



LOKALPLAN NR. 120 GRØNBECHS HOTEL



Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Hvad er en lokalplan?	2
Redegørelse	4
Retsvirkninger	5
Formål og baggrund	7
Området	8
Lokalplanens indhold	11
Anden planlægning	12
Anden lovgivning	14
Servitutter	15
Bestemmelser	16
1. Formål	17
2. Område- og zonestatus	18
3. Arealanvendelse	19
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens omfang og placering	21
6. Bebyggelsens udseende	22
7. vej- sti og parkering	23
12. Betingelser for ibrugtagning	24
13. Lokalplan	25
14. Servitutter	26
Kort og bilag	27
Kortbilag 1 - Matrikelkort	28
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	29
xx Øvrige sagsbilag	30
Skyggediagram	31
Plan og facadeopstalter	39
Miljøscreening	41

INDLEDNING

Den forudgående proces

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. april 2020 at der skal udarbejdes et lokaplanforslag for Grønbechs Hotel i Allinge.

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?

- 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 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 en differentieret høringsperiode. Varigheden af høringsperioden er afhængig af karakteren, omfanget og kompleksiteten af planerne og høringsmaterialet. 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 lokalplanens hovedindhold. 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.

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.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, 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

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

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.

Overtagelse af landbrugsejendom mv.**Hvis relevant:**

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

FORMÅL OG BAGGRUND

Ejerne af Grønbechs Hotel har ansøgt om at udvide en del af hotellet ved at tilføje en værelsesetage, en tagterrasse, samt tilføje facaden spanske altaner.

Den ønskede udvidelse ville medføre en øgning af en del af bygningskomplekset fra 2,5 etager til 4 etager inklusive tagterrassen. Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom på matriklen øges fra 117 til 150.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning tillades en bebyggelsesprocent på 85 mens den ønskede udvidelse kræver en bebyggelsesprocent på 150. Kommuneplanen tillader kun et etageantal på 2,5 dette må derfor øges til 4. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres med et medfølgende kommuneplantillæg der tillader en bebyggelsesprocent på 150 og 4 etager på matriklen.

Ejendommen vil også være omfattet af den bevarende lokalplan nr. 096. lokalplanens hovedformål er at sikre at det bestående bymiljø bevares ved at eksisterende karakteristisk bebyggelse samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares, herunder at altaner, franske altaner, tagterrasser eller andre former for udendørs opholdsarealer i tagflader ikke må etableres. Planen indeholder dog også bestemmelser for nybyggeri og videreudvikling af de eksisterende huse - enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende eller en videreudvikling i takt med ændrede behov, den ønskede udvidelse og facade udtryk må derfor anses for, at være at være overensstemmelse med den bevarende lokalplans hensyn til ændrede behov.

Lokalplan 096 § 5 bestemmer at "Altaner, franske altaner, tagterrasser eller andre former for udendørs opholdsarealer i tagflader må ikke etableres". Dette forhold samt at det vurderes at nybyggeriet vil ændre byrummet markant kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser vil kun omfatte delområde B og kun indeholde bestemmelser for § 1. formål, § 2. område og zonestatus, § 3. Arealanvendelse, § 4. udstykninger, § 5. bebyggelsens omfang og placering, § 6. bebyggelsens udsende, § 12. betingelser for ibrugtagning samt § 13 ophævelse af lokalplan.

Lokalplanen omfatter hele ejendommens matrikel nr. 59 Allinge Bygrunde og er opdelt i delområde A og B.

Delområde B omfatter kun den del af ejendommen der ønskes udvidet, mens delområde A omfatter den resterende ejendom. I delområde A har nærværende lokalplanen ingen bestemmelser da den bevarende lokalplan 096 har forrang i delområde A.

OMRÅDET

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort

Oversigtskort lokalplanens område markeret. Luftfoto 2019.



