

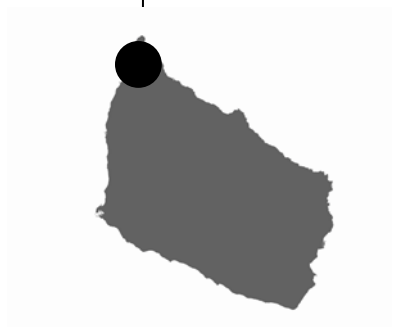


LOKALPLAN NR. 071

Kommuneplantillæg nr. 012



Nyt besøgscenter ved Hammershus



FORSLAG

Offentlig høring 28. marts til 26. maj 2014

Har du bemærkninger eller ændringsforslag?

Bemærkninger eller ændringsforslag sendes til:

Teknik & Miljø
Skovløkken 4
3770 Allinge

teknikogmiljoe@brk.dk

Fristen for bemærkninger udløber 26. maj 2014 kl. 16.
Herefter vil Bornholms kommunalbestyrelse tage endelig stilling til planerne.

En lokalplan består af:

- **Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- **Planbestemmelserne**, der er de juridisk bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Kortbilag**, der blandt andet viser områdets udstrækning
- **Øvrige bilag**, som f.eks. kan være illustrationskitser eller andet uddybende materiale
- **Et eventuelt kommuneplantillæg**. En lokalplan må ikke stride imod kommuneplanen. Visse lokalplaner er derfor ledsaget af et tilknyttet kommuneplantillæg.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan bestemmer hvordan et område må udvikles

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område inden for en kommune. Planen kan indeholde bestemmelser om en lang række forhold om anvendelse og disponering af arealer, om bebyggelsen og om den arkitektoniske udformning af et område.

Juridisk bindende for grundejerne

Bestemmelserne i en lokalplan er juridisk bindende for den enkelte grundejer. Her kan man slå op, hvad man må og ikke må – og hvad naboen må. Lokalplanens redegørelse er derimod ikke bindende for grundejerne

Et forslag til lokalplan skal i offentlig høring

Man har – efter lovens offentlighedsregler – mulighed for at påvirke planen, inden den bliver endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen. Et forslag til lokalplan giver bl.a. naboerne, andre myndigheder og foreninger mulighed for at kommentere forslaget før planen vedtages endeligt, eventuelt i ændret form på baggrund af indsigelser.

Dispensationsmulighed

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Principperne i en lokalplan er som udgangspunkt planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen.

Lokalplaner handler kun om fremtidige ændringer

Bestemmelserne i en lokalplan berører alene fremtidige ændringer i området. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset bestemmelserne i en lokalplan.

Lokalplaner giver ikke handlepligt

En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, og den udløser heller ikke pligt til at realisere de bebyggelser eller anlæg, der er indeholdt i planen.

Hvornår skal der laves lokalplan?

Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der kan gives tilladelse til:

- større udstykninger
- større byggerier og anlægsarbejder
- større nedrivninger

Der er ingen faste regler for, hvad "større" betyder. Det afgørende er, hvor meget det nye byggeri ændrer miljøet, og hvor følsomt miljøet er.

Kommunalbestyrelsen har også ret til at lave en lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

INDHOLD

| | |
|--------------------|---------|
| Redegørelse..... | side 5 |
| Bestemmelser | side 17 |

INKLUDEREDE BILAG

| | |
|----------------------------------|---------|
| Lokalplanens delområder | side 20 |
| Byggefelter og parkering | side 21 |
| Stiplan | side 22 |
| Frednings- og beskyttelseslinjer | side 23 |
| Kommuneplantillæg 012..... | side 24 |

SEPARAT BILAG

Miljørapport for lokalplan 071

Lokalplanområdets beliggenhed Lokalplaneområdet, som er underdelt i delområderne A og B, er beliggende øst for Hammershus.



Delområde A udlægges til opførelsen af et nyt besøgscenter med tilhørende infrastruktur i form af stier, parkeringspladser og en brokonstruktion over Mølledalen.

Delområde B udlægges til ubebygget område. Den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet som forudsætning for tilladelse til bebyggelse i delområde A.

Baggrund og formål

Hammershus er et ikon for Bornholm og samtidig et af Danmarks mest betydningsfulde historiske monumenter. Hvert år besøges Hammershus af anslået omkring ½ million gæster. De besøgende betjenes i dag fra Slotsgården, som rummer en lille udstilling, café, kiosk og toiletter. Bebyggelsen har et bruttoareal på 600 m². Slotsgården er beliggende i lokalplanens delområde B. Faciliteternes kapacitet og formidlingens kvalitet i den nuværende bebyggelse står ikke mål med nutidens krav. Desuden ligger Slotsgården midt i centrale sigtelinjer fra helleristningsområdet Hammersholm og forstyrrer oplevelsen af Hammershus på dets karakteristiske klippeknode midt i et storslået landskab.

Naturstyrelsen, som ejer Hammershus og de omliggende arealer, ønsker derfor at nedrive Slotsgården. Hensigten er at fritlægge Hammershus-ruinen, så den fremtræder uforstyrret, liggende på et højt klippeparti med en åben ubebygget slette foran, kun afbrudt af Slotslyngsvej.

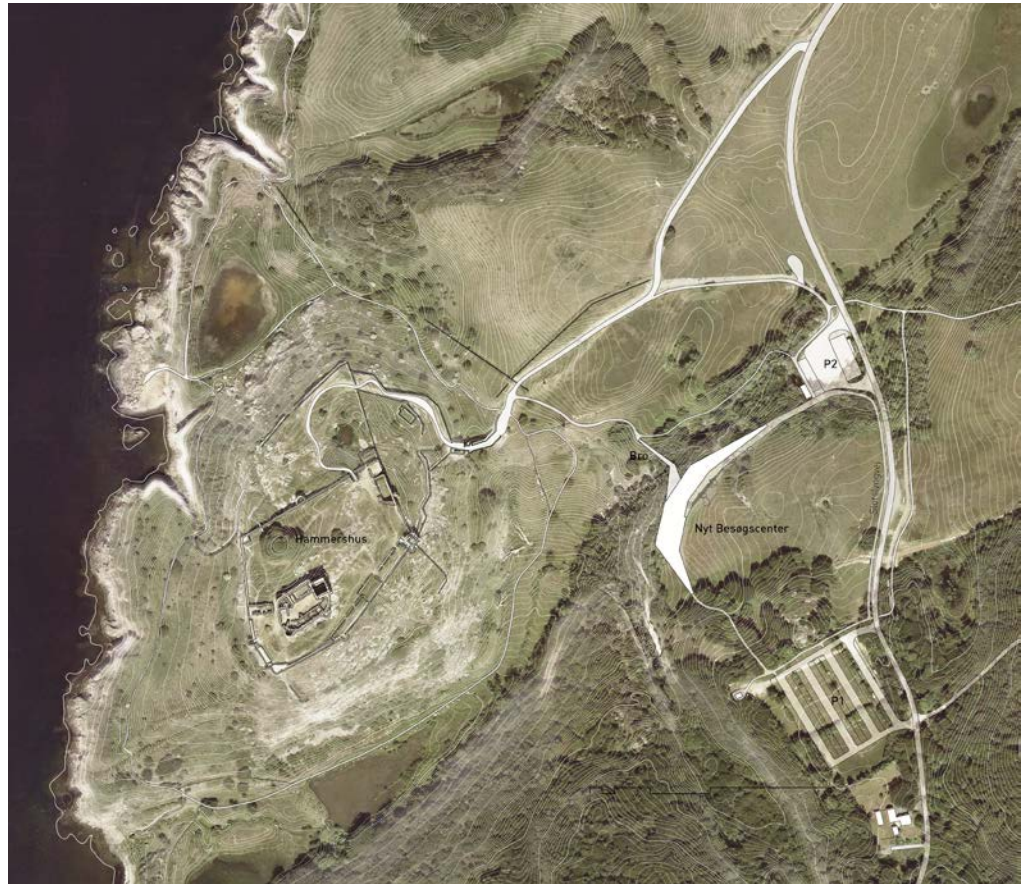


Slotsgården foran Hammershus nedrives og erstattes af et nyt, tidssvarende besøgscenter med en mere diskret beliggenhed i forhold til slotsruinen.

