mod nordvest og vest. En sænkning af terrænet i dette område vil gøre det muligt at etablere panoramavinduer fra gulv til loft i underetagen, som vist på ovenstående visualisering. Ved at sænke terrænet her opnås det også, at underetagens gulv i den ny tilbygning kommer til at ligge højere end terrænet uden for panoramavinduerne, så man undgår kælderfornemmelse i denne del af bygningen. I dette område tillader lokalplanen derfor jordafgravning og klippebortsprængning ned til umiddelbart under underetagens gulvkote, hvilket svarer til op til tre meter af det eksisterende terræn. Tilsvarende tillader lokalplanen, at der kan lægges op til 3 meter jord på langs underetagens facade mod vest, for at skjule bygningen fra denne side.

Nedrivning

Det eksisterende museums tårn skal nedrives, når tilbygningen skal opføres, idet arealet, hvor tårnet er beliggende, skal anvendes til sammenbygningen af det eksisterende museum og den ny tilbygning. Publikumsindgangen til det ny museumskompleks vil fremover være placeret i den ny tilbygning, som vil fremtræde som museumscentrets hovedbygning.

Den eksisterende fritliggende servicebygning med offentlige toiletter og kiosk, som er opført i samme arkitektoniske udtryk som det eksisterende kunstmuseum, vil også blive nedrevet for at give plads til den ny tilbygning med tilhørende forareal.

Parkering
Som en følge af museumsudvidelsen vil behovet for parkeringspladser blive øget. Lokalplanen skal derfor også gøre det muligt at etablere flere parkeringspladser. De følsomme landskabsforhold i området betinger, at de ny parkeringsarealer kan etableres med så få terrænreguleringer som muligt, samt på en måde som skjuler parkeringsarealerne mest muligt i området, som det allerede er tilfældet med områdets eksisterende parkeringsarealer.

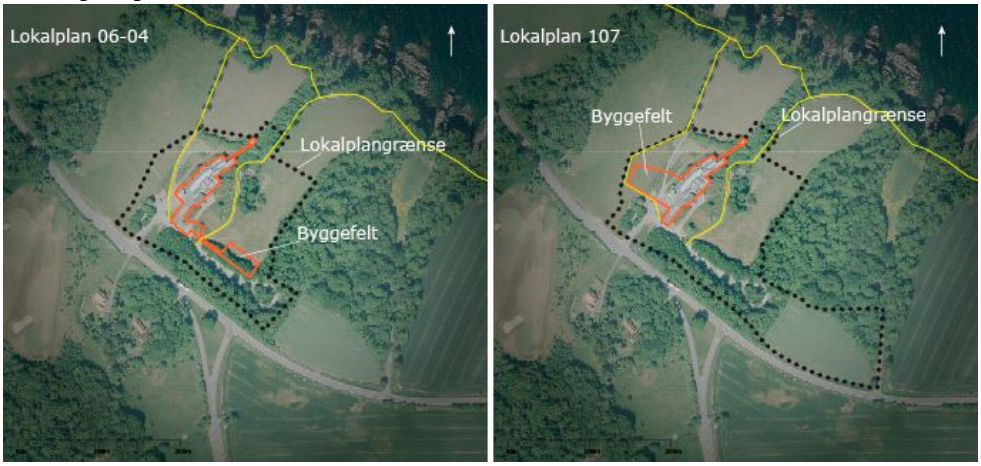
Antallet af parkeringspladser skal være tilstrækkeligt til at dække parkeringsbehovet i en spidsbelastningssituation. Årsagen er, at der i området ikke er hensigtsmæssige alternative steder at parkere, hvis parkeringspladsen fyldes op. Parkering langs landevejene er uhensigtsmæssig og bør undgås. Der er således plads til indretning af 10 busholdepladser og 160 p-pladser til personbiler inklusiv 6 handicap-pladser indenfor parkeringsområdet.

I forbindelse med arealudlægget til flere parkeringspladser gør lokalplanen det også muligt, at til- og frakørselsforholdene mellem parkeringspladserne og Søndre Strandvej/Helligdomsvej kan blive mere trafiksikre, idet færdslen foran museet og på parkeringsarealerne kan ensrettes med indkørsel fra Sdr. Strandvej og udkørsel til Helligdomsvej.

Cykelparkering
Lokalplanområdet er beliggende på den nationale cykelrute 10. Ruten er meget benyttet af cykelturister og af cyklende lejrskole-elever. Både det

udvidede museum og de nærliggende Helligdomsklipper er store turistmål, hvorfor lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Når museet er udbygget, vil der således være etableret mindst 60 cykelparkeringspladsr, hvilket fx svarer til at to skoleklasser og et mindre antal øvrige cyklister kan finde plads til at parkere deres cykler her.

Omlægning af sti



Endelig vil lokalplanen sikre, at fodgængeres adgang til kysten og til Helligdomsklipperne fra busstoppestedet på Søndre Strandvej samt fra lokalplanområdets parkeringspladser bevares. Den eksisterende offentlige gangsti ned til kyststien og Helligdomsklipperne vest om kunstmuseet vil blive omlagt, så den fremover bliver ført rundt om den ny tilbygning, så gangforbindelsen opretholdes.

Zoneforhold

Den del af lokalplanområdet, som har været omfattet af lokalplan nr. 06-04 fra 1991, har hidtil haft status som byzone. Samtidigt med vedtagelsen af den ny lokalplan nr. 107 vil det hidtidige byzoneareal blive tilbageført til landzone i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, sådan at det samlede lokalplanområde fremover har status som landzone. Lokalplanen indeholder bonusbestemmelser, som erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for byggeri i landzonen. Lokalplan nr. 06-04 aflyses i sin helhed.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)
I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.
Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Endelig godkendelse og bekendtgørelse
Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlige forhold
Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt
Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres. Dog stilles der vilkår om etablering af sti, parkeringsplads og afskærmende beplantning som forudsætning for byggeprojektet.

Dispensationer
Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Naboorientering
Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan
Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation
En realisering af lokalplanen vil ikke ske gennem ekspropriation.

Overtagelsespligt
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse

omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, der omfatter kystområderne fra strandkanten og 3 km ind i landet. Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten. Kystnærhedszonen må ikke forveksles med strandbeskyttelseslinjen, som beskrives under afsnittet "Anden lovgivning".

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. De nationale planlægningsinteresser skal først og fremmest sikre, at kysterne friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af nærhed til kysten.

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges. I følge planlovens § 16 stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Redegørelse for den visuelle påvirkning

Den visuelle påvirkning er undersøgt og beskrevet i miljørapporten. Miljørapporten konkluderer overordnet at:

"Planforslaget vil skabe en væsentlig visuel påvirkning af landskabet og forstærke kontrasten til landskabet, da det placerer bebyggelsen i det store landskabsrum. Dertil kommer, at bygningsvolumenerne i planforslaget er meget større end det eksisterende museums bygningsvolumener. Planforslagets bygningsvolumener fremstår markante over for landskabets elementer og skala. Planforslaget vurderes derfor at påvirke landskabet og den eksisterende bebyggelse væsentligt."

Herunder gengives tre udvalgte visualiseringer fra miljørapporten, hvor eksisterende forhold fremgår af billederne til venstre og fremtidige forhold er visualiseret på billederne til højre.

Visualisering af tilbygningen set fra Sdr. Strandvej

Visualisering af ændringer af indgangspartiet

Visualisering af tilbygningen set fra stien

Bygningshøjde

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der ikke må etableres bygningshøjder over 9,5 meter over terræn. Det er i bestemmelserne fastlagt, at bygningshøjden skal måles med udgangspunkt i det naturlige terræn. Bebyggelsens højde må således ikke overstige 9,5 meter målt fra eksisterende terræn som vist på koteplanen på kortbilag D. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelse om, at ingen bygningsdel må rage højere op end kote 57 over havets overflade, hvilket gør at facaden mod landvejen maks. bliver 7 meter høj.

Bygningshøjden på 9,5 meter fastsættes fordi terrænet skråner. Så selv om tagfladen på den højtliggende del af byggefeltets terræn kun er 7 meter over terrænet, så vil den qua sin størrelse være op til 9,5 meter over terrænet på den lavereliggende del af byggefeltet, idet der er 2,5-3 meters fald fra toppen til bunden af byggefeltet for museumsudvidelsen.

Redegørelse for andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur-

og friluftsmæssige interesser

Lokalplanen sikrer, at offentlighedens adgang til kysten opretholdes, selv om der bygges henover en eksisterende offentlig sti, som fører ned til Helligdomsklipperne. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der skal etableres en ny stiforbindelse, som vil blive ført uden om tilbygningen til kunstmuseet.

Særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kysthærhedszonen

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan nr. 107 med dertil hørende bygge- og anlægsmuligheder følger af, at Bornholms Kunstmuseum i forvejen ligger i lokalplanområdet. Da der ønskes et museumsfællesskab med Bornholms kulturhistoriske musem, så udgifter til driften af de to museer kan minimeres, må byggeriet nødvendigvis ske som en udvidelse af det eksisterende museum. For at kunne rumme det kulturhistoriske musem skal den eksisterende bebyggelse udvides, og da den ligger i kystnærhedszonen, er det ikke muligt at udvide bebyggelsen på en ikke-kystnær placering. Der er således tale om udvidelse af en eksisterende virksomhed.