Lokalplanområdet

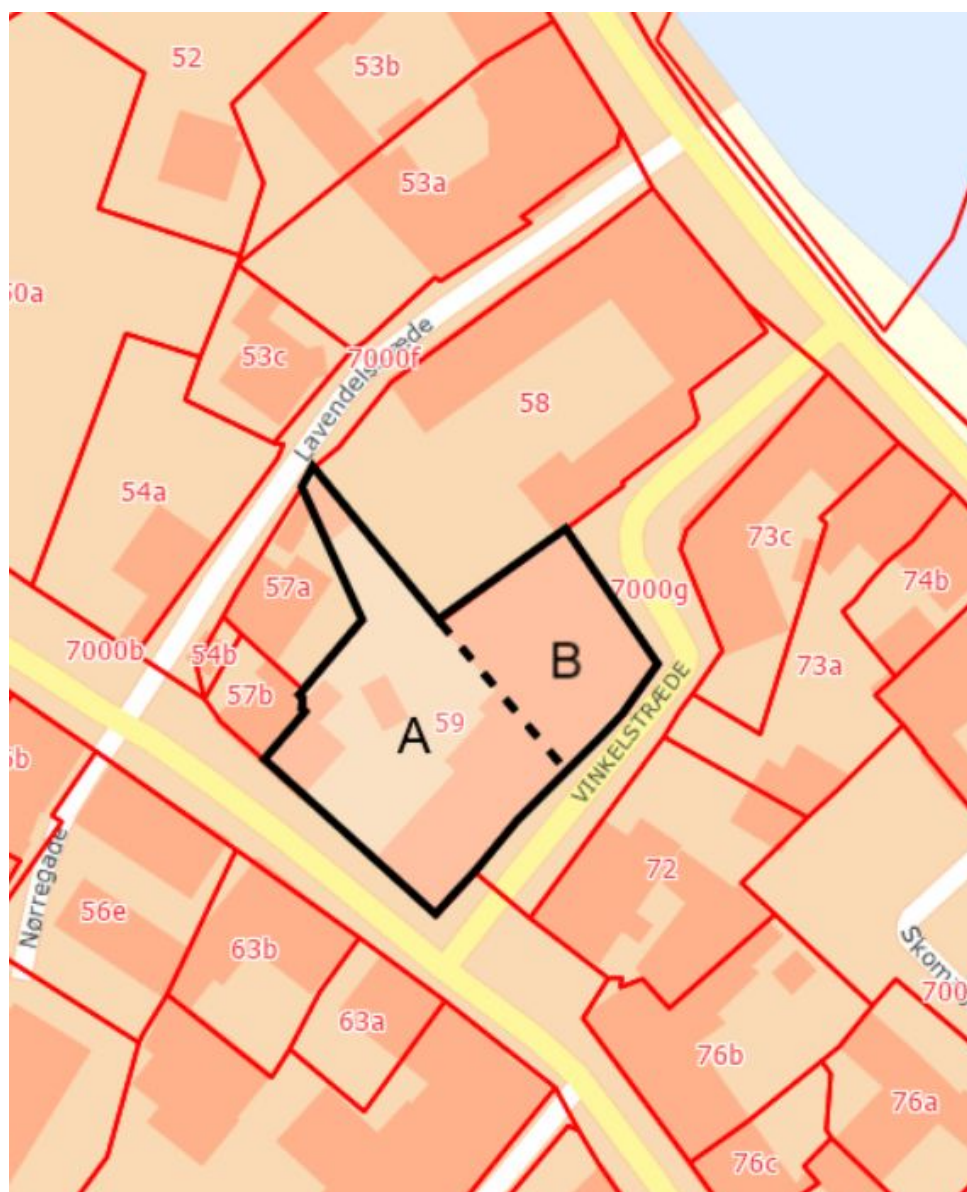
Lokalplanområdet er matriklen som omfatter Grønbechs Hotel. Lokalplanen er afgrænset af Vinkelstræde mod nordøst og sydøst. Mod sydvest er Nørregade. Mod nordvest nabomatrikler og Lavendelstræde.

Området er på 916 m².

Området er beliggende i byzone og i centerområde med anvendelse som hotel.

Bygningerne i delområde A er omfattet af den bevarende lokalplan da denne har forrang.

Lokalplanområdet markeret med sort linje og delområde B afgrænset med stiplelinje.



Omgivelser

Området er lokaliseret i det centrale Allinge i nær tilknytning til havnemiljøet. Det omgivene historiske bymiljø er mod havnefronten præget af 2 etagers bygninger med udnyttet tagetage. Mod landsiderne i er der ligeledes en del to etagers- blandet med en etages bygninger.

mod nord er blandede bolig- og erhvevsbygninger. Mod øst er havnen og havnefront bebyggelsen. Mod syd er ligeledes blandede bolig- og erhvervsbygninger. Mod vest er Nørregade - hoved gennefartvej - og primært boligområder.

Den øgede bygningshøjde vil øges skyggepåvirkningen af nogle naboejendomme, der er derfor udført et skyggediagram som viser skyggekast ved jævndøgn samt sommer- og vinter solhverv.

Skyggediagrammet kan ses i øvrige sagsbilag nr. 1.

En forøgelse af etagehøjde vurderes væsentlig at påvirke området, ligesom etablering af tagterrasse er fremmed for bevaringsområdets øvrige bebyggelse.

Små altaner er generelt ikke fremmed for tilsvarende ældre hotelejerdomme, men vurderes i dette tilfælde væsentligt at ændre hovedfacadens udtryk og rytme, idet bygningens vandrette linjer brydes.

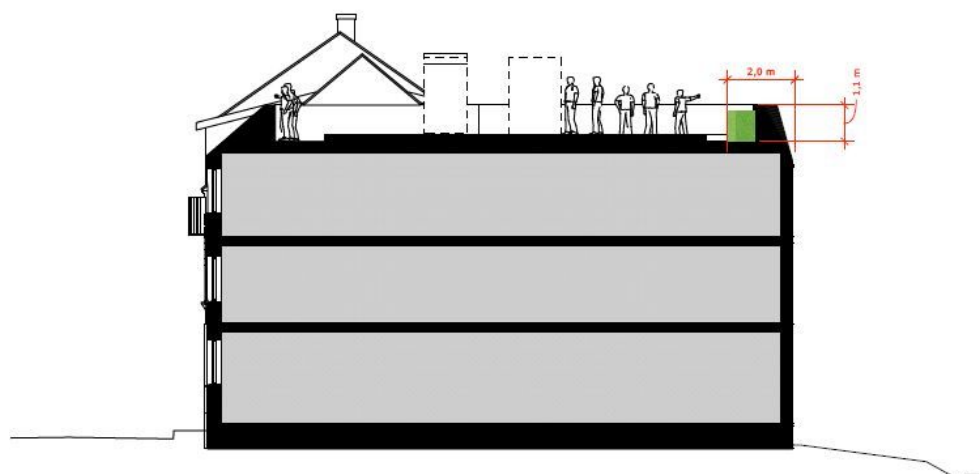
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder kun bygningsbestemmelser for lokalplanens delområde B.

Det bestemmes at tilbygningen maksimalt må have en højde på 10 m over terræn målt fra niveauplan og et etageantal på 4.

Herudover bestemmes at der tillades en tagterrasse som skal afskærmes af en valmet tagflade, så gæster holder en afstand på mindst 1,5 m. fra bygningens facader. Mod en nabohave i nordøst skal der desuden etableres et tagbed som sammen med valmen/terrasseværnet udgør ca. to meters afstand som vil hindre naboindsigtsgener fra terrassen.

Ansøgte forhold



facaderne mod Vinkelstræde tillades spanske altaner. (En spansk altan er i princippet udført som en fransk altan med den tilføjelse at altanen har et udtrin på 25 cm.).