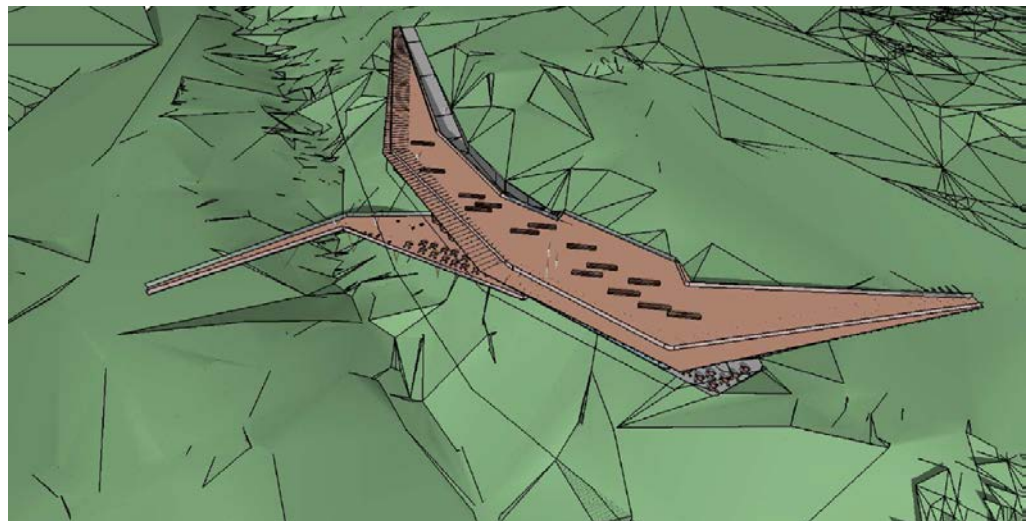
Som afløsning for det hidtidige besøgscenter ønsker Naturstyrelsen at opføre et nyt besøgscenter med en landskabeligt nedtonet, men samtidigt spektakulær, beliggenhed. Denne lokalplan muliggør opførelsen af det ny besøgscenter. Besøgscentret, som blandt andet skal rumme formidlings- og caféfaciliteter, er dimensioneret, så det kan rumme 300 samtidige gæster.

Skitseprojektet, som lokalplanen er udformet efter, er tegnet af Arkitema Architects A/S og Christoffer Harlang Architects. Bygningen er placeret og udformet med henblik på at indtrykket af bygningen i landskabsbilledet skal være nedtonet. Skitseprojektet er en revideret udgave af vinderforslaget i en arkitektkonkurrence, som Naturstyrelsen afholdt i 2013. Bygningens bruttoareal er på ca. 1400 m², og bygningen overdækkes af en træbeklædt udsigtsplatform på ca. 2200 m².

I forhold til vinderforslaget fra konkurrencen har broen over Mølledalens i det reviderede projekt fået en mere synlig placering, idet det er vigtigt for bygherren, at adgangen fra borg til besøgscenter bliver visuelt intuitiv. Samtidigt er en del broen blevet udformet som en terrasse, da bygherren forventer, at mange besøgende vil gøre ophold her. Brodækkets samlede areal er 380 m².



Det ny besøgscenter placeres øst for Hammershus. Parkeringen er placeret ved P1 og P2 ud mod Slottslingsvej.



Besøgscentret placeres på kanten af Mølle dalen. Taget udformes som en stor udsigtsplatform, der ligger i niveau med den bagvedliggende græsslette på bygningens østside. En fodgængerbro med integreret opholds- og serveringsterrasse forbinder de to sider af Mølle dalen.

Det ny besøgscenter placeres på den sydøstlige side af den øvre del af Mølledalen. Mølledalen begynder som en lille lavning i landskabet ca. 100 meter sydvest for den eksisterende, grusbelagte busplads ved Slotslyngsvej. Dalen fortsætter mod sydvest med stærkt øgede højdeforskelle. Dalen ender ved kysten lige syd for Hammershus, hvor historiske dæmningsanlæg opstøver vandet fra dalens bæk i damme.

Besøgscentrets placering relativt lavt i terrænet sikrer, at den ny bebyggelse ikke tager opmærksomhed fra Hammershus. Fra det ny besøgscenters udsigts- og opholdsterrasser på taget af bygningen og på brodækket over Mølledalen vil der derimod blive skabt en storslået udsigt til Hammershus i et perspektiv, som vil fremhæve ruinens imponerende tyngde.

Formålet med den nedtonede placering i landskabet er at skabe en klar hierarkisk oplevelse af sammenhængen mellem landskabet, Hammershus-ruinen og det ny besøgscenter. Landskabet kan betragtes som det grundlæggende element i oplevelsen af området. Landskabsoplevelsen forstærkes af Hammershus, som hierarkisk lægger sig i et niveau over det i forvejen dramatiske landskab og dominerer det. Til gengæld er det hensigten, at det ny besøgscenter på Mølledalens ene side skal underordne sig landskabet, og altså tydeligt befinde sig på et hierarkisk niveau under landskabet. Som led i denne hensigt indeholder lokalplanen bestemmelse om, at besøgscentret placeres så lavt i landskabet, at det ikke bliver synligt fra øst, da der fra Slotslyngsvej er vigtige udsigtspunkter mod Hammershus, som både benyttes af turistbusser og andre trafikanter.



Det ny besøgscenter placeres på en skråning i den træbevoksede Mølledal, der løber på tværs midt i billedet. De store højdeforskelle i terrænet giver mulighed for at skjule bebyggelsen, så den ikke vil kunne ses fra Slotslyngsvej, hvorfra dette foto er optaget.

Besøgscentret vil blive knyttet sammen med Hammershus via en ny fodgængerbro tværs over Mølledalen. En del af broen dimensioneres, så den kan anvendes som opholds- og serveringsterrasse. I besøgscentrets åbningstid vil det være muligt at passere fra parkeringsarealerne, via stier, gennem besøgscentrets centrale område og videre udover broen (se kortbilag 3). Når besøgscentret er lukket, er denne passage ikke mulig. Der vil derfor blive etableret en stiforbindelse på langs af Mølledalens nordvestside, så man også udenfor besøgscentrets åbningstid kan komme til Hammershus fra de to

parkeringspladser i lokalplanområdet. De nye forgængerforløb vil skabe nye adgangsmuligheder til områdets svært tilgængelige terræn, og tilbyde enestående muligheder for at opleve samspillet mellem stedets landskab, bygningskultur og historie. Disse oplevelsesmuligheder vil være særligt markante fra det ny oplevelsescenters terrasse udover Mølle dalen samt fra bygningens tag, som er udformet som et udsigtsplateau.