Fredningsservitutter

Fredningsdeklaration af 09.04-1913 gælder på den del af lokalplanområdet, som ligger uden for det område, som hidtil har været reguleret af lokalplan nr. 06-04. Fredningens formål er at sikre offentlighedens adgang til kysten og klipperne og dermed stiforbindelserne ned til og langs med kysten. (Link her: https://gisfiler.brk.dk/FredningsKendelser/140-05-02.pdf)

Fredningsdeklaration af 02.10-1918 gælder på den samme del af lokalplanområdet som ovenstående. Fredningens formål er at sikre de landskabelige kvaliteter mod 'smagløs bebyggelse'. (Link til fredningsdeklarationen her: https://gisfiler.brk.dk/FredningsKendelser/140-05-04.pdf)

Ved Allinge-Gudhjem Kommunes vedtagelse i 1991 af lokalplan nr. 06-04 blev de ovennævnte fredningsservitutter ophævet for det område, som lokalplan nr. 06-04 omfatter. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 107 vil de to servitutbestemmelser også blive ophævet for det område, der ligger uden for lokalplanafgrænsningen af lokalplan nr. 06-04, men som er omfattet af lokalplan nr. 107. Bornholms Regionskommune træffer denne afgørelse med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, idet det er vurderet, at de to servitutter er privatretlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Der er udarbejdet miljørapport. Afgrænsningen af indholdet i miljørapporten har været i høring ved berørte myndigheder.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten findes i afsnittet "Miljørapport", som kan ses sammen med planen.

EF-Habitatdirektivet
Natura 2000-områder

I miljørapporten er der foretaget en væsentlighedsvurdering af planernes mulige påvirkning af natura2000-områder, idet en del af planområdet er beliggende i Natura 2000-område nr. 210 Spællinge Ådal, Døndal og Helligdomsklipperne. På udpegningsgrundlaget for området er tretten forskellige naturtyper og én art (Stor Vandsalamander). Planen berører ikke arealer kortlagt som naturtyper på udpegningsgrundlaget. I basisanalyse 2016-21 er der kortlagt potentielle levesteder for stor vandsalamander, men de er alle i den sydlige ende af Natura 2000-området og ikke i nærheden af planområdet, som i Natura 2000-området udgøres af græsarealer og skov. Det vurderes derfor, at planen ikke vil påvirke hverken arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for området, og at det derfor ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Der er derfor ikke behov for at udarbejde en egentlig habitatkonsekvensvurdering af lokalplanen. Det vurderes desuden, at lokalplanen ikke vil medføre en negativ påvirkning af flagermusbestande eller andre bilag IV-arter i og omkring lokalplanområdet.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Emnet er grundigt behandlet i miljørapporten, som konkluderer:

"Det vurderes samlet, at det på baggrund af objektive kriterier kan udelukkes, at der vil ske en væsentlig påvirkning af flagermusbestanden og den økologiske funktionalitet ved realisering af lokalplan nr. 107 for Museumscenter i Rø."

Forholdet til kommuneplanen

Tillæg nr. 32 til Bornholms Kommuneplan 2013 er udarbejdet for at muliggøre nærværende lokalplan.

Det nye rammeområde nr. 000.D.13 udvides geografisk i forhold til det annullerede rammeområde nr. 000.D.08. Rammen udvides mod øst til stikvejen fra Helligdomsvej, som leder ned til Bornholmerpladsen, for at der kan etableres en udkørsel hertil. Arealet udvides også lidt mod vest for at den ønskede tilbygning kan muliggøres sammen med den offentlige sti som skal føres uden om tilbygningen.

Der indføres i ramme nr. 000.D.13 et maksimalt bebygget areal på 4.000kvm og en maksimal bygningshøjde på 9,5m. Til sammenligning har den eksisterende bygning et bebygget areal på godt 2.000kvm og den højeste bygningsdel (tårnets facade) er 8,5m.

Særlige naturområder

Hele lokalplanområdet er omfattet af udpegninger i kommuneplanen som vedrører naturinteresser, for hvilke der gælder:

"I de særlige naturområder kan der ikke etableres:

- *Ny større råstofindvinding.*
- *Nye tekniske anlæg.*
- *Affaldsdeponering.*
- *Ny byudvidelse.*
- *Støjende rekreative anlæg.*

Der kan, under størst mulig hensyn til naturbeskyttelsesinteresserne, etableres:

- *Mindre udvidelser af eksisterende råstofindvinding.*
- *Vejanlæg.*
- *Anlæg til alment rekreative formål.*
- *Anlæg, der er nødvendige for skovbrug, landbrug og fiskeri."*

Det vurderes, at udvidelsen af museet og den fortsatte brug af området til museumsbesøg og rekreative formål ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer om naturinteresser.

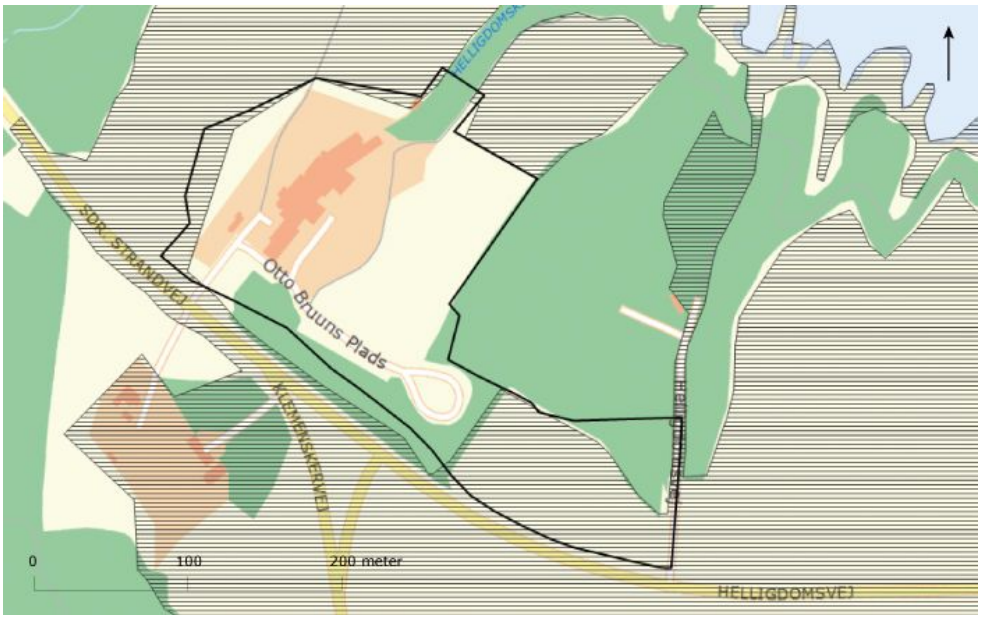
Geologiske interesser
Lokalplanområdet er omfattet af udpegninger med geologiske interesser, hvor det skal sikres:

- *"At større geologiske formationer bevares synlige uden skæmmende eller tilslørende bebyggelse, beplantning eller opfyldning.*
- *At eksisterende profiler i råstofgrave og kyster mm. bevares og friholdes for tilgroning. Således bør der ved råstofindvinding tages hensyn til geologiske værdier, således at særlige profiler mm. sikres ved en hensigtsmæssig brydning/gravning og efterbehandling.*
- *At der ikke kystsikres på en sådan måde at vigtige geologiske profiler/dannelser går tabt/sløres, da der typisk geologisk set er en interesse i en jævn kysterosion.*
- *At et udvalg af lokaliteter plejes, således at geologien er synlig."*

Det vurderes, at det byggeri, som planen muliggør, vil have betydning for oplevelsen af de geologiske formationer. Planforslaget vil skabe større visuel påvirkning af landskabet og forstærke kontrasten til landskabet, da det placerer sig ud i det store landskabsrum. Hertil kommer terrænbearbejdningen omkring bygningen til at betyde en væsentlig påvirkning af terrænformen.

Skovrejsning
En del af lokalplanområdet er udpeget som skovrejsning uønsket med følgende retningslinjer:

Områder, hvor skovplantning er uønsket, er områder, der rummer naturværdier, landskabelige værdier, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier, der ikke er forenelige med skovrejsning. Inden for disse områder kan der ikke etableres skov.



Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan nr. 06-04 "Kunstmuseum m.v. ved Hotel Helligdommen i Rø" aflyses med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER I MEDFØR AF ANDEN LOVGIVNING

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Strandbeskyttelseslinje

Forholdet til Naturbeskyttelseslovens 300 meter strandbeskyttelseszone

Lokalplanens område er beliggende inden for strandbeskyttelseszonen, der omfatter arealerne mellem stranden og 300 meter ind i landet. Strandbeskyttelseszonen er reguleret i naturbeskyttelseslovens § 15. Der er tale om en forbudszone, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning. Det kan også være forbudt at ændre anvendelse af en bygning, selv om bygningen ikke udadtil ændrer udseende.

Landbrugsmæssig drift er tilladt, bortset fra tilplantning med juletræer, piletræer, frugttræer, læhegn m.m.

Strandbeskyttelseszonen administreres af den statslige myndighed Kystdirektoratet. Realisering af de anlæg, som lokalplan nr. 107 skal muliggøre, forudsætter, at Kystdirektoratet har meddelt dispensation fra strandbeskyttelseszonen.

Strandbeskyttelsen blev udvidet i 1994

Da det eksisterende Bornholms Kunstmuseum blev bygget i starten af 1990'erne var strandbeskyttelseszonen kun gældende fra stranden og 100 meter ind i landet. Det eksisterende museumsbyggeri er beliggende mere end 100 meter fra stranden, hvorfor det kunne opføres uden at være i strid med naturbeskyttelseslovens dagældende regler. I 1994 besluttede

Folketinget imidlertid at udvide strandbeskyttelseszonen fra 100 meter til de 300 meter fra stranden, som er gældende nu.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejbyggelinje

Langs Sdr. Strandvej kræver opsætning af skilte inden for vejbyggelinjen godkendelse fra vejmyndigheden. Vejbyggelinjen er tinglyst og omfatter et areal i 20 meters bredde, målt fra vejmidten.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ikke registreret natur, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 inden for lokalplanens afgrænsning.

Sten- og jorddiger

Der er inden for lokalplanområdet fundet et beskyttet jorddige placeret i ejendommens skel mod nord. Der er en beskyttelseslinje på 2 m langs hver side af diget.