Lokalplanen indeholder i afsnittet "Øvrige sagsbilag 1" et skyggediagram der viser bygningsudvidelsens skyggepåvirkning af naboejendommene.

ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

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.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan (og / eller) da planen alene indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med planen.

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Natura 2000

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000-områder. Afstanden til det nærmeste Natura 2000-område er ca. 1,2 km. Det er Bornholms Regionskommunes vurdering, at gennemførelse af lokalplanen kun medfører en helt lokal påvirkning og ikke vil kunne medføre en påvirkning af Natura 2000-områder.

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.

Bilag IV-arter

Bornholms Regionskommune er ikke bekendt med, at der er registreret Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Bornholms Regionskommune vurderer, at lokalplanområdet ikke rummer oplagte levesteder for Bilag IV-arter, idet der er tale om et areal, som er bebygget og befæstet. Det er på denne baggrund Bornholms Regionskommunes vurdering, at gennemførsel af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Den ønskede udvidelse af Grønbechs Hotel er i strid med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for så vidt angår bebyggelsesprocenten. Et forudgående kommuneplantillæg der øger den nuværende tilladte bebyggelseprocent fra 85 til 150 samt 2,5 etager til 4 skal derfor vedtages forud for nærværende lokalplan således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Nærværende lokalplan omfatter et areal, der også er omfattet af lokalplan nr. 096. Lokalplan nr. 096 er fortsat gældende og har forrang, med undtagelse af bestemmelser i denne nærværende lokalplan nr. 120 der indeholder bygningsbestemmelser for delområde B for § 5. bebyggelsens omfang og placering, § 6. bebyggelsens udsende samt § 12. betingelser for ibrugtagning.

Lokalplan nr. 120 indeholder også de lovpligtige bestemmelser § 1. formål, § 2. område og zonestatus, § 3. Arealanvendelse samt § 4. udstykninger,

Nærværende lokalplan har forrang hvad angår "bebyggelsens omfang og placering" og "bebyggelsens udseende" i det omfang, der måtte være divergerende bestemmelser med lokalplan nr. 096.

De kystnære dele af byzonen

udvidelsen af Grønbechs Hotel er placeret tilbagetrukket og delvist bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Den nye bebyggelses tæthed vurderes ikke at ændre tætheden i området generelt. Således er det vurderet, at den den mulige nye udvidelse ikke vil påvirke kystenvisuel i væsentlig grad.

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.

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.

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 forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

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

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ejendommen har et servitut vedr. brandmur.

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 overfor 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

lokalplanens formål er at muliggøre en bebyggelse på 4 etager inklusiv tagterrasse, samt tillade spanske altander i facaden på første og anden etage med en bebyggelsesprocent på 150 i lokalplanens delområde B.

§1.1

- At give mulighed for udvendige bygningsændringer på den bevaringsværdige bygning som en videreudvikling under forudsætning af, at arkitekturen i proportionering og materialevalg tilpasses det bevaringsværdige bymiljø.
- at fastsætte retningslinjer for placering, udformning og materialevalg ved nybyggeri der betinger, at byggeriet opføres i en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at give mulighed for spanske altaner og en tagterrasse.
- at tillade en bebyggelsesprocent på 150.

2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

§2.1

Lokalplanens område er del af matrikel nr. 59 Allinge Bygrunde vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

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

§2.2

Området ligger i byzone.

§2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. AREALANVENDELSE

§3.1

Centerformål, offentlig og privat service samt boligformål

Note - §3.1;

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

§3.2

Centerformål, offentlig og privat service samt boligformål

Note - §3.2;

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

4. Udstykning

§ 4.1

Ingen bestemmelser.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

I lokalplanområdet tillades en bebyggelsesprocent på maksimalt 150.

Bygningen må maksimalt have en højde på 10 m målt fra overkant sokkel.

Enkeltstående elementer som elevatorstårn og ventilationsskakte tillades en højde på maksimalt 11,5 m når disse er tilbagetrukket mindst en meter fra tagværnet/tagvalmens kip.

6. BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ny bebyggelse skal udføres i overensstemmelse med principskitserne for bygningsdelen markeret med gul som vist på øvrige sagsbilag 2.

Vinduer og døre skal udføres i træværk.

Vinduer skal være udført i træ med sidehængte rammer.

Spanskealtaner skal udføre i stål. Der tillades et fremspring fra facaden på maksimalt 25 cm.

Tagfladen/altanværnet skal udføres i røde vingetegl. Tagene skal udføres uden udhæng. Tagryggen skal lægges i mørtel.

Der skal anvendes mørtelfuger omkring døre og vinduer.

Ydervægge skal udføres som vandskuret murværk eller pudset overflade begge med indfarvet tyndpuds.

Permanent overdækning at tagterrassen tillades ikke.

Taghældningen må ikke være under 40.

Udvendige facader skal udføres som vist i øvrige sagsbilag 2, bygningsafsnittet er markeret med gul.

7. VEJ- STI OG PARKERING

Parkering skal etableres jf. kommunens "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" 2009.

<https://www.brk.dk/Borger/Bolig/Documents/Retningslinjer%20for%20anlæg%20af%20parkeringsarealer%202009.pdf#search=parkering>

12. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

Det forudsættes at parkering er etableret jf. kommunens "Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer" 2009.

13. LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

§ 13.1

Ejendommen matrikel nr. 59 Allinge Bygrunde er også omfattet af lokalplan nr. 096 for bevaring og videreudvikling af Allinge. Denne plan har forrang mht. bevaring generelt, herunder hensynet til det samlede bymiljø.