Parkeringspladsen for personbiler (P1 på kortbilag 2) etableres i lysning i den sydlige ende af lokalplanområdet. Arealet har tidligere rummet en campingplads, og har i de senere år blandt andet været benyttet til musikfestival. Parkeringsplads for busser og handicapbiler (P2 på kortbilag 2) placeres i den nordøstlige ende af lokalplanområdet på et grusbeltet areal, som også hidtil har været anvendt til busparkering.

I umiddelbar tilknytning til P2 udlægges et lille byggefelt til småbygninger som f.eks. toiletbygning, vareskur, cykelskur og lignende.

Eksisterende forhold

Området øst for Hammershus karakteriseres af træomkransede, hvælvede græssletter med markante udsigter mod Hammershus. Lokalplanens to delområder er beliggende øst for Hammershus-ruinen. Hammershus har gennem sin historie sat væsentlige spor i landskabet gennem bebyggelse, anlæg og beplantning. Områdets helhed gennemskæres fra syd til nord af Slotslyngvej.



Det nuværende besøgscenter i Slotsgården skal nedrives, så sletten foran Hammershus fritlægges.

Den eneste eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er Slotsgården, som fungerer som besøgscenter for Hammershus. Denne bebyggelse forudsættes nedrevet.

Uden for lokalplanområdet, på vestsiden af Slotslyngsvej umiddelbart ud for Slotsgården, findes et eksisterende parkeringsareal. Dette areal forventer Naturstyrelsen at nedlægge til parkering, så indsigten fra Slotslyngsvej til Hammerhus fremover heller ikke vil blive forstyrret af parkerede biler.

Byggefeltet for det ny besøgscenter er placeret på kanten af Mølledalens øvre del. Mølledalens øvre del er en smal træbevokset sprækkedal, som i sit forløb ud mod kysten udvider sig både i højden og bredden. I bunden af dalen løber en lille bæk, som føder Mølledammen med vand. Den eksisterende træbevoksning i og langs Mølledalen underdeler det omgivende landskab i veldefinerede landskabsrum.

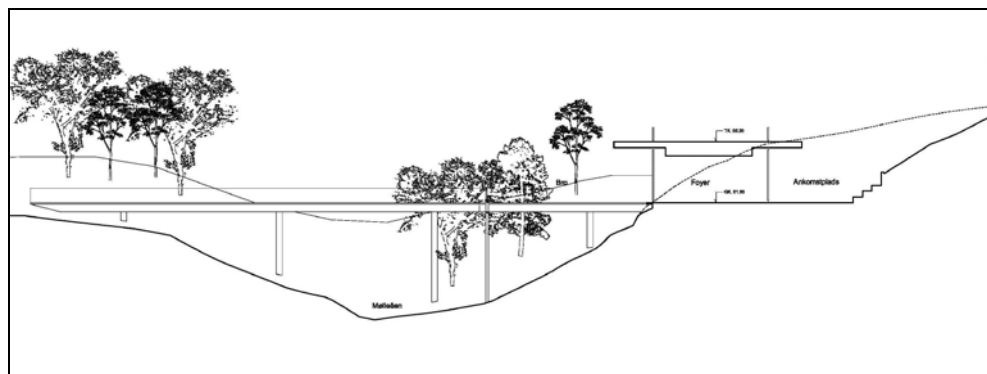
Fra Slotslyngsvej er der i den sydlige ende af lokalplanområdet indkørsel til et skovomkranset parkeringsområde, som bl.a. har været anvendt til årlige musikfestivaler. Fra dette område udgår en svært tilgængelig vandresti til Paradisdalen og videre til Hammershus.

I den nordligste nede af lokalplanens delområde A findes en grusbelagt, skovomkranset lysning ud til Slotslyngsvej. Området benyttes som busparkering og som vendeplads og stoppested for regionale rutebiler.

Lokalplanens indhold

Delområde A

Lokalplanen udlægger i delområde A et areal til opførelsen af det ny besøgscenter som vist på kortbilag 2. Byggefeltet for besøgscentret er placeret på dalens sydøstskråning. Arealet har hidtil været træbevokset. Terrænet i byggefeltet er beliggende mellem kote 50 og kote 55. Lokalplanen fastlægger et højdegrænseplan for besøgscentret med henblik på at sikre, at bebyggelsen ikke er synlig set fra øst fra Slotslyngvej. Besøgscentret placeres højt på Mølledalens østside i direkte kontakt med græssletten øst herfor. Bygningen bygges ind i skrænten, så den fremstår som halvt nedgravet. Indgangen til besøgscentret er placeret midt på bygningens østside i et areal der er gravet - eller om nødvendigt sprængt - ned i terrænet, så ankomstarelets kote passer til besøgscentrets gulv. Besøgscentrets tag udformes som en stor træbeklædt udsigtsplatform, der vil kunne opleves som en forlængelse af sletten henover selve bygningen. På denne måde underspilles bygningens udtryk i forhold til landskabet og i forhold til Hammershus-ruinen.



Tværsnit af Mølledalen, som viser besøgscentrets placering bygget ind i skrænten samt broen med tilhørende terrasse bygget på søjler ud over dalen. Den forsænkede ankomstplads ses til højre for bygningen.

Delområde A omfatter desuden et areal henover Mølledalen, hvori der tillades etableret

en fodgængerbro / opholdsterrasse. Byggefeltet for fodgængerbroen og terrasse udgøres af et græs- og buskbevokset område med frit udsyn mod Hammershus. Området gennemstrømmes af en lille bæk, som fører til Mølledammen.

I delområde A er der mulighed for at etablere to fodgængerstier på henholdsvis ca. 150 meter og 300 meter, som forbindelse mellem parkeringsarealet og besøgscentret (vist på kortbilag 3). Fra besøgscentrets vestlige side er der via en ca. 70 meter lang brokonstruktion adgang over Mølledalen til Hammershus' ydre forborgsområde. Denne passagemulighed forudsætter, at besøgscentret er åbent. Når besøgscentret er lukket, er der mulighed for at benytte en alternativ sti, som udspringer i det nordvestlige hjørne af P2 og løber uden om Mølledalen frem mod Hammershus.

Den eksisterende grusbelagt lysning ved Slotslyngvej (P2), skal som hidtil fungere som busparkeringsområde og skal herudover også indrettes til parkering for handicapbiler..

I byggefeltet umiddelbart vest for P2 kan placeres småbygninger til bl.a. varer til besøgscentret og affald fra centret. Der vil bortset fra redningskørsel ikke blive mulighed for bilkørsel helt frem til besøgscenterbygningen.

Delområde B

Delområde B rummer bebyggelsen Slotsgården, der hidtil har været anvendt som besøgscenter for Hammershus. Lokalplanen bestemmer, at Slotsgården bliver nedrevet, og at arealet anlægges som en del af den eksisterende åbne slette, før det ny besøgscenter må tages i brug.

Forholdet til
kommuneplanen

Lokalplanen forudsætter tilvejebringelse af et tillæg til kommuneplanen. Forslag til kommuneplantillæg nr. 012 er vedhæftet som bilag til lokalplanen.