Såfremt anlægs- og gravearbejder ikke kan holdes i denne afstand, skal der indhentes tilladelse til arbejdet i henhold til Museumslovens § 29.

Vejareal og parkeringsplads vil krydse jorddiget. Der er i lokalplanen taget mest muligt hensyn til jorddiget, så gennembrydningens bredde minimeres mest muligt.

Arkæologi

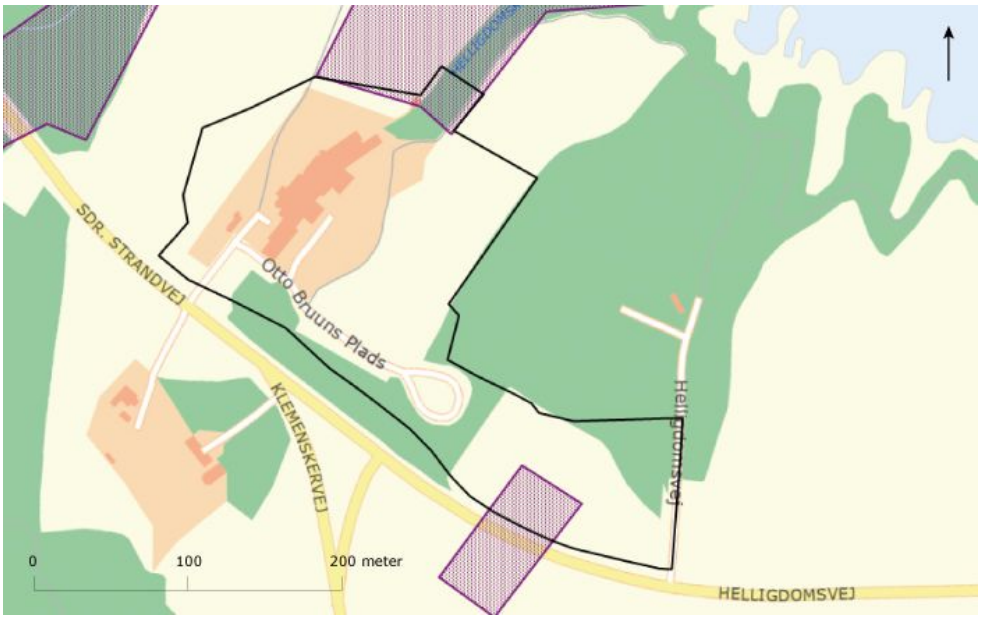
Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Bornholms Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Bornholms Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Kulturarvsarealer

Der er registreret kulturarvsarealer inden for lokalplanområdet som vist på nedenstående kort.



Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Der er udpeget 1348 kulturarvsarealer i Danmark, i alt 823.55 km^2, svarende til 1,9 % af landets areal. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Skovbyggelinje

Omkring de omgivende skove er der en 300 m skovbyggelinje. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Bornholms Regionskommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr og planters levevilkår.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Bornholms Regionskommune dispenserer fra skovbyggelinjen.

Fredskov

En del af lokalplanens område er fredskov.

Langt den største del af de danske private skove og alle offentlige skove er fredskovspligtige. Fredskovspligten blev indført for næsten 200 år siden for at sikre Danmarks forsyning med træ, efter at næsten al skov i landet var blevet ryddet.

Fredskov er arealer, som altid skal drives efter Skovlovens regler om god og flersidig skovdrift. Det betyder bl.a., at man ikke må bygge i fredskov. Det er ejerens pligt at sikre at Skovloven overholdes.

Lokalplanens realisering kan forudsætte, at Naturstyrelsen, meddeler dispensation fra fredskovpligten.

Adresse mv.: Naturstyrelsen: http://naturstyrelsen.dk/om-os/kontakt/

samt kopi til Naturstyrelsen Bornholm: https://naturstyrelsen.dk/lokale-enheder/bornholm/

Landbrugspligt

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Adresse mv: Landbrugsstyrelsen https://lbst.dk/om-os/om-styrelsen/kontakt-os/

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Bornholms Regionskommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og

Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord inden for byzone klassificeret som muligt lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til ikke-forurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.brk.dk. (Under Arealinformationer klikkes på 'Søg på kort over Bornholm')

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Bornholms Regionskommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området.

Øvrige forhold (VVM, Natura 2000 mv)

Det eksisterende planområde ligger i byzone, men forventes tilbageført til landzone i sin helhed. Dermed vurderes der umiddelbart ikke at være krav om VVM-ansøgning af projektet, når dette foreligger, idet miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10a kun omfatter anlægsarbejder i byzone, herunder fx p-anlæg. Afhængig af detailprojekteringen kan projektet dog omfatte elementer, der kræver VVM-ansøgning og -screening. F.eks. vil nyplantning og rydning af skov med henblik på omlægning til anden arealudnyttelse kræve VVM-ansøgning jf. bilag 2, pkt. 1d.

Spildevand

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Spildevandet skal derfor håndteres på egen grund.
Kunstmuseets eksisterende spildevandsforhold er mekanisk rensning med direkte udledning. Der udledes til et EU habitat område og til en recipient der i vandplanerne ikke lever op til sin målsætning. Derfor skal der træffes forholdsregler ved en udvidelse af kunstmuseet som sikrer at spildevand har gennemgået en renseklasse min. SO, dvs. for organisk stof og kvælstof.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende over for områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. FORMÅL

§1. Lokalplanens formål er at sikre:

- aflysning af lokalplan nr. 06-04
- mulighed for at nedrive servicebygning samt udsigtstårn på det eksisterende byggeri
- de bygningsmæssige rammer for en udvidelse den eksisterende museumsbebyggelse
- rammer for terrænregulering
- offentlighedens fortsatte adgang til kysten
- optimale tilkørselsforhold og tilstrækkelig parkeringskapacitet
- områdets beplantningsmæssige karakter i form af afveksling mellem åbne flader og skovkarakter
- bonusbestemmelser, som erstatter landzonetilladelse

2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

§2.1
Lokalplanens område er vist på Kortbilag A og omfatter dele af følgende matrikelnumre:

33a, 7000q, 108fi, alle Rø

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2
Området ligger i landzone.

Note - §2.2;
Det areal, som var omfattet af tidligere lokalplan nr. 06-04, har hidtil haft status som byzone. I overensstemmelse med kommuneplan 2013 er arealet blevet tilbageført til landzone. Dette er sket jf. planlovens § 45, stk. 1.

3. AREALANVENDELSE

§3.1 Anvendelse
Områdets hovedanvendelse er museumsformål. Der må desuden indrettes butik og café/restaurant i forbindelse med museumsfunktionen.

Note - §3.1;
Der kan jf. planlovens §5o etableres museumsbutik til brug for museets gæster.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. UDSTYKNING

Ingen bestemmelser.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§5.1
På indgangsfacaden, som vender mod sydvest, må bygningshøjden maksimalt være 7 meter over eksisterende terræn, det vil sige kote 57 meter over havets overflade.

Bebyggelsens højde må herudover ikke overstige 9,5 meter over det eksisterende terræn, som er vist på kortbilag D.

§5.2
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er angivet på kortbilag A.

Det samlede bruttoetageareal må max. være 6.500m^2.

§5.3 Nedrivning
Eksisterende bygninger og bygningsdele må kun nedrives i det omfang som er vist på kortbilag E.

6. BEBYGGELSENS UDSEENDE

§6.1
Bebyggelsen skal opføres med et udseende der i princippet svarer til skitseprojektet vist på bilag nr. 1-6.

Bygninger skal udføres med fladt tag.

Facader må kun udføres i glas, metal samt filtset hvidbehandlet murværk.

Herudover tillades hvide keramiske lameller på dele af facaderne mod syd og vest, jf. skitseprojektet vist på bilag nr. 1-6.

§6.2
Museumscentrets navn/navnetræk udført som løse bogstaver må opsættes på den ny tilbygnings indgangsfacade mod sydvest samt på gavlfacaden mod nordvest.

Yderligere skiltning og reklamering må ikke finde sted.

7. UBEBYGGEDE AREALER

§7.1
De ubebyggede arealer skal i forhold til udseende og beplantning plejes og beplantes som vist på kortbilag C.

Ved anlæg af parkeringsarealerne skal de eksisterende træer i størst muligt omfang bevares og forstærkes ved nyplantning, så arealer, der på kortbilag C er angivet som 'skovbeplantning' får karakter af skov.

Eksisterende skovbevoksninger skal bevares.

De arealer, der på kortbilag C er angivet som 'åbent græsareal' må kun henligge som græs- og urtedækkede arealer med enkelte fritstående løvtræer og -buske. Ny opvækst af træer og buske skal forhindres. Eventuel nytilplantning må kun ske med hjemmehørende løvtræer og -buske som eksempelvis eg, avnbøg, tjørn, røn, fuglekirsebær, slåen.

§7.2
På arealet mellem Sdr. Strandvej og strandbeskyttelseslinjen skal der etableres en afskærmende beplantning af løvtræer og buske. Arealet er vist som 'afskærmende beplantning' på kortbilag C.

Tilplantning må kun ske med hjemmehørende løvtræer og -buske som eksempelvis eg, avnbøg, tjørn, røn, fuglekirsebær, slåen.

Note - §7.2;
Formålet er at skjule parkeringspladsen set fra vejen.

§7.3
Terrænregulering med mere end +/- 1 meter af det eksisterende terræn, som er vist på kortbilag D, må ikke finde sted.

Terrænet skal fremstå med bløde former uden støttemure eller skarpe kanter og knæk.

Skråninger, som etableres i forbindelse med terrænregulering, må ikke være stejlere end 1:3.

I feltet ”særlig terrænregulering”, som er vist på kortbilag F må der dog foretages terrænregulering med op til +/- 3 meter af det eksisterende terræn og skråninger må ikke være stejlere end 1:2.