Lokalplan nr. 096 giver mulighed for udvendige bygningsændringer på bevaringsværdige huse, enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende, eller som en videreudvikling underforudsætning af, at arkitekturen i proportionering og materialevalg tilpasses det bevaringsværdige bymiljø.

lokalplan nr. 096 har forrang mht. bebyggelsens anvendelse, omfang, placering og disponering af arealer i øvrigt, med undtagelse af de bestemmelser i denne lokalplan nr. 120 der er nævnt under pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12 og 13.

14. SERVITUTTER

Servitut om brandmur.

§14.1

Ingen servitutter ophæves

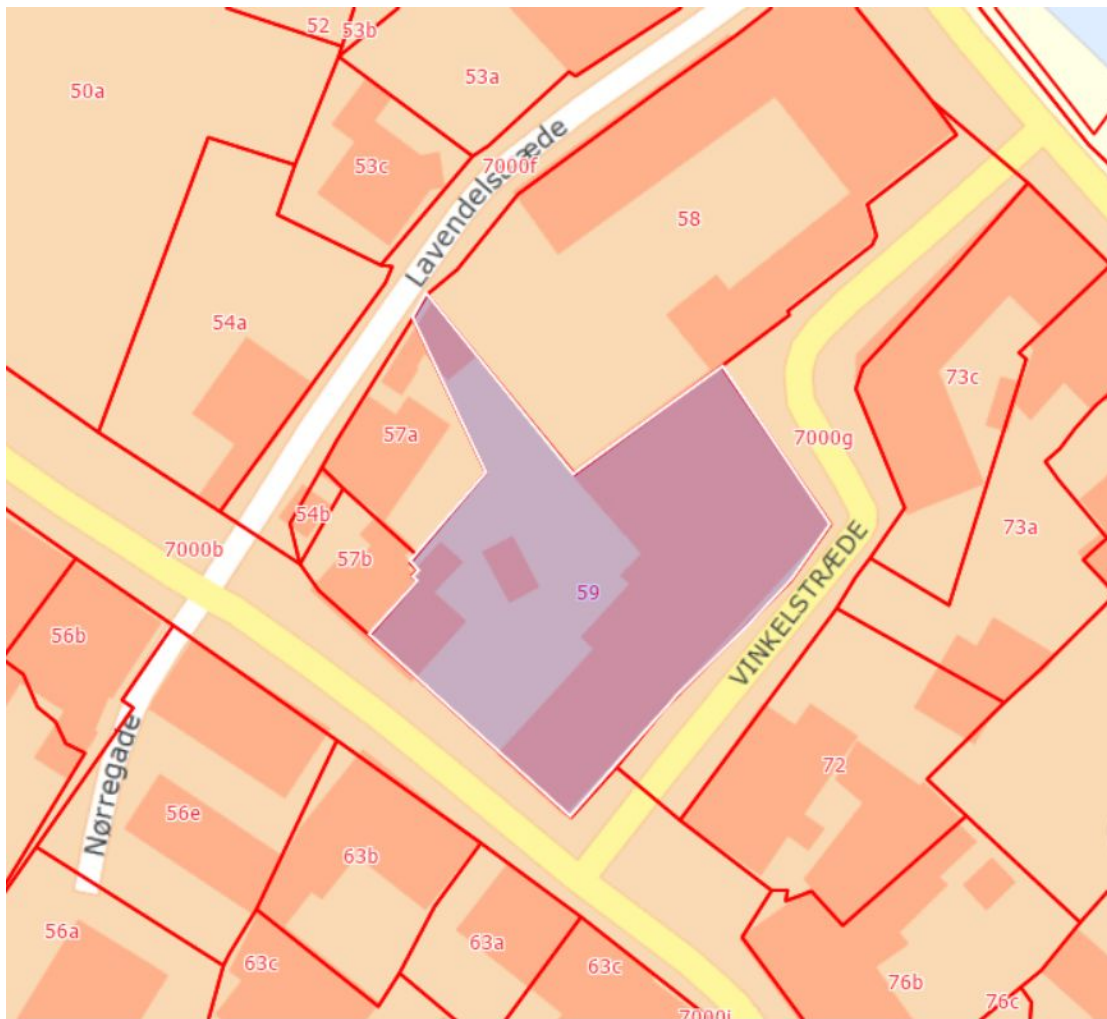
KORT OG BILAG

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

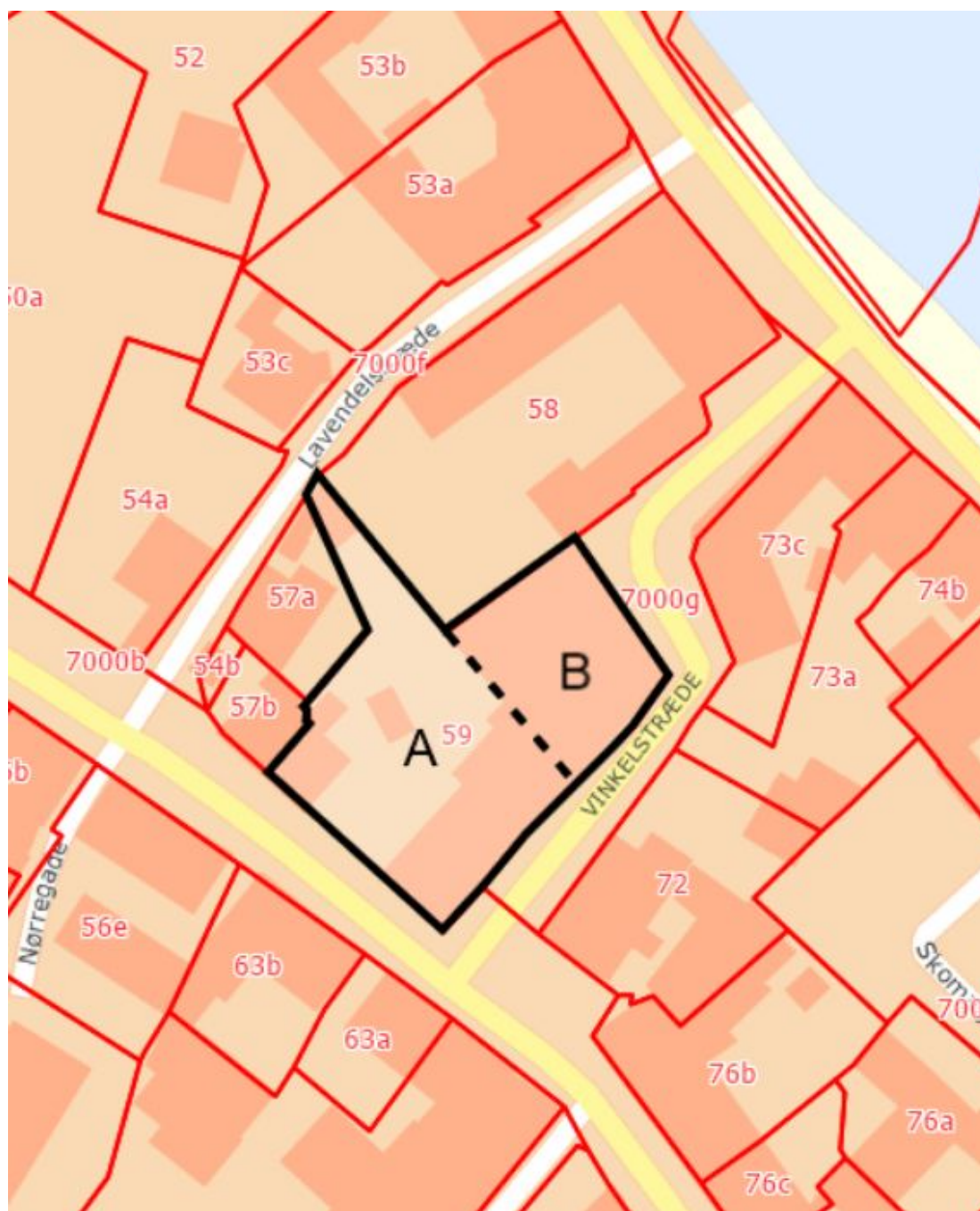
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Matrikelkort



Arealanvendelse



FACADE PLANER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner bliver der ofte lavet baggrundsmateriale, hvor kun dele eller konklusionen bliver brugt i selve lokalplanen. Det kan fx være støjberegninger, geotekniske rapporter eller skyggediagrammer.

Herunder kan du se noget af det baggrundsmateriale, der er produceret til denne lokalplan.

Det er vigtigt at understrege, at bilag herunder IKKE er en del af lokalplanen. De ligger som en service til læseren, da vi løbende vil forbedre de muligheder, du har for at hente oplysninger om lokalplaner og deres tilblivelse.