Landzone,
bonusvirkning af
bestemmelser i
lokalplanen

Efter planlovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser. Lokalplanen skal udtrykkeligt angive hvilke tilladelser der anses for meddelt.

Følgende forhold, som er en forudsætning for en realisering af lokalplanen, kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1, jf. planlovens § 15 stk. 4 samt planlovens § 36 stk. 1, nr. 5:

- Anvendelse til besøgscenter for Hammershus (lokalplanens bestemmelse nr. 4)
- Etablering af bebyggelser i form af besøgscenter, bro og svævende terrasse ud

over Mølle dalen samt småbygninger nødvendige for områdets drift (bestemmelse nr. 5)

- Anvendelse af udvendige bygningsmaterialer til ovenfor nævnte bebyggelser (bestemmelse nr. 6)
- Krav om nedrivning af eksisterende besøgscenter som en forudsætning for ibrugtagning af det ny besøgscenter (bestemmelse nr. 14)

Natura 2000

Habitatbekendtgørelsens § 6 beskriver, at i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et Natura 2000-områdes forvaltning, men som i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der indgå en vurdering af forslagens virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Såfremt vurderingen viser, at planen skader Natura 2000-området, kan planen ikke vedtages

Hele lokalplanområdet ligger inden for habitatområde H160 'Hammeren og Slotslyngen' (Natura 2000-område nr. 184). Der er derfor udarbejdet en vurdering af lokalplanforslagets virkninger på naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for området (bilag x). Der er ingen kortlagte habitatnaturtyper inden for lokalplanområdet, og den eneste art på udpegningsgrundlaget Stor Vandsalamander er ikke registreret i lokalplanområdet. Endvidere berører lokalplanen ikke vandhuller eller søer og omfatter derfor ikke mulige ynglesteder for arten. Lokalplanen skønnes ikke hverken direkte eller indirekte at medføre en forringelse af naturtyper eller levesteder for arter eller at medføre betydelig forstyrrelse af arter, som området er udpeget for. Det vurderes samlet, at lokalplanen ikke hverken alene eller i kumulation med andre planer eller programmer vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg kræver en afklaring af, at planforbuddet jf. Habitatbekendtgørelsens § 5 ikke er gældende. Lokalplanen vurderes ikke at være omfattet af § 5, da byggeri af besøgscenter samt anlæg af veje og p-pladser i projektet ikke omfattes af de typer af planer og anlæg, som nævnes i § 5, stk. 2.

I henhold til § 13 i planloven må en lokalplan ikke stride mod en Natura 2000-plan eller en Natura 2000-handleplan. Natura 2000-plan og -handleplan forholder sig til sikringen og plejen af kortlagte habitatnaturtyper, og da ingen af disse forekommer i lokalplanområdet, og da der heller ikke er planlagte udvidelser af habitatnaturtyper i lokalplanområdet, vurderes lokalplanen ikke at være i strid med hverken Natura 2000-plan eller -handleplan.

Habitatdirektivets
bilag IV-arter

Af habitatbekendtgørelsens § 11 fremgår, at planforslag efter planloven ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge raste- eller yngleområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier.

Der er udarbejdet en vurdering af lokalplanforslagets virkninger på muligt forekommende bilag IV-arter (bilag x). Der er ikke kendskab til, at der forekommer yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i lokalplanområdet, og lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning på eventuelt forekommende bilag IV-arter som f.eks. padder og markfirben, idet lokalplanen ikke berører søer eller vandhuller, og da der fortsat vil være betydelige arealer med såvel skov- og krat og overdrevs- og hedevegetation i området.

Alle flagermus er Bilag IV-arter, og der er med sikkerhed registreret sydflagermus, frynseflagermus og brandts flagermus i området omkring Hammershus. Der er ikke kendskab til, at der skulle være yngle- eller rastepladser i lokalplanområdet, men det kan ikke udelukkes, at der vil ske fældning af træer med yngle- eller rastepladser. På det foreliggende grundlag vurderes det lave antal træer, der fjernes, set i forhold til de omfangsrige skovomgivelser i øvrigt at være uden betydning for arter og bestande. Endvidere er det sandsynligt, at Slotsgårdens loft kan rumme et opholdssted for flagermus. En fjernelse af dette opholdssted vil imidlertid næppe have negativ konsekvens for områdets bestand, da der er et rigeligt udbud af andre opholdssteder.

Da de berørte potentielle levesteder Slotsgården og enkelte potentielle yngletræer i slugten er mindre levesteder i et meget stort og flagermusvenligt område, vurderes en eventuel fjernelse af opholdssteder for flagermus de pågældende steder ikke at have negativ indflydelse på den samlede bestand i området (vurdering af ekspert Hans J. Baagøe, Statens Naturhistoriske Museum). Lokalplanen vurderes således ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på arten eller bestanden af eventuelt forekommende flagermus.

Det er et krav at bygherren med eksperthjælp nøjere undersøger og redegør for dette. Inden Slotsgården nedrives, skal bygherren således undersøge, hvorvidt loftet kan rumme et opholdssted for flagermus. Ligeledes skal bygherren undersøge eventuelle gamle træer i slugten ved det nye besøgscenter forud for fældning. Såfremt der findes ynglesteder, og det skønnes, at der er langt til andre ynglesteder, skal bygherren lave kompensationer i form af sprækker/kasser el. lign. i det nye besøgscenter. Bornholms Regionskommune skal forelægges undersøgelsesresultater og eventuelle forslag til kompensationer, før byggeri og nedrivning tillades. Foreligger disse resultater inden den endelige lokalplan vedtages, vil konklusionerne blive skrevet ind i redegørelsen til den endelige lokalplan samt i Bilag IV-vurderingen og miljørapporten.

| | |
|---|---|
| Miljørapport | <p>Bornholms Regionskommune har afgjort, at lokalplan 072 og kommuneplantillæg 012 er omfattet af krav om miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013), § 3, stk. 1 nr. 3. Kommunen har foretaget høring hos de berørte myndigheder Naturstyrelsen og Kulturstyrelsen. På baggrund af kommunens scoping af planerne samt de berørte myndigheders udtalelser er det vurderet, at miljørapporten skal afgrænses til at beskrive planernes visuelle indvirkning på det omgivende landskab og de kulturhistoriske forhold samt indvirkningen på visse biologiske forhold. Miljørapporten foreligger som et separat bilag til lokalplanen. Hovedkonklusionerne i rapporten er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lokalplanen vurderes ikke at påvirke den biologiske mangfoldighed negativt, forudsat at der foretages visse nærmere beskrevne tiltag.- Den samlede påvirkning af landskabet vurderes at blive mindre, da det nuværende besøgscenter rives ned og det nye besøgscenter ikke vil kunne ses fra Slotslyngvej. Den samlede indsigt til Hammershus og landskabet omkring bliver dermed forbedret. |
| Begrundelse for den kystnære lokalisering | <p>Lokalplanområdet er et landzoneareal beliggende i kystnærhedszonen. For planlægningen inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. I denne lokalplan er der tale om at erstatte det eksisterende besøgscenter ved Hammershus med mere tidssvarende og landskabstilpassede faciliteter. Overordnet betragtet er der således ikke tale om nye aktiviteter i området.</p> <p>Hammershus er en stedbunden og karakteristisk ressource, et vartegn for Bornholm som turistdestination. Borgen besøges årligt af ca. ½ mio. mennesker. Formålet med at erstatte Hammershus' eksisterende besøgscenter med et nyt besøgscenter er dels at forbedre mulighederne for at formidle borgens historie for de besøgende, og dels at tilbyde offentligheden nye muligheder for at opleve Hammershus' samspil med det omgivende landskab. Disse forhold tilgodeses bedst med en lokalisering af besøgscentret og de tilknyttede stier i umiddelbar nærhed af Hammershus. Besøgscentret knytter sig ikke direkte til kysten, men er afhængig af den kystnære beliggenhed, fordi Hammershus, som besøgscentret skal understøtte, ligger kystnært. Endvidere vil den nye bebyggelses synlighed i kystlandskabet være meget nedtonet.</p> |
| Redegørelse for den visuelle påvirkning af kystlandskabet | <p>Lokalplanen er omfattet af planlovens bestemmelser om redegørelse for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, jf. planlovens § 16, stk. 3. Der er krav om, at lokalplanen skal redegøre for kommunens varetagelse af beskyttelsen af det kystnære landskab samt af byggeriets påvirkning af omgivelserne. Ifølge lovbemærkningerne stilles der større</p> |