Note - §7.3;
Der må udgraves og bortsprænges klippe til underjordiske bygningsetager.

8. VEJE, STIER OG PARKERING

§8.1
Vejadgangen til området må kun ske med indkørsel fra Sdr. Strandvej, som vist med "B" på kortbilag B.

Udkørsel fra området skal etableres til Helligdomsvej, som vist med "C" på kortbilag B.

§8.2
Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag B.

Vej og parkering skal anlægges inden for et 17 meter bredt areal, hvor vej- og manøvrearealet anlægges i midten og parkeringspladserne ud på begge sider af vejarealet.

Belægningen på vej- og parkeringsarealer må kun udføres i grus eller stenmel, evt med granitsten nedfældet som render eller markering af kørebane mm.

Note - §8.2;
Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

Handicap-pladser kan placeres uden for parkeringsområdet, hvis det er hensigtsmæssigt.

§8.3
Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag B.

Stien A-A , som er vist på Kortbilag B, skal anlægges med en bredde på minimum 1,00 meter og med en belægning af grus eller stenmel.

Note - §8.3;
Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

§8.4
Der skal anlægges parkeringsareal til busser og biler i parkeringsområdet som vist på kortbilag B.

Der skal anlægges mindst:

6 handicap p-pladser, hvoraf 3 skal være til minibusser

10 parkeringspladser til busser af størrelsen 12,5 x 5 meter.

Der skal i området sikres adgang for offentligheden fra parkeringspladsen til de på kortbilag B viste stier til Helligdomsklipperne.

Note - §8.4;
Handicap-pladserne kan evt. anlægges uden for parkeringsarealet.

§8.5
Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 plads pr. 100m² etageareal.

9. TEKNISKE ANLÆG

§9.1
Antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

§9.2
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres de til elforsyningen nødvendige transformerstationer.

§9.3
Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller eller solfangere.

§9.4
Vej- og stibelysning må kun udføres med pullertlamper med en højde på max. 1 meter. Lyskeglen skal være nedadvendt og afskærmet, så lyskilden og den translucente beskyttelse omkring lyskilden ikke er synlig fra øjenhøjde.

Øvrig udendørs belysning må ikke etableres.

10. LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

§10.1
Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed:

- Lokalplan 06-04, Kunstmuseum m.v. ved Hotel Helligdommen i Rø

11. SERVITUTTER

§11.1
Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

- Tinglyst 09.04.1913 af Henry Colster på matr. nr. 33, 108-bu og 108-bæ, alle Rø, vedr. adgang for offentligheden til Helligdomsklipperne m.m. (Link her: https://gisfiler.brk.dk/FredningsKendelser/140-05-02.pdf)
- Tinglyst 02.10.1918 af aktieselskabet "Bornholms nationale hoteller" på matr. nr. 33, 48-c, 97, 108-bu og 108-bæ, alle Rø, vedr. bevarelse af den landskabelige skønhed m.m. (Link her: https://gisfiler.brk.dk/FredningsKendelser/140-05-04.pdf)

12. BONUSVIRKNING

§12.1 Retsvirkninger

Denne lokalplan erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, nr. 6.

Det er en betingelse, at stien A-A etableres vest om tilbygningen i princippet som vist på kortbilag B og jævnfør bestemmelserne under pkt. 8.

Det er en betingelse, at parkeringspladsen etableres med ny udkørsel i princippet som vist på kortbilag B og jævnfør bestemmelserne under pkt. 8.

Det er en betingelse, at den afskærmende beplantning etableres jævnfør bestemmelserne under pkt. 7.2.

KORT OG BILAG

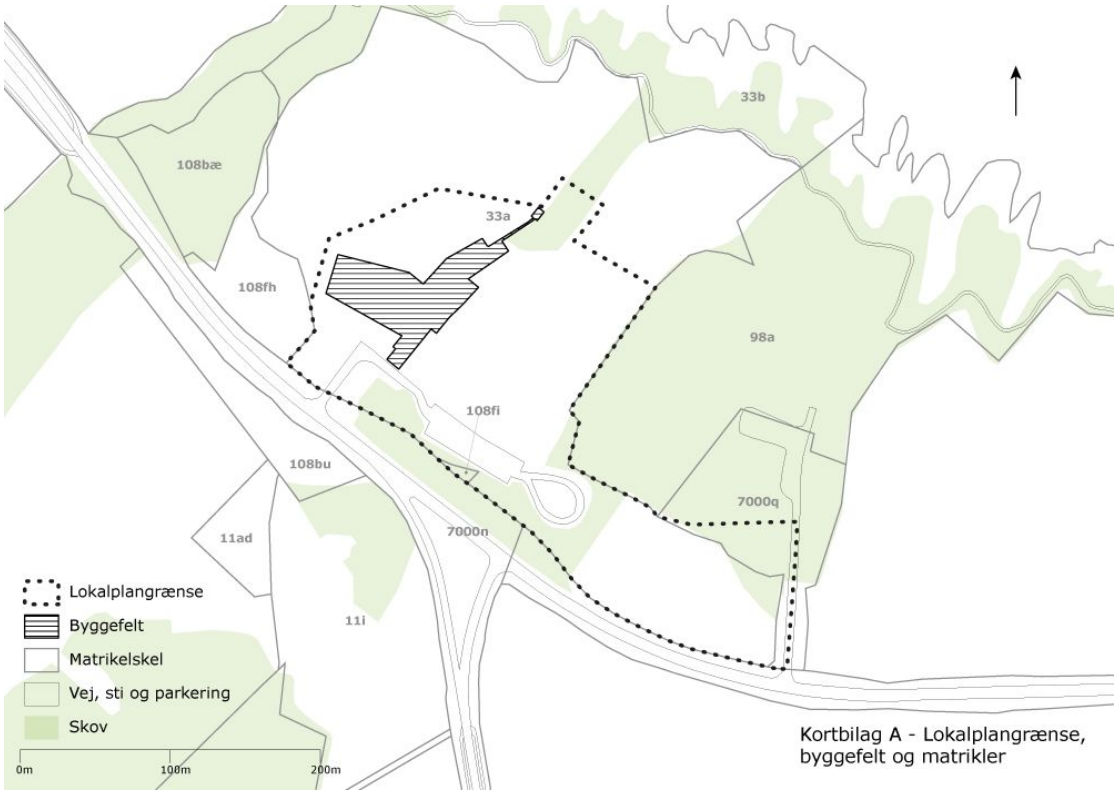
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