GRØNBECHS HOTEL

SKYGGESTUDIER

14. MAJ 2020

Ref xxx
Udgave 1
Dato 14-05-2020
Udarbejdet af Katarzyna Krawczuk (KKW) og
Lisbeth Skindbjerg Kristensen (LTK)
Kontrolleret af Vladan Paunovic (VLP)

Rambøll
Kontakt: Vladan Paunovic
vlp@ramboll.dk
tlf. +4551618601

Rambøll A/S
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S
Danmark
Telefon +45 5161 1000
www.ramboll.com

SAMMENFATNING

Baggrund

Altinget har i forbindelse med en planlagt udbygning af Grønbechs Hotel bedt Rambøll om at udføre skyggestudier for både nuværende og fremtidige forhold. Hensigten er at vurdere, hvorledes tilbygningen vil påvirke sollys tilgangen til de omkringliggende bygninger.

Forudsætninger

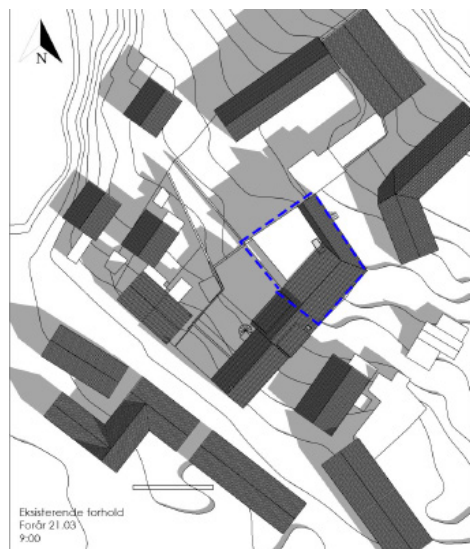
Beregningerne er baseret på bygningsoplysninger modtaget fra arkitekt Sean Claxton/Tegnerummet. Beregningerne er udført i programmet Sketchup for solhøjder i Allinge, Bornholm.

For at skabe et repræsentativt overblik er skyggestudierne udført for 4 tidspunkter på dagen for jævndøgn (marts og september) samt sommer- og vintersolhverv (hhv. juni og december).

Konklusion

Rambøll har med en **stiplet rød** markering på skyggediagrammerne indikeret, hvor det vurderes at tilbygningen i nogen grad kan påvirke sollys tilgangen til nabo ejendommene. Overordnet set vurderes påvirkningen at være af et mindre omfang.