krav til oplysningerne om påvirkningen, jo tættere områdets tilknytning til vandet er. I forhold til det konkrete område ved Hammershus er det Bornholms Regionskommunes vurdering, at nærheden til kysten samt sammenhængen med Hammershus-ruinen stiller høje krav til redegørelsen for den visuelle påvirkning.

Redegørelsen for den visuelle påvirkning af landskabet omkring Hammershus består af visualiseringer med tilhørende skriftlige redegørelse i miljørapporten.

Planlovens § 16, stk. 3 bestemmer, at lokalplaner i kystnærhedszonen, som tillader bygningshøjder på over 8,5 meter, skal indeholde begrundelse for den større højde. Lokalplan 071 tillader ikke byggeri, som overskrider denne højde.

Lokalplanens gennemførelse

Naturstyrelsen, som ejer arealerne omkring Hammershus, har gennem en donation fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til Almene Formaal, fået midler til at realisere lokalplanen. Naturstyrelsen forventer at tage byggeriet i brug i 2016.

Tilladelser efter anden lovgivning

Opførelse af broen i delområde A forudsætter tilladelse fra vandløbsmyndigheden, jf. vandløbslovens § 47: Broer, overkørsler eller lignende må ikke anlægges eller ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

Det skovbevoksede område langs Mølledalen er omfattet af fredskovspligt jf. skovlovens § 11, stk. 1. Naturstyrelsen, som er fredsskovsmyndighed, har i afgørelse af 20. februar 2013 givet bygherren dispensation til opførelse af et besøgscenter med tilhørende infrastruktur.

Lokalplanområdet er af Kulturstyrelsen markeret som et kulturarvsareal, hvilket indikerer, at der er stor sandsynlighed for uregistrerede fortidsminder i området, som kan blive synlige ved de arkivalske og arkæologiske forundersøgelser, der i nødvendigt omfang gennemføres af Bornholms Museum, jf. museumslovens § 23 stk. 3.

I følge museumslovens § 27 skal eventuelle fund i forbindelse med jordarbejder straks meldes til rigsantikvaren, der kan beslutte om arbejdet skal indstilles indtil en nærmere undersøgelse er foretaget. Rigsantikvaren kan tillige kræve arbejdet indstillet eller forundersøgelser foretaget.

Græssletten umiddelbart øst for byggefeltet for det ny besøgscenter er registreret som beskyttet overdrev (§ 3-areal). I det omfang anlæggelse og terrænændringer i forbindelse med anlæg af servicevej og infrastruktur vil berøre naturtypen, skal der søges om dispensation. Bornholms Regionskommune er myndighed.

Ved ændring eller nyetablering af overkørsler til offentlig vej skal disse godkendes af vejmyndigheden. Bornholms Regionskommune er vejmyndighed på Slotslyngsvej.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Efter planlovens § 17 gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år fra denne dato.

Lokalplanens endelige retsvirkning

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg med videre, som planen indeholder. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre tilstandsservitutter kan eksproprieres, hvis det er af væsentlig betydning for at planen kan virkeliggøres.

1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har følgende formål:

- Nedrivning af Slotsgården med henblik på at sikre frit indblik til Hammershus fra offentlig vej
- Landskabelig indpasning af et nyt besøgscenter inkl. tilknyttet infrastruktur
- Udlæg af offentlige fodgængerforbindelser
- Friholdelse af øvrige arealer for byggeri og anlæg med henblik på at sikre en uforstyrret oplevelse af Hammershus og omgivende landskab
- Fastlæggelse af bonusbestemmelser, som er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres uden separate landzonetilladelser

2 - Lokalplanens område og delområder

Området omfatter dele af matr. nr. 1ah, 2a, 2c, 15 a og 16, alle Slotslyngen, Allinge-Sandvig Jorder.

Området består af delområde A og B, som vist på kortbilag 1.

Delområde A omfatter dele af matr. nr. 2a, 2c og 15a.

Delområde B omfatter dele af matr. nr. 1ah, 2c og 16

3 - Zonestatus

Lokalplanområdet forbliver i landzone

4 - Områdets anvendelse

Delområde A udlægges til anvendelse for et besøgscenter for gæster til Hammershus-området. Besøgscentret kan indeholde faciliteter som udstilling, restaurant/cafe, skoletjeneste samt tilknyttede funktioner. I tilknytning hertil udlægges arealer til fodgængerforbindelser, parkeringsarealer, servicevej samt fodgængerbro med integreret terrasse.

Delområde B udlægges til ubebygget rekreativt område.

5 - Bygningers omfang og placering

Besøgscenterbygningen

Besøgscentret må opføres med et samlet bruttoetageareal på max. 1400 m².

Terrassedækket henover besøgscentret må opføres med en arealstørrelse op til 2200 m².

Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over naturligt terræn.

Bygningens øverste dele skal ligge under de sigtelinjer, som – set fra vest i en øjenhøjde på tre meter over terræn på Slotslyngsvej – tangerer det naturlige terræn beliggende mellem byggefeltet og Slotslyngsvej.

Bro- og terrasse over Mølledalen

Henover Mølledalen må alene opføres en broforbindelse med tilknyttet terrasse som vist på kortbilag 2.

Brokonstruktionens areal må ikke overstige 400 m².

Broens dæk må højst placeres i kote 52.

Småbygninger ved P2

Der må herudover opføres småbygninger som f.eks. overdækning til cykelparkering, toiletbygning samt vareskur i byggefeltet umiddelbart vest for P2 som vist på kortbilag 2. Det samlede bygningsareal må ikke overstige 200 m². Uden for disse byggefelter må der ved P2 opføres et ly for buspassagerer.

Øvrige områder

Lokalplanens områder må herudover ikke bebygges.

6 - Bygningsmaterialer

Til udvendige facader må kun anvendes træ, beton og natursten (til vinduer glas).

Til udvendig tagbeklædning på besøgscentret må kun anvendes træ.

Broen over Mølledalen skal udføres med søjler og vanger i stål, og med brodækket udført i træ.