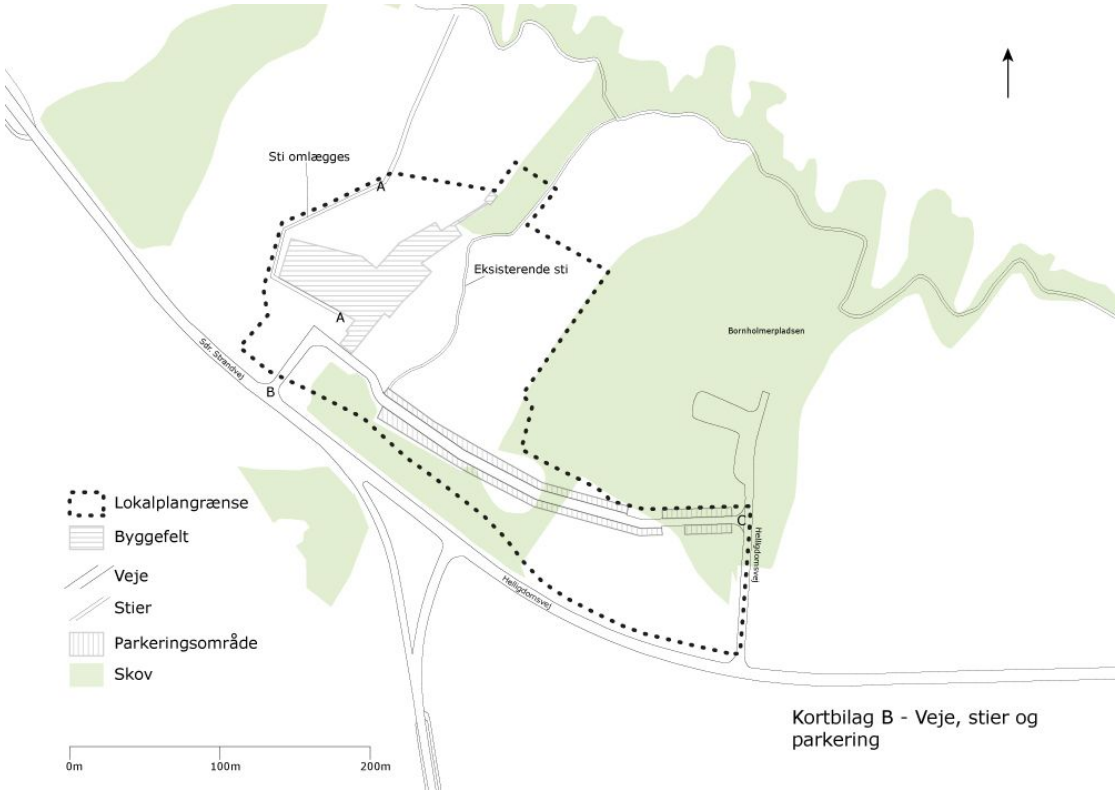
Kortbilag A

Kortbilag A viser lokalplanens afgrænsning og byggefelt



Kortbilag B

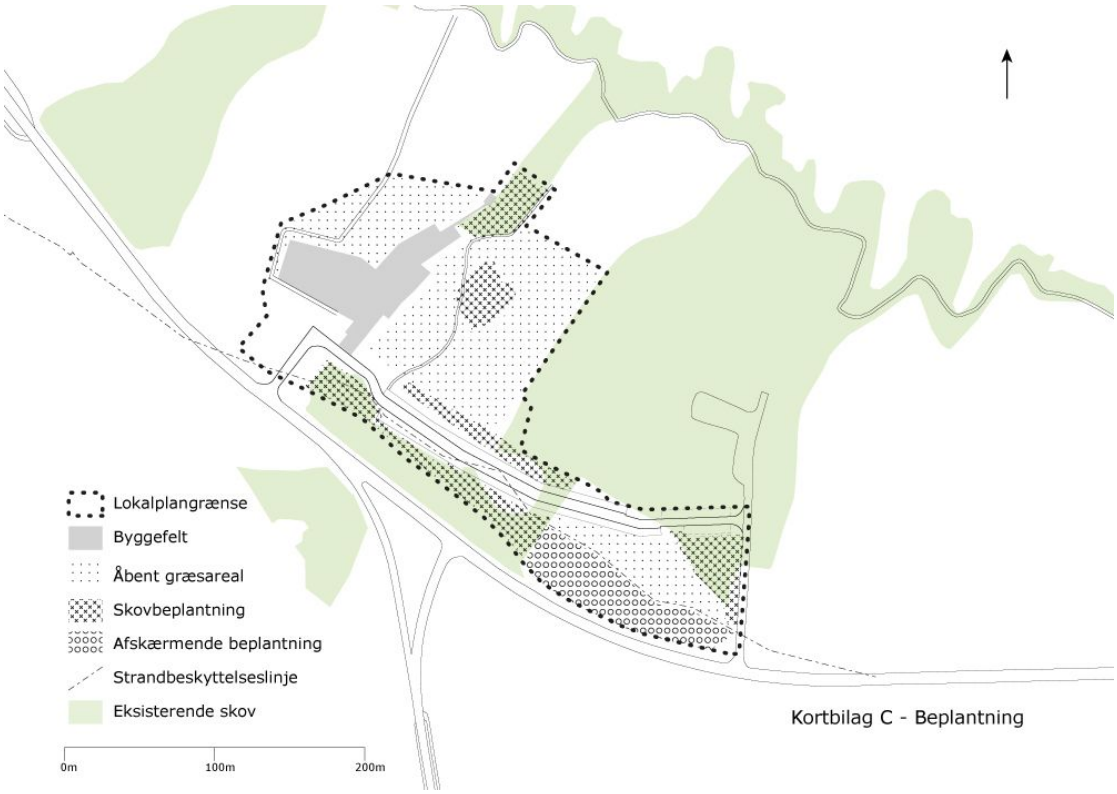
Kortbilag B viser principperne for hvor og hvordan veje, stier og parkering skal anlægges.



Kortbilag B - Veje, stier og parkering

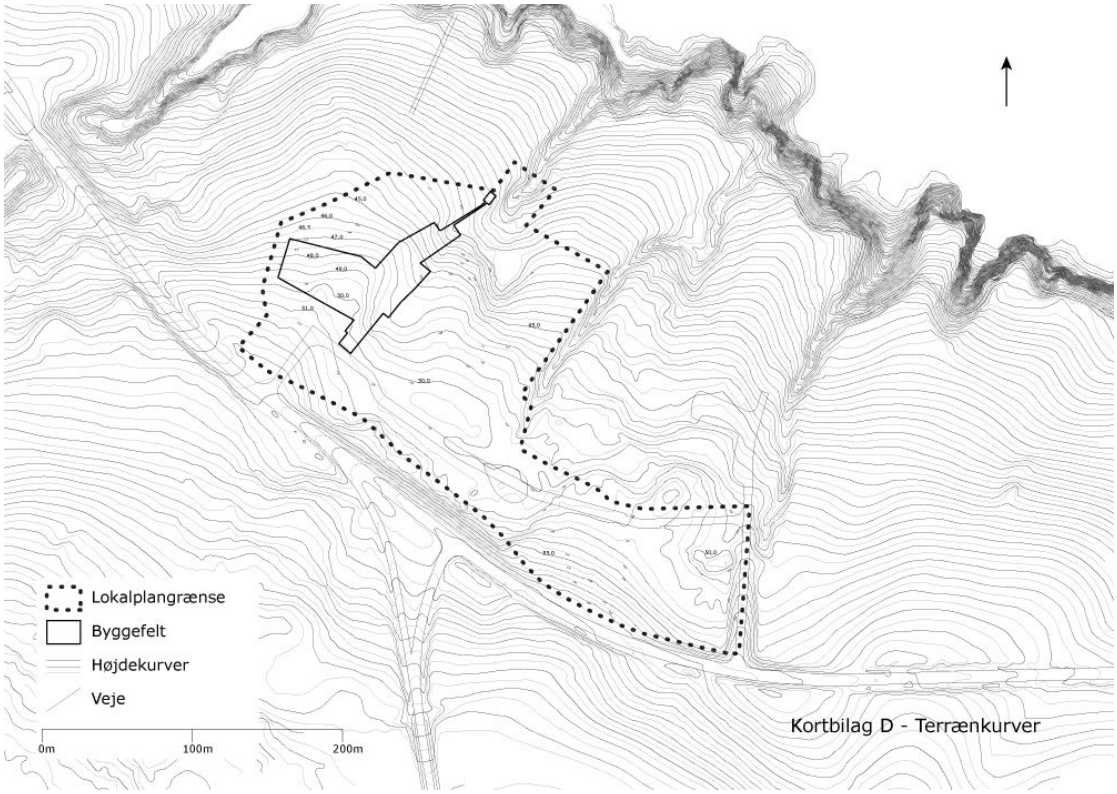
Kortbilag C

Kortbilag C viser beplantningernes udstrækning og karakter.



Kortbilag D

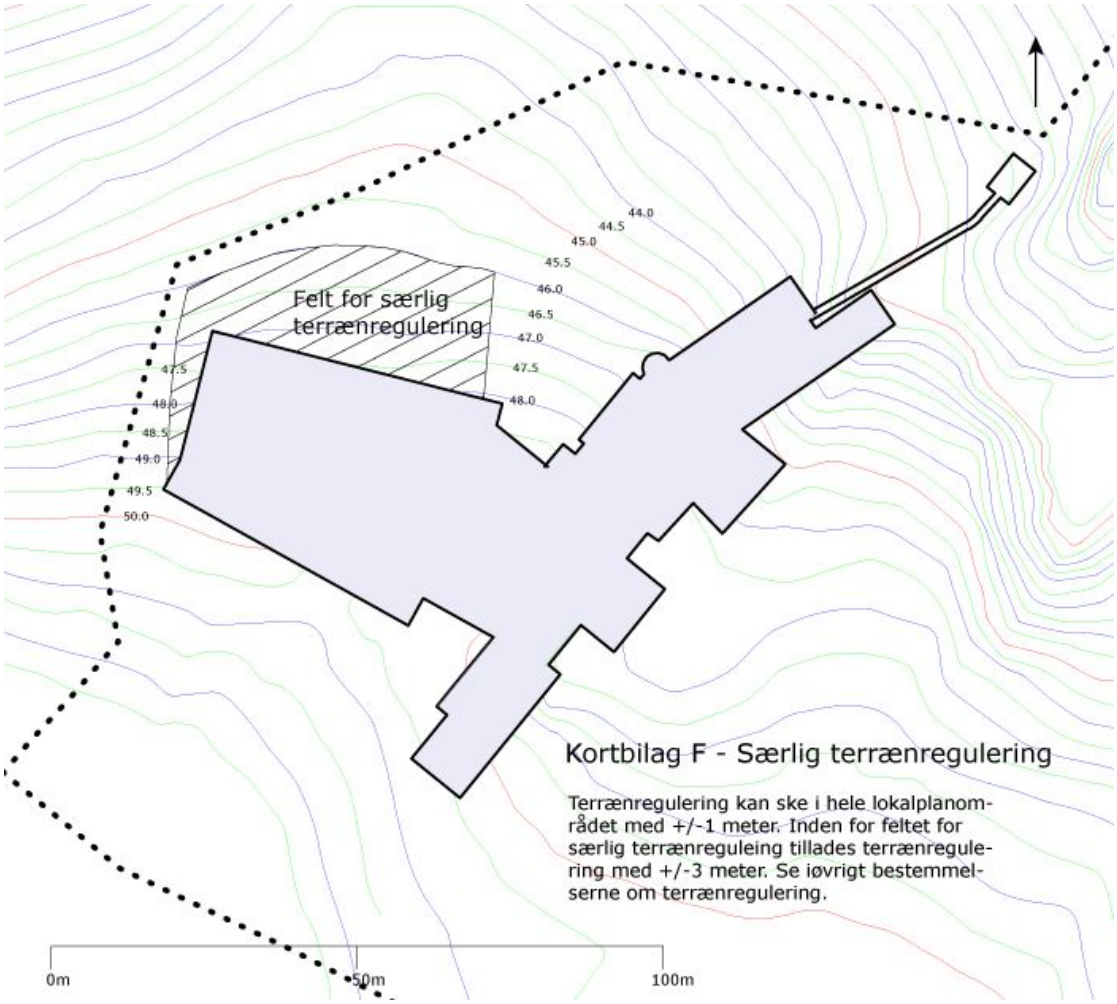
Kortbilag D viser højdekurverne for det eksisterende terræn, som skal anvendes ved beregning af bygningshøjder.



Kortbilag E

Kortbilag E viser de bygninger og bygningsdele som kan nedrives.