FORÅR (21. MARTS)



EKSISTERENDE FORHOLD KL. 09:00



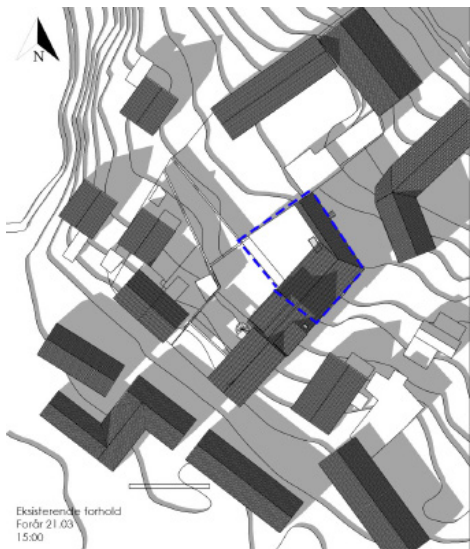
FREMTIDIGE FORHOLD KL. 09:00



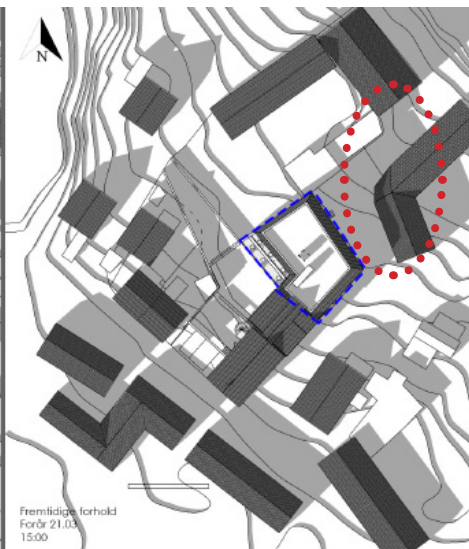
EKSISTERENDE FORHOLD KL. 12:00



FREMTIDIGE FORHOLD KL. 12:00



EKSISTERENDE FORHOLD KL. 15:00



FREMTIDIGE FORHOLD KL. 15:00

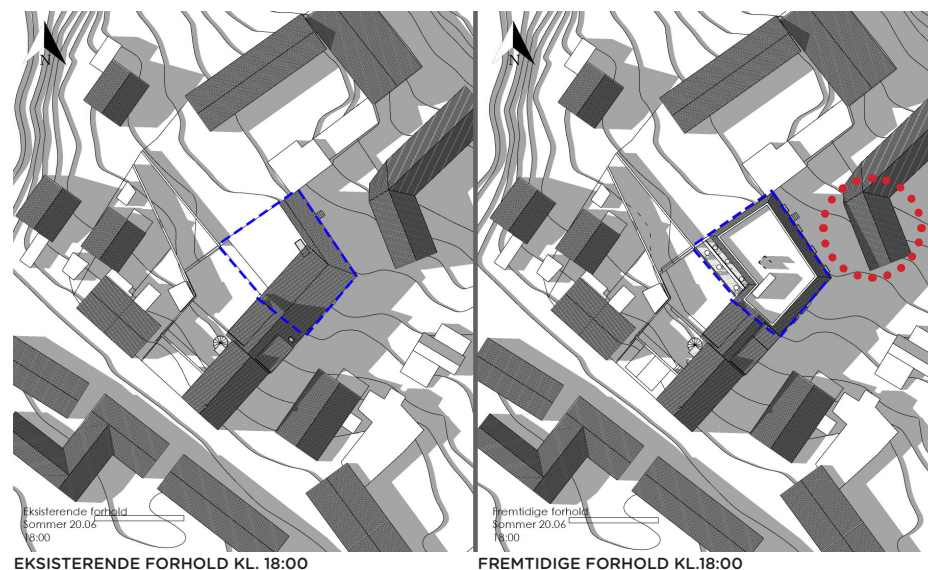
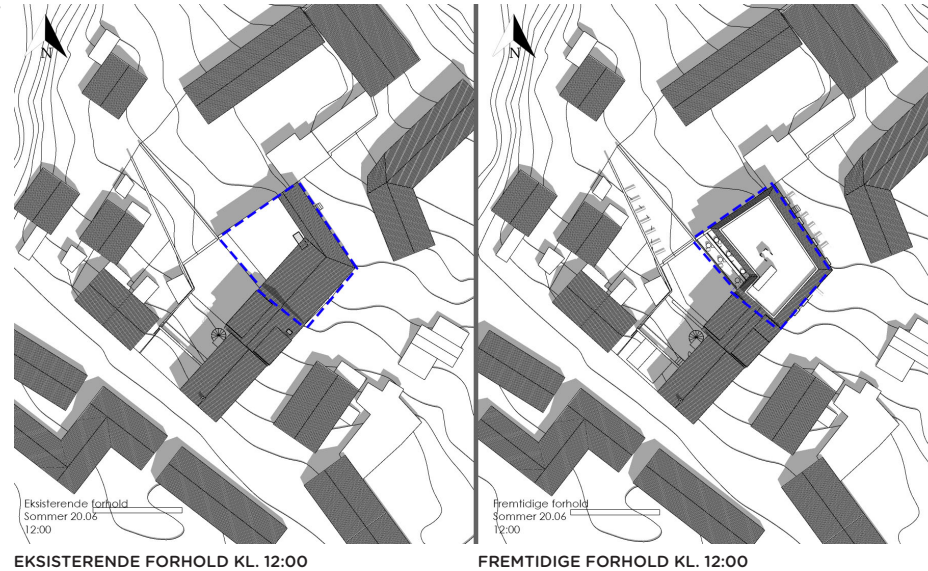
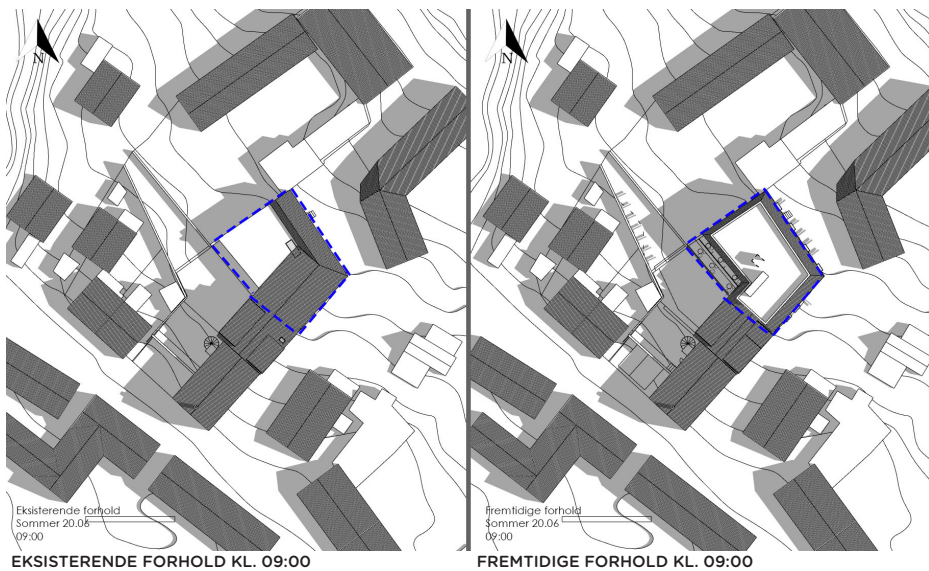