7 - Terrænregulering på ubebyggede arealer

Inden for byggefeltet for besøgscenterbygningen (vist på kortbilag 2) tillades terrænregulering i fornødent omfang.

Herudover tillades terrænregulering på op til +/- 1 meter på arealer, der udlægges til stier og servicevej.

Øvrig terrænregulering må ikke finde sted.

8 - Vej- og stiforhold

Der udlægges areal til stiforbindelser i delområde A som vist på kortbilag 2.

Der udlægges areal til rednings- og servicevej fra P2 til besøgscentret som vist på kortbilag 2.

- 9 - Parkeringsforhold** Parkeringsarealer må kun indrettes i området vist på kortbilag 2.
Område P1 udlægges til parkering for personbiler
Område P 2 udlægges til handicap- og busparkering.
- 10 - Overfladebelægninger** Overfladebelægninger på parkerings- og aflæsningsarealer samt på terrænstier må ikke udføres som asfalt- eller betonflader eller lignende belægninger, men skal udføres som åbne (mere naturprægede) belægninger udført i grus, natursten, skærver, armeret græs eller lignende.
- 11 - Udendørs belysning** Udendørs belysning af servicevej/-sti fra P2 til besøgscentret samt på parkeringsområderne P1 og P2 må kun finde sted med lygter med en lyspunkthøjde max. 70 cm over terræn. Øvrig fastinstalleret udendørs belysning tillades ikke.
- 12 – Udendørs møblement** Parasoller på terrassearealer skal fremstå i mørkegrøn, mørkeblå eller sort farve.
- 13 – Skiltning, flagning og reklamer** Udendørs reklamer med fastmonterede skilte er ikke tilladt.
Reklameflag er ikke tilladt.
- 14 - Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bygningerne i lokalplanens delområde B er fjernet.
- 15 – Sammatrikulering** Det er en betingelse for tilladelse til opførelse af brokonstruktionen over Mølle dalen, at der sker en sammatrikulering af de to omfattede ejendomme: matr. nr. 2a og 2c, Slotslyngen, Allinge-Sandvig Jorder.
- 16 – Vedtagelsespåtegning** Vedtaget af Bornholms kommunalbestyrelse 27. marts 2014