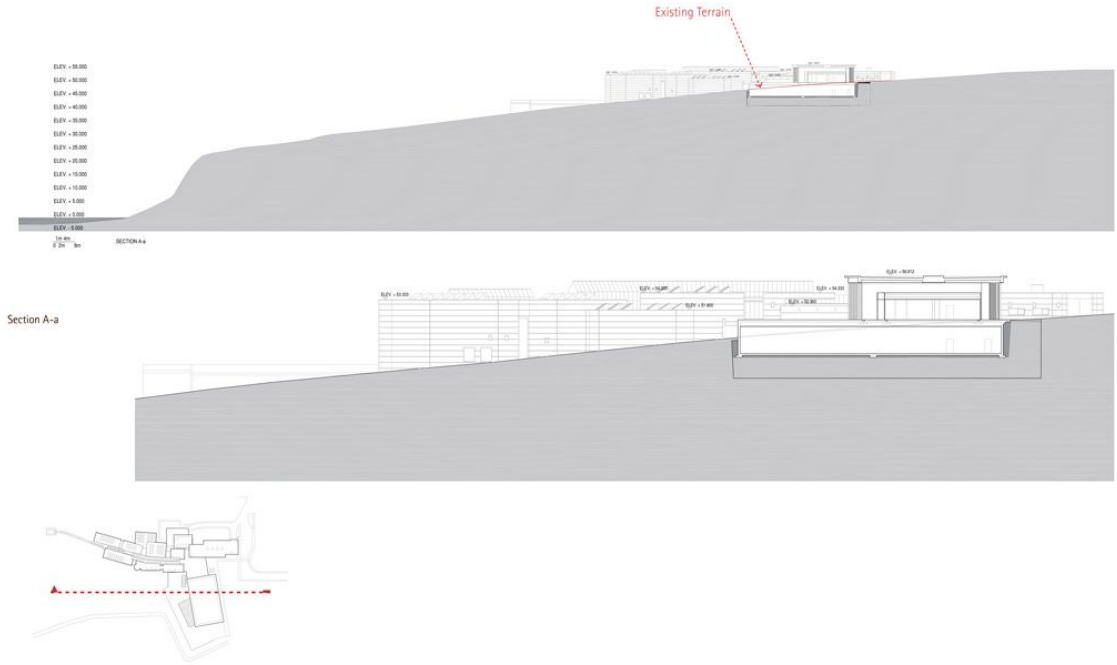
Kortbilag F - Særlig terrænregulering



Fotovisualiseringer af skitseprojekt

Klik på billedet og se flere og bedre fotovisualiseringer

Bilag 2 - Snit/opstalt A



Bilag 3 - Visualisering indgangsparti

Bilag 4 - Visualisering tilbygning

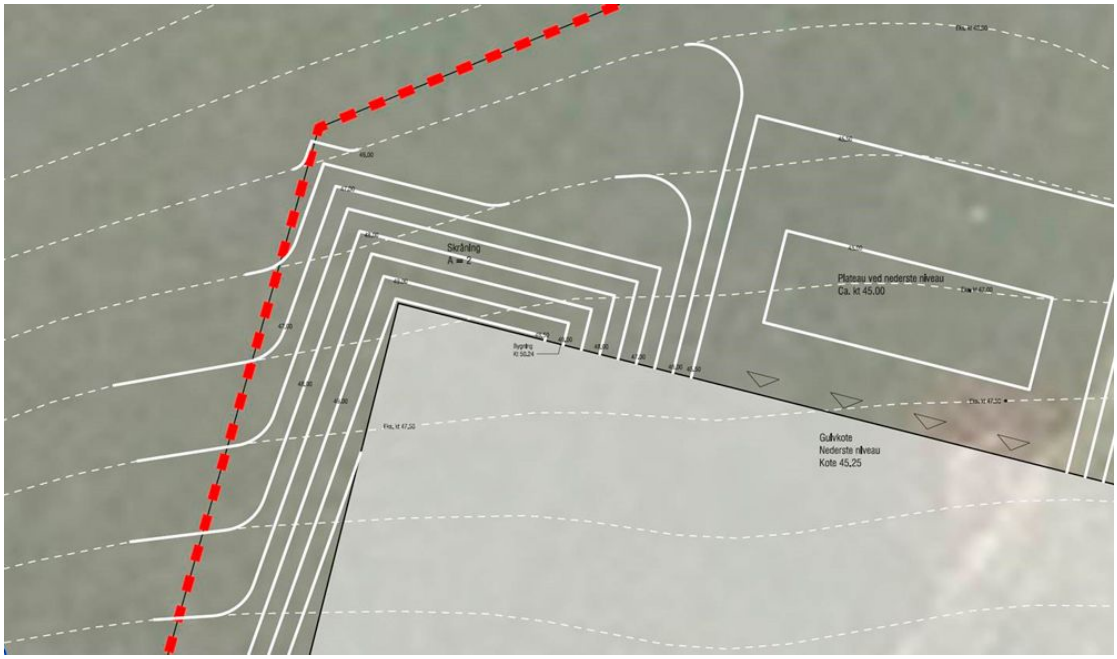
Bilag 5 - Visualisering

Visualiseringen viser tilbygningen i sammenhæng med det eksisterende byggeri

Bilag 6 - Visualisering fra luften

Bilag 7 - Mulig terrænform

Billedet illustrerer, hvordan en terrænet kan bearbejdes omkring den nederste etage. Der lægges både jord på og graves jord af.



Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag A - Afgrænsning og byggefelt