EKSISTERENDE FORHOLD KL. 18:00

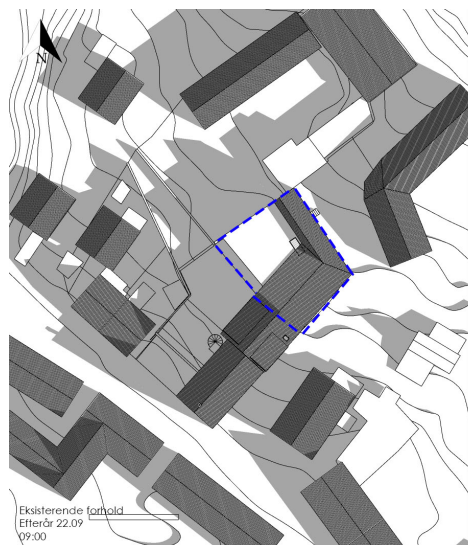


FREMTIDIGE FORHOLD KL. 18:00

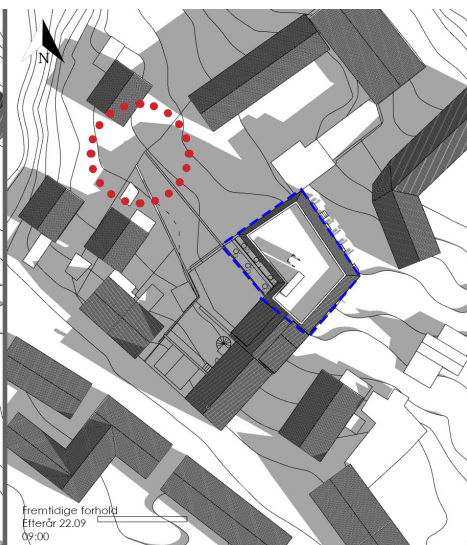
SOMMER (20. JUNI)



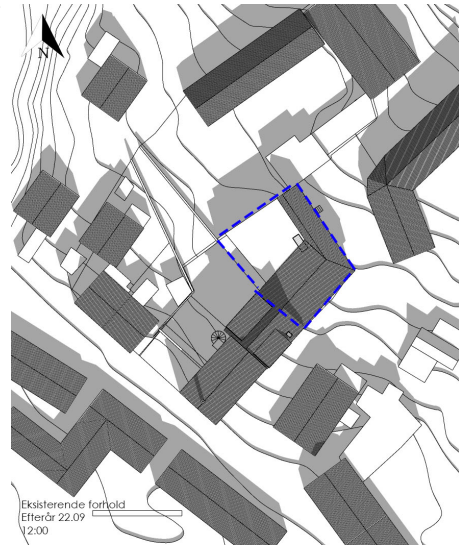
EFTERÅR (22. SEPTEMBER)