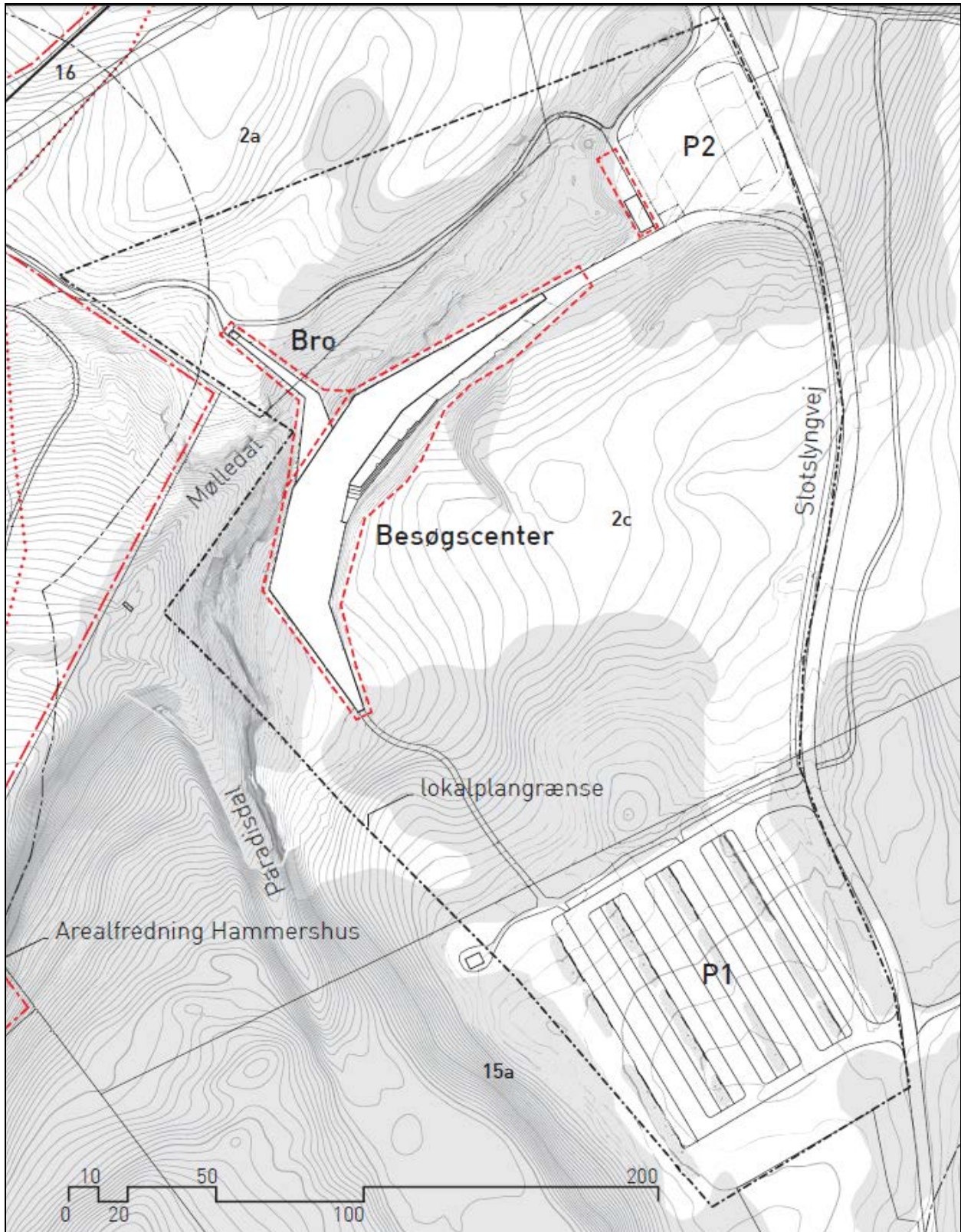
Winni Grosbøll
Borgmester

Claus Stensgaard Jensen
Økonomidirektør

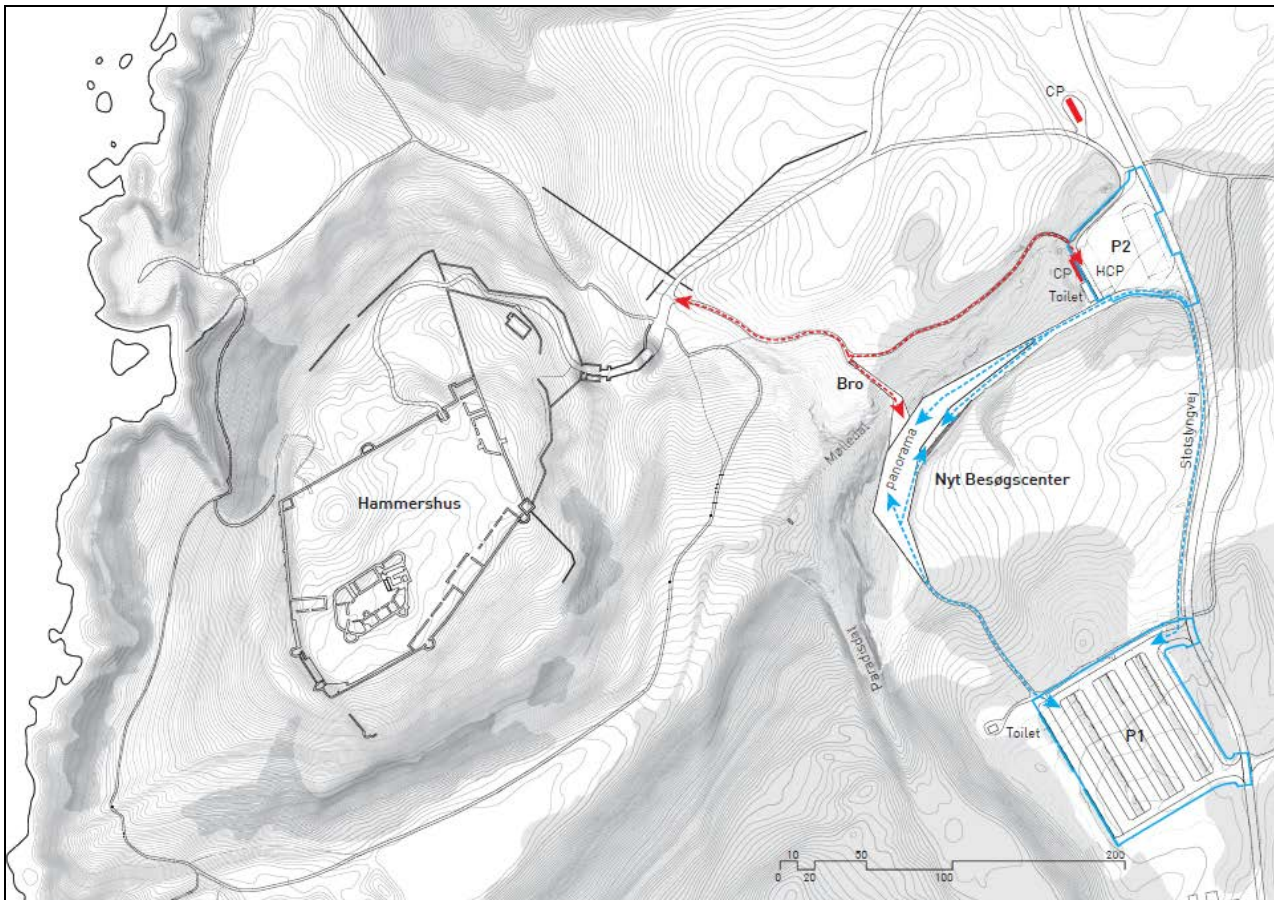


Delområde A udlægges til nyt besøgscenter med tilhørende infrastruktur og friareal. Området omfatter dele af matr. nr. 2a, 2c og 15a.

Bebyggelsen i delområde B forudsættes nedrevet som forudsætning for tilladelse til bebyggelse i delområde A. Delområde B omfatter dele af matr. nr. 1ah, 2c og 16



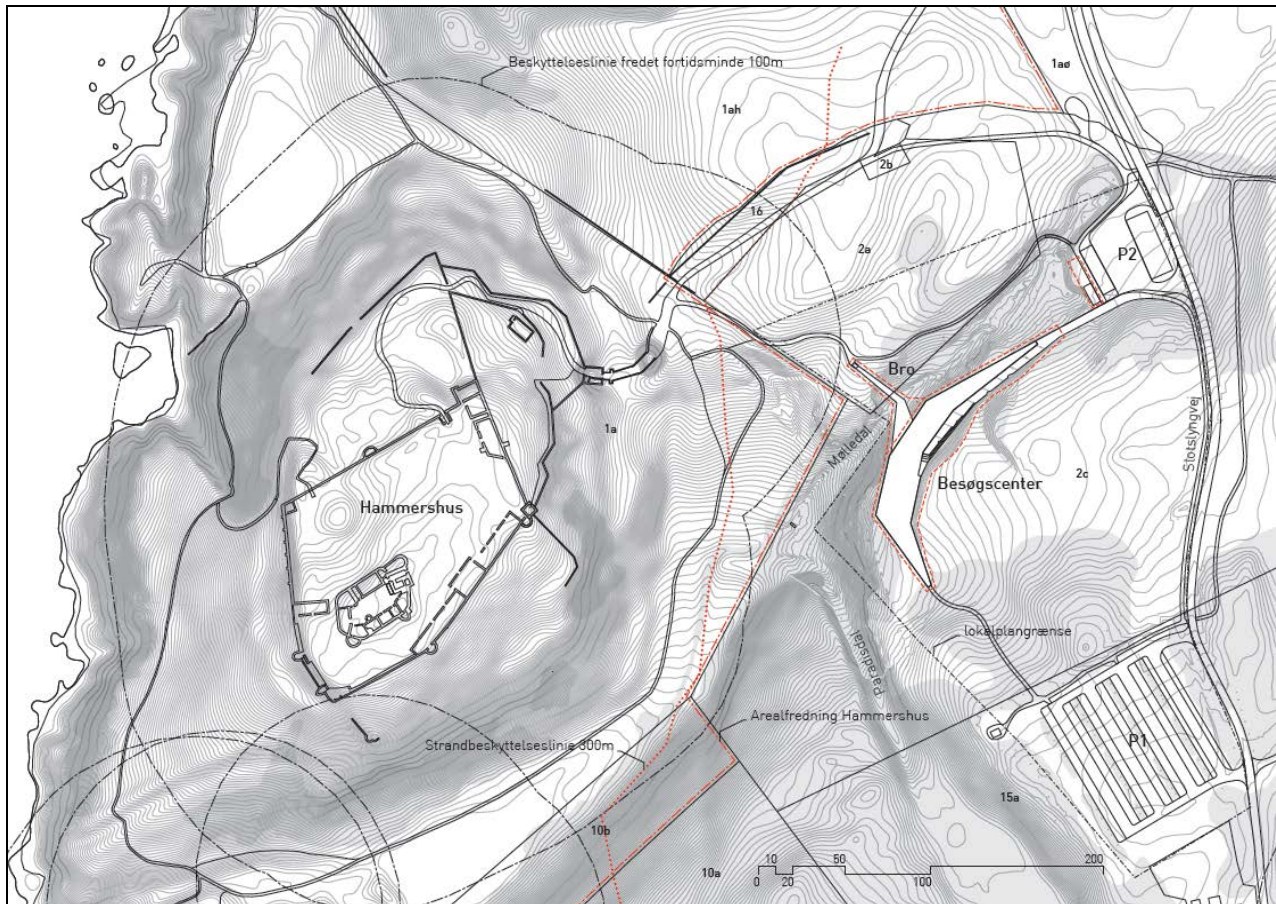
Byggfelterne for henholdsvis for besøgscenterbygning, bro og terrasse samt småbygninger ved P2 er markeret med rød stipleet linje.



P1 udlægges til parkering for personbiler. P2 udlægges til parkering for busser, handicpbiler og cykler.

De nye stiforbindelser fra P1 og P2 til besøgscentrets indgangsparti på østsiden af bygningen samt til besøgscentrets tagterrasse er vist med blå signatur. Adgangen til broen over Mølleåen sker via passage gennem besøgscentret. Passagen er kun mulig i besøgscentrets åbningstid.