Bilag 2 - Kortbilag B - Veje, stier og parkering

Bilag 3 - Kortbilag C - Beplantning

Bilag 4 - Kortbilag D - Terræn

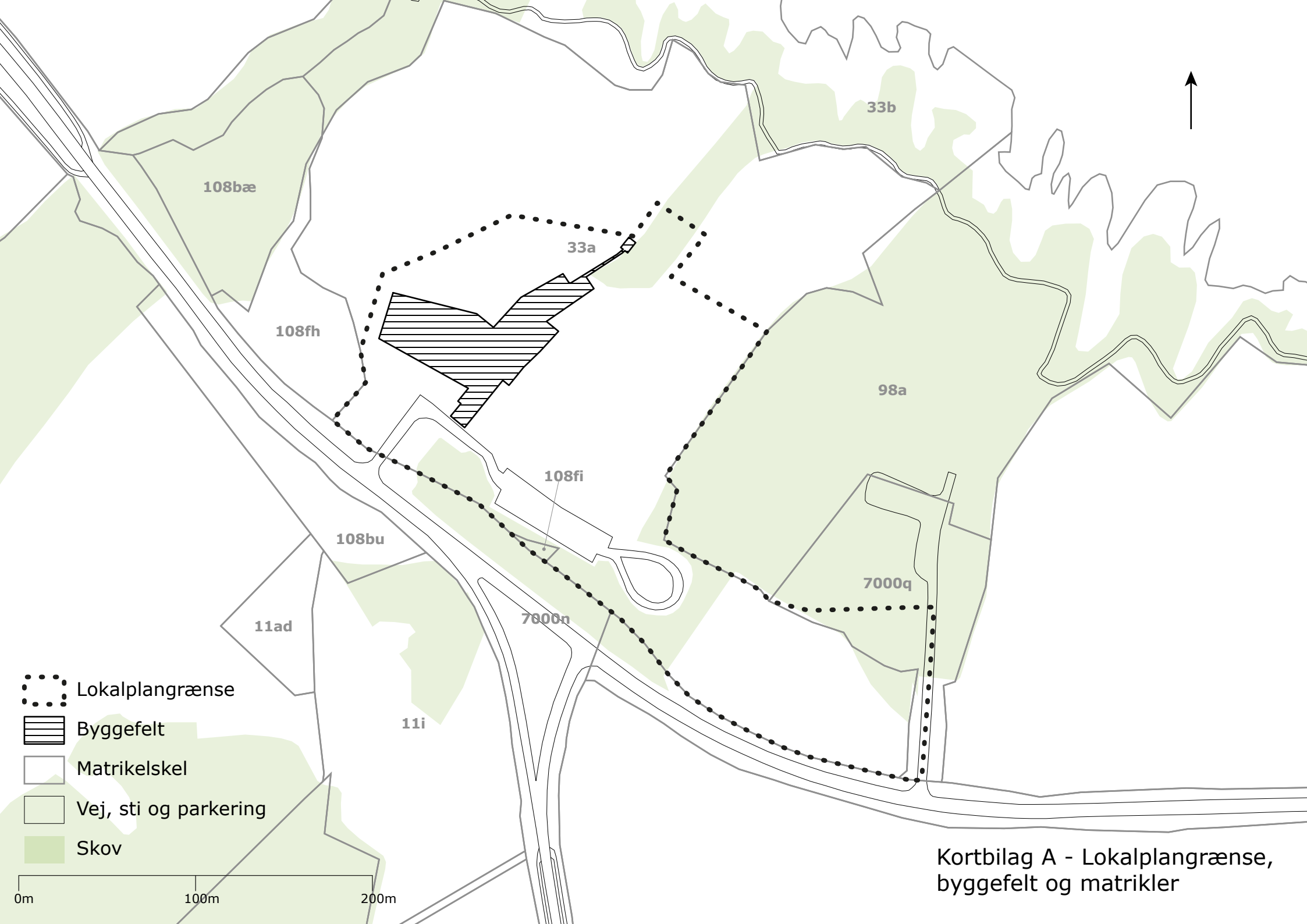
Bilag 5 - Kortbilag E - Nedrivning

Bilag 6 - Kortbilag F - Særlig terrænregulering

Bilag 7 - Bilag 1 - Fotovisualiseringer

Bilag 1

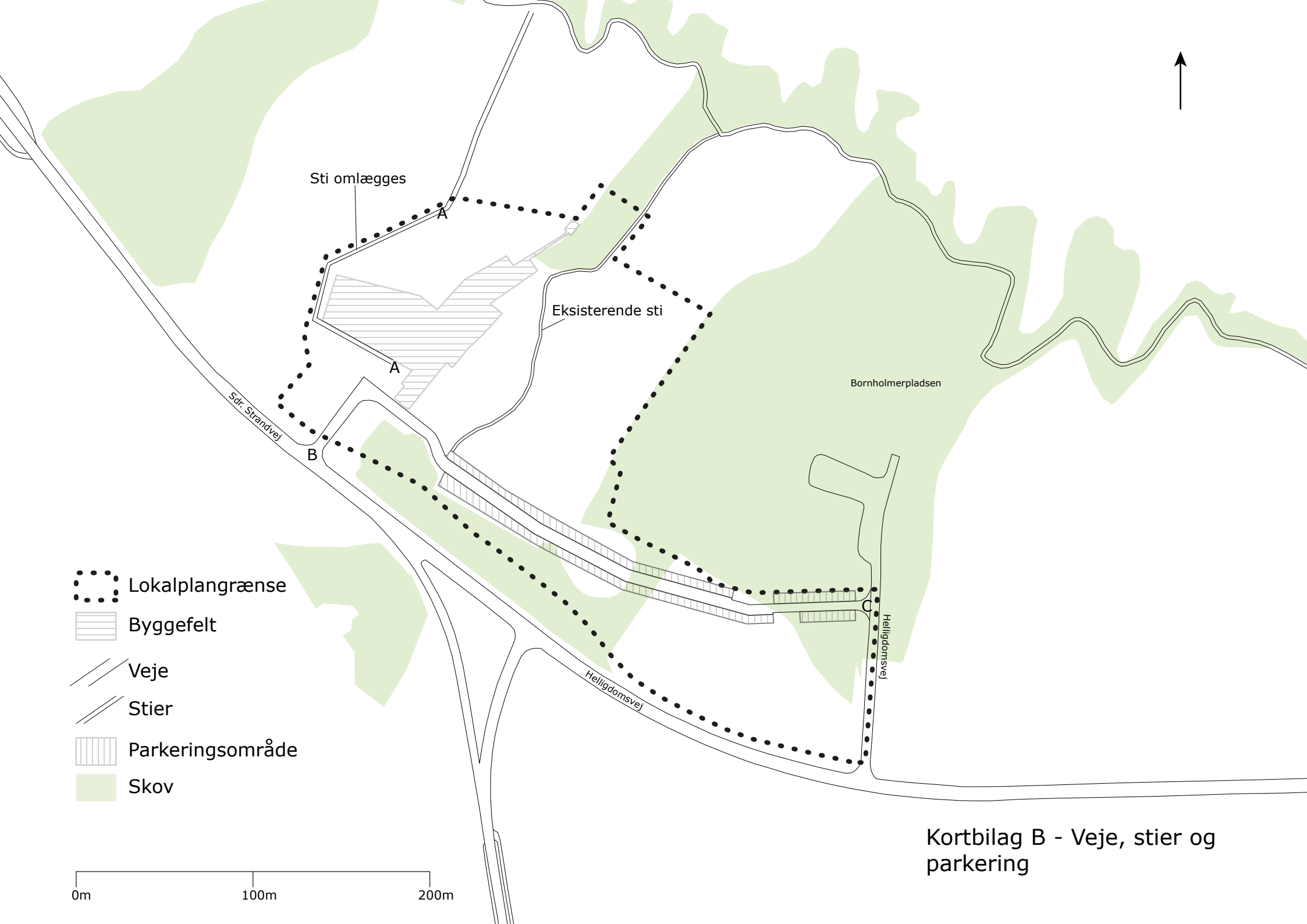
Kortbilag A - Afgrænsning og byggefelt



Kortbilag A - Lokalplangrænse, byggefelt og matrikler

Bilag 2

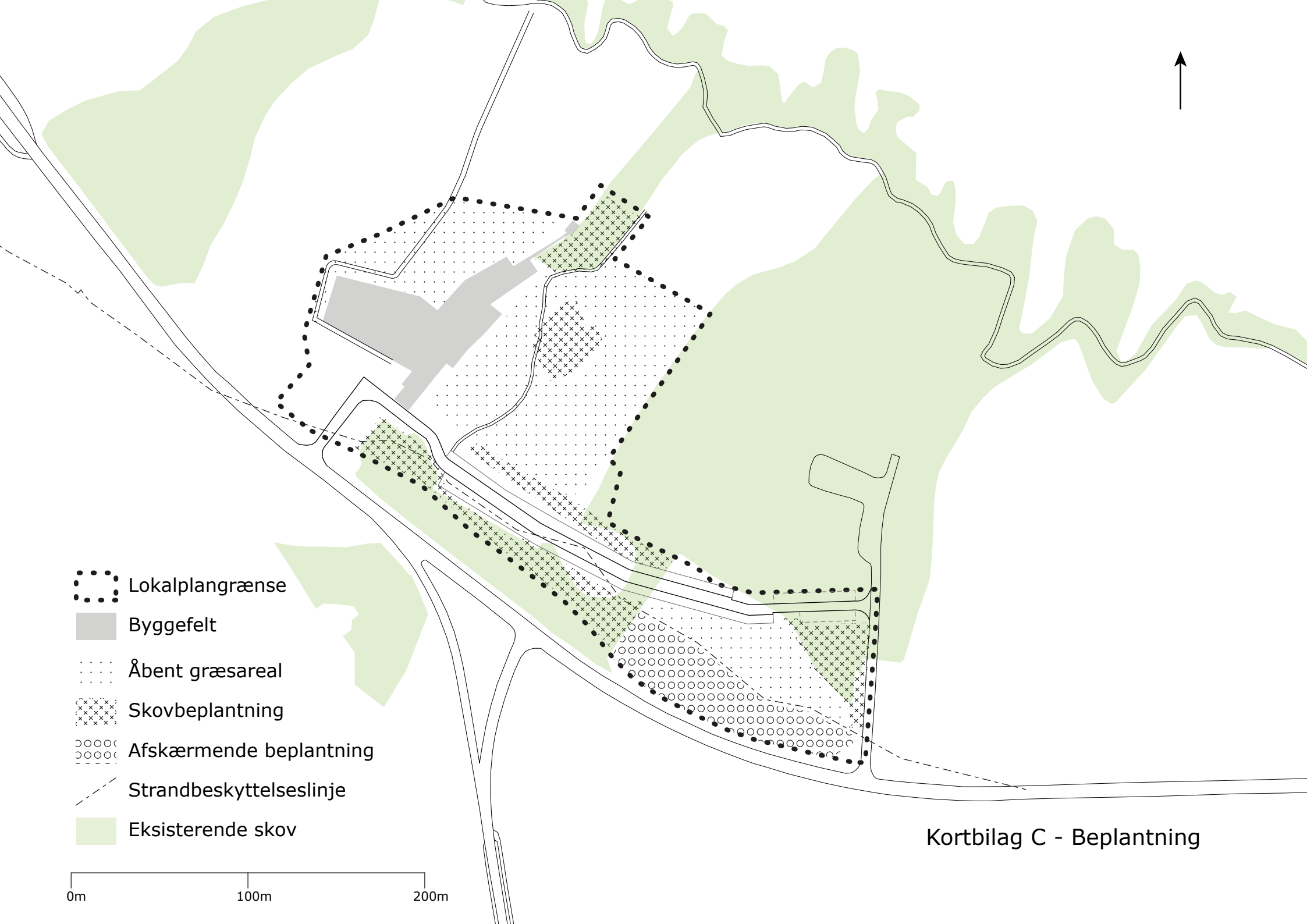
Kortbilag B - Veje, stier og parkering



Kortbilag B - Veje, stier og parkering

Bilag 3

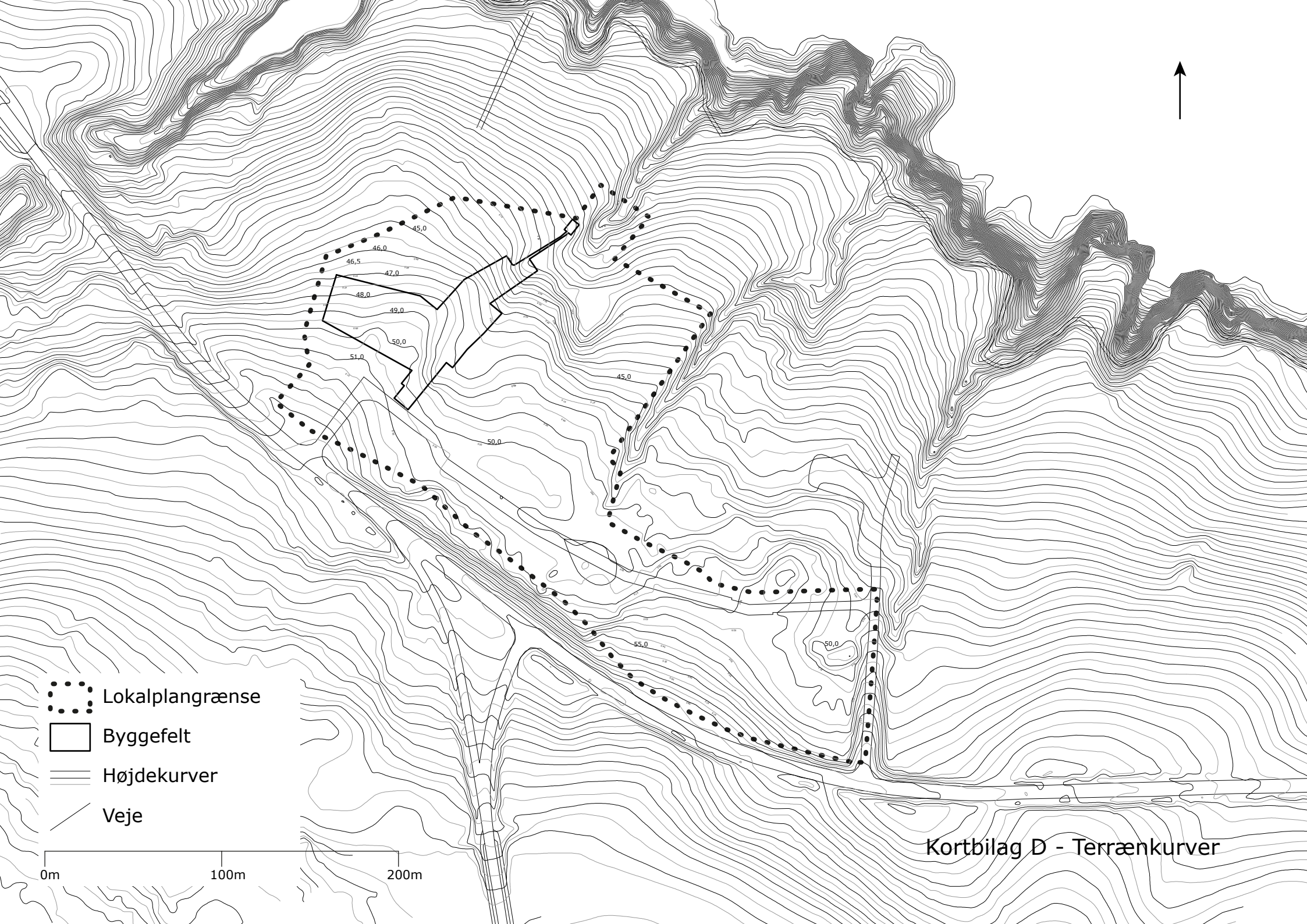
Kortbilag C - Beplantning



Kortbilag C - Beplantning

Bilag 4

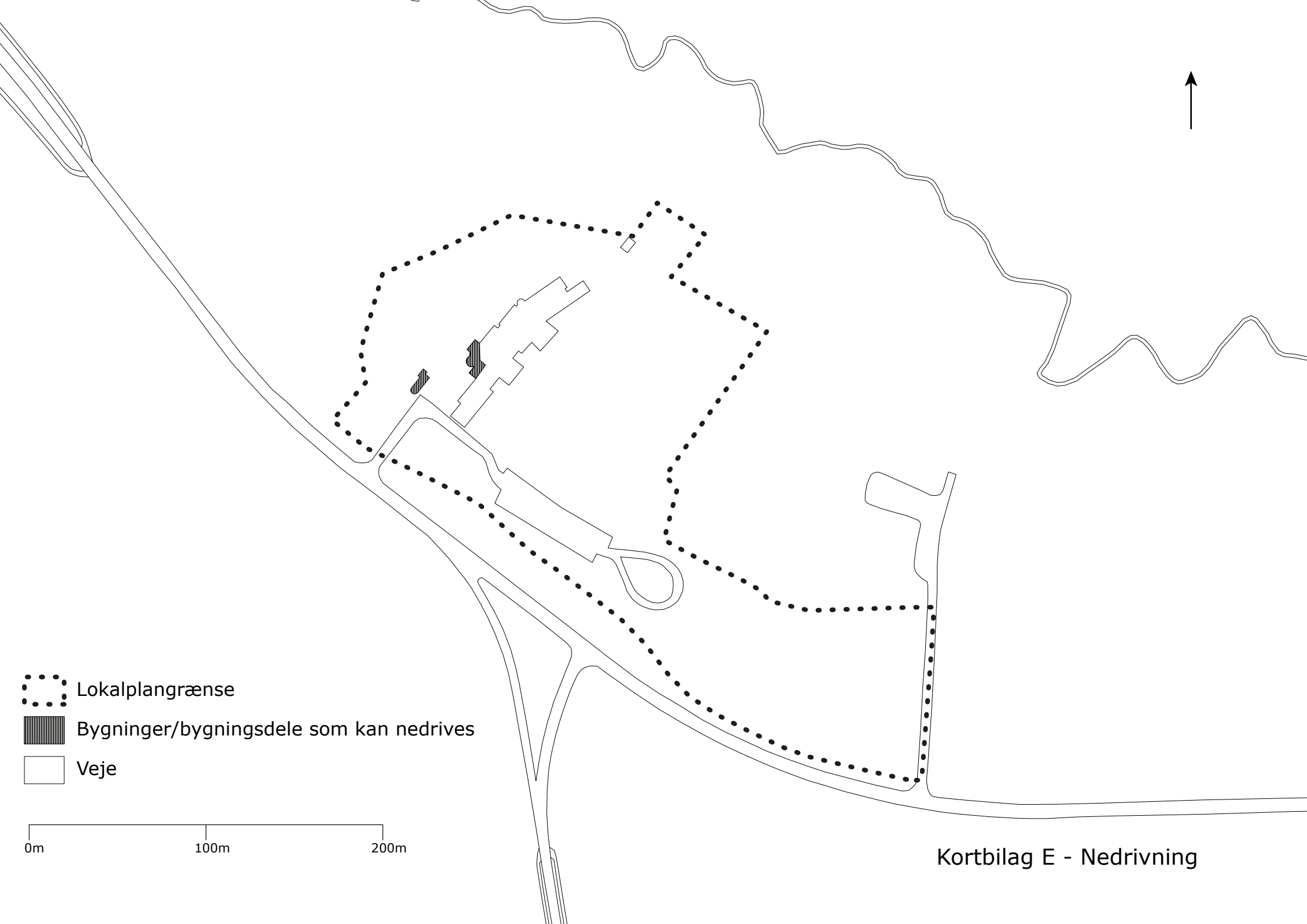
Kortbilag D - Terræn



Kortbilag D - Terrænkurver

Bilag 5

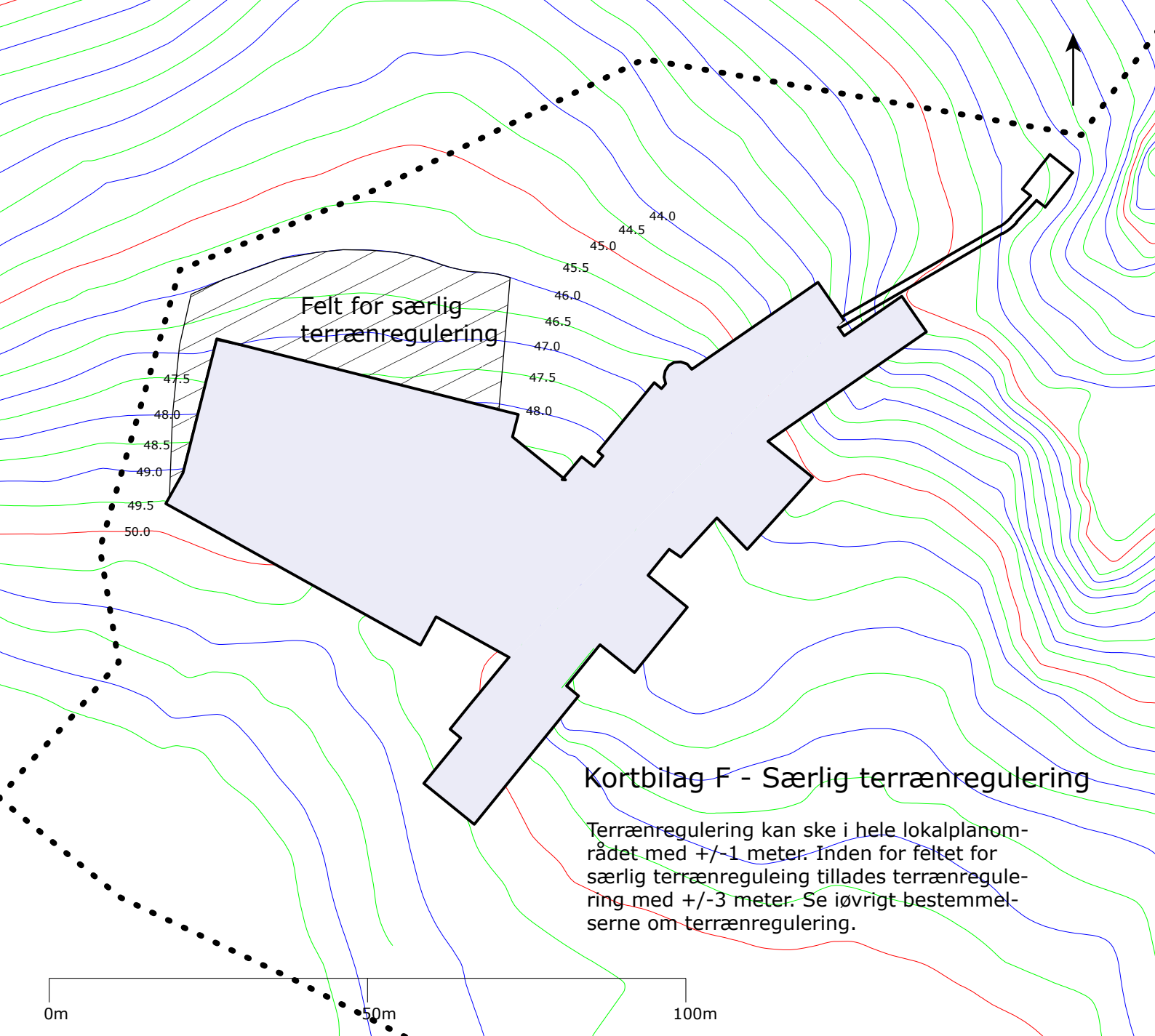
Kortbilag E - Nedrivning



Kortbilag E - Nedrivning

Bilag 6

Kortbilag F - Særlig terrænregulering



Kortbilag F - Særlig terrænregulering

Terrænregulering kan ske i hele lokalplanområdet med +/-1 meter. Inden for feltet for særlig terrænreguleing tillades terrænregulering med +/-3 meter. Se iøvrigt bestemmelserne om terrænregulering.

Bilag 7

Bilag 1 - Fotovisualiseringer

View 1: Existing

View 1: New Construction

View 2: Existing

View 2: New Construction

View 3: Existing

View 3: New Construction

Helligdomsklipperne
Bornholms Kunstmuseum
Zone

Helligdomsklipperne
Bornholms Kunstmuseum