Uafhængigt af besøgscentrets åbningstid er der stadig adgang fra P1 og P2 til Hammershus via stien vist med rød signatur, som fra P2 følger den nordlige side af Mølleåen i retning mod Hammershus.



Lokalplanområdet med besøgscenter, bro og øvrig infrastruktur er lokaliseret uden for arealer, der er omfattet af strandbeskyttelse, fortidsmindebeskyttelse og fredningen af Hammershus-ejendommen.

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 012 TIL KOMMUNEPLAN 2009 FOR BORNHOLM

| | |
|---|---|
| Formål | Kommuneplantillæg nr. 012 har til formål at udlægge et område til bebyggelse for et besøgscenter ved Hammershus. |
| Forudgående indkaldelse af ideer og forslag | Som grundlag for udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 012 indkaldte Bornholms Regionskommune i begyndelsen af 2013 ideer og forslag fra offentligheden. Kommunen modtog ét høringssvar (fra Foreningen Bornholm), som var positivt stemt for placeringen af et nyt besøgscenter på skråningen i den øvre del af Mølledalen. |
| Turistpolitiske overvejelser | <p>Turismen på Bornholm rummer i dag det væsentligste udviklingspotentiale for en erhvervsmæssig og beskæftigelsesmæssig udvikling, således at Bornholm bevares som et levedygtigt øsamfund. Det er derfor afgørende, at turismen sikres muligheder for udvikling, under hensyntagen til natur og kulturmiljøinteresser.</p> <p>Øget turisme vil give mulighed for erhvervs- og befolkningsudvikling, og dette understøttes af, at hurtigfærgetransporten til og fra øen, fra 2011 er blevet forstærket med flere afgang og øget færgeskapacitet, for at imødekommer et øget behov fra især turister.</p> <p>Kommunalbestyrelsens overordnede turistpolitiske målsætning er jf. kommuneplanen (citater): ”at fremme de bornholmske turismeinteresser ved at sikre udviklingsmuligheder, som understøtter vækst og beskæftigelse i turismeerhvervet ved (bl.a.): at fremme turistorienterede oplevelses- og aktivitetsmuligheder med kvalitet”. I planens turistpolitiske redegørelse beskrives det, at turistpolitikken skal baseres på stedbundne og karakteristiske ressourcer som blandt andet natur, landskab, og formidling.</p> |
| Lokaliseringsprincipper for nye turisme-aktiviteter/anlæg | På baggrund af de indsatsområder, som der peges på i kommunens turismestrategi, skal der sikres muligheder for udvikling inden for overnatningsfaciliteter, oplevelses- og rekreative muligheder. Ny turismeudvikling skal som udgangspunkt tilføre merværdi og imødekomme krav om kvalitet og individuelle behov. Nye aktiviteter bør f.eks. udnytte de muligheder der findes for at knytte an til eksisterende ressourcer, f.eks. eksisterende besøgsområder, turistaktiviteter, attraktioner og andre områder eller anlæg der kan understøtte turismeudviklingen. |

Disse områder/anlæg er ofte placeret i det åbne land, hvor det er et krav at nye aktiviteter/anlæg skal indpasses uden væsentlige landskabelige eller infrastrukturelle gener. Nye turistmæssige anlæg i det åbne land kan derudover kun etableres, når de er afhængige af en given landskabelig lokalisering og når de f.eks. tilfører nye målrettede muligheder for at udvikle en hidtil uudnyttet naturressource.

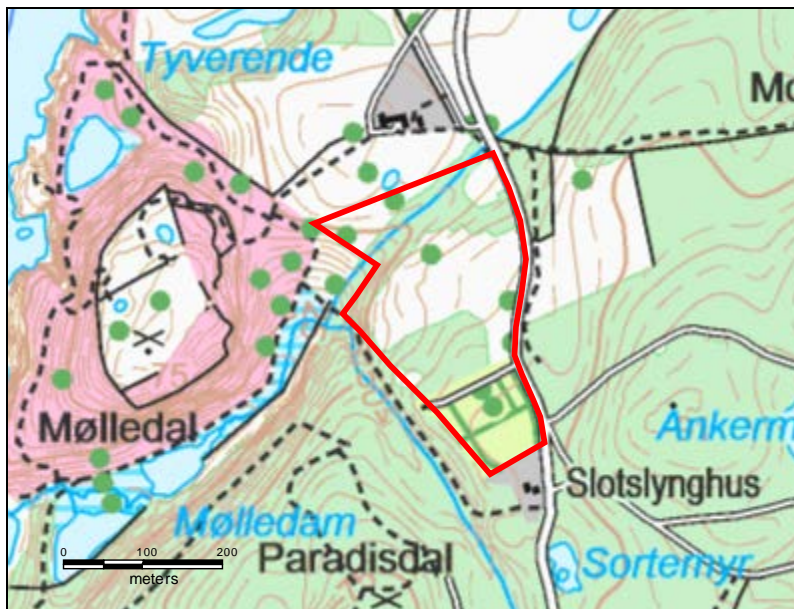
Begrundelse for den kystnære lokalisering af besøgscentret

Kommuneplantillægget omfatter et landzoneareal i kystnærhedszonen. For planlægningen inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Besøgscentret, som skal muliggøres af dette kommuneplantillæg, knytter sig ikke direkte til kysten, men er afhængig af den kystnære beliggenhed fordi Hammershus, som besøgscentret skal understøtte, ligger kystnært.

I kommuneplan 2009 fremgår det, at kommunens turistpolitik skal baseres på stedbundne og karakteristiske ressourcer som blandt andet natur, landskab, og formidling. I kommuneplan 2009 er hele den nordlige spids af Bornholm inklusiv området ved Hammershus udpeget som et besøgs- og oplevelsesområde. Området er ét af tre regionale fokusområder. For at fremme turistorienterede oplevelses- og aktivitetsmuligheder med kvalitet, og forbedre og udvikle rekreative og fritidsmæssige muligheder, fokuseres der i den kommende planperiode på at udvikle de større besøgsområder, at forbedre tilgængelighed ved forbedring af cykelvejsnet og gangsstinet, ligesom der samarbejdes om at forbedre og udvikle informationsindsatsen.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 012 for et nyt besøgscenter til Hammershus er dels at forbedre mulighederne for at formidle borgens historie for de besøgende, og dels at tilbyde offentligheden nye muligheder for at opleve Hammershus' relation til det omgivende landskab. Disse forhold tilgodeses bedst med en planlægning, der lokaliserer besøgscentret i umiddelbar tilknytning til de stedbundne ressourcer i form af Hammershus-ruinen og dens sammenhæng med det omgivende landskab.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN, RAMMEOMRÅDE 000.R.26



Området markeret på ovenstående kort udlægges til rekreative formål i form af et besøgscenter i tilknytning til Hammershus.

Områdets anvendelse

Bebyggelsesregulering

Maksimalt bruttoetageareal: 1600 m²

Max bygningshøjde: 8,5 meter

Retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, hvis det er i strid med rammebestemmelserne for området. Er der en lokalplan for området eller er området udlagt til offentlige formål, kan kommunalbestyrelsen dog ikke nedlægge et sådant forbud.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Bornholms kommunalbestyrelse 27. marts 2014

Winni Grosbøll
Borgmester

Claus Stensgaard Jensen
Økonomidirektør