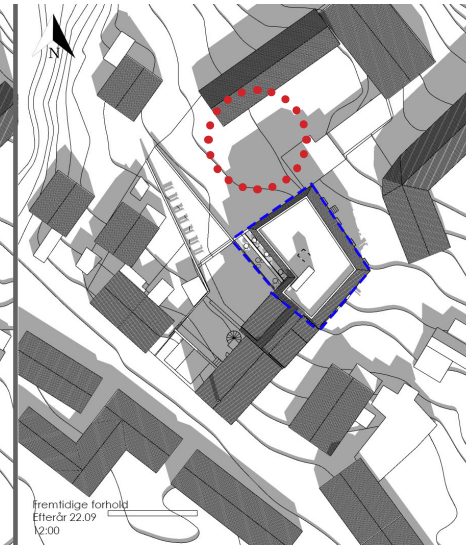
EKSISTERENDE FORHOLD KL. 09:00



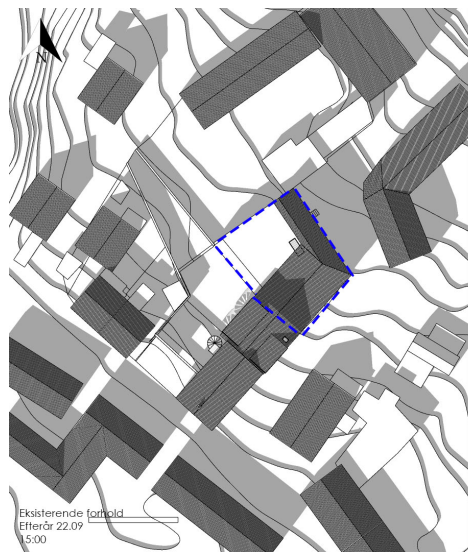
FREMTIDIGE FORHOLD KL. 09:00



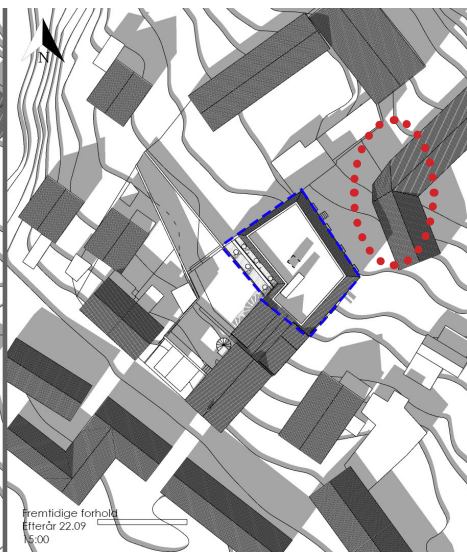
EKSISTERENDE FORHOLD KL. 12:00



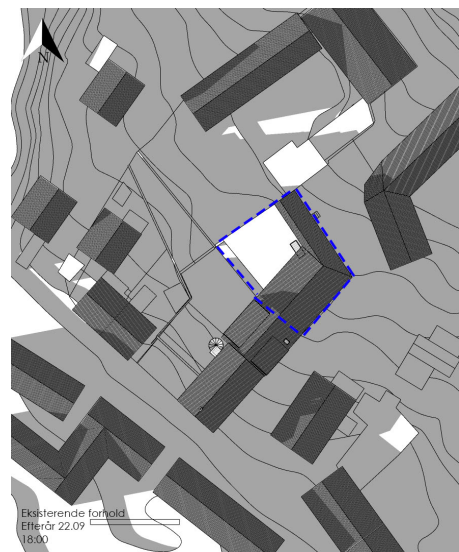
FREMTIDIGE FORHOLD KL. 12:00



EKSISTERENDE FORHOLD KL. 15:00



FREMTIDIGE FORHOLD KL. 15:00

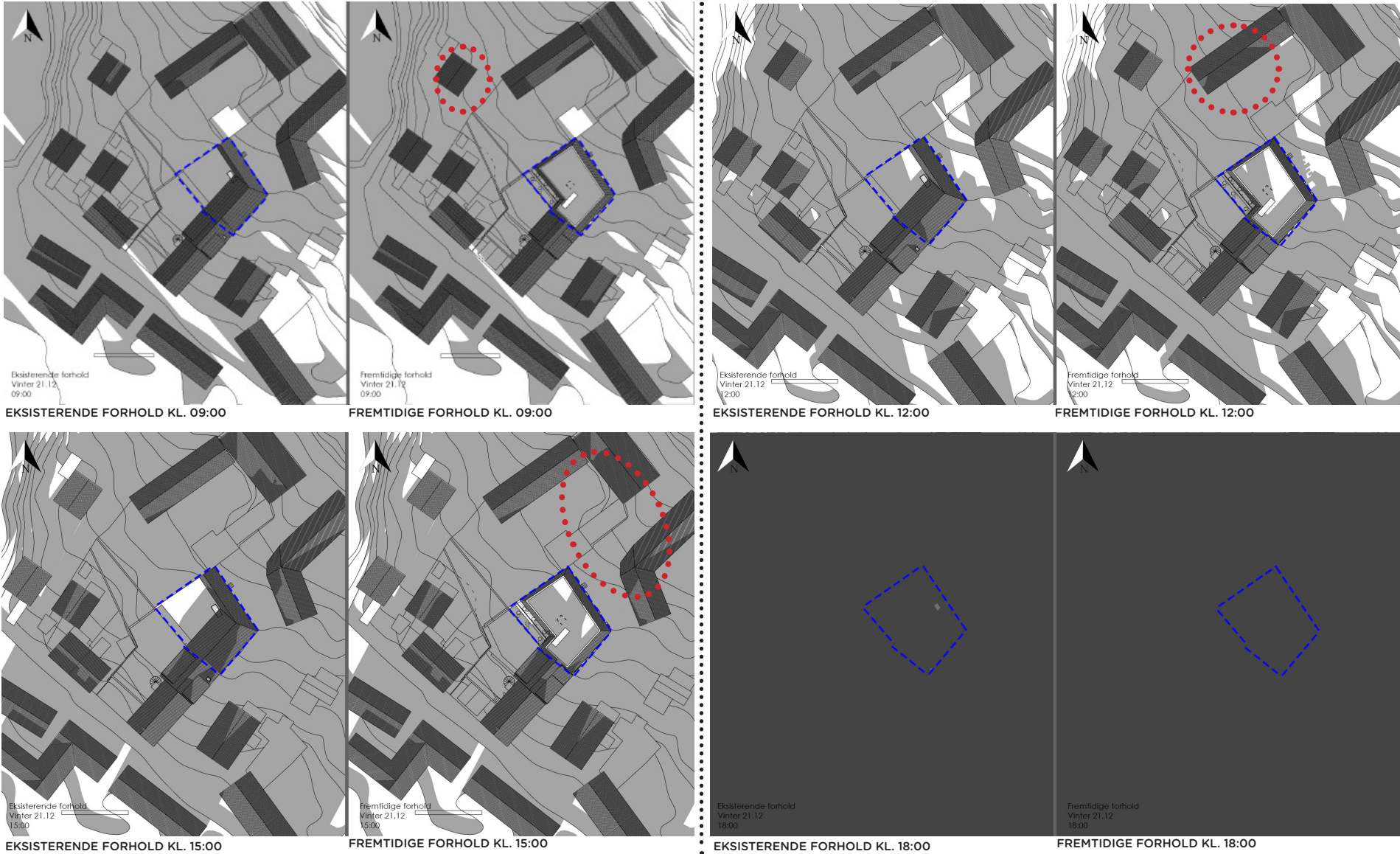


EKSISTERENDE FORHOLD KL. 18:00



FREMTIDIGE FORHOLD KL. 18:00

VINTER (21. DECEMBER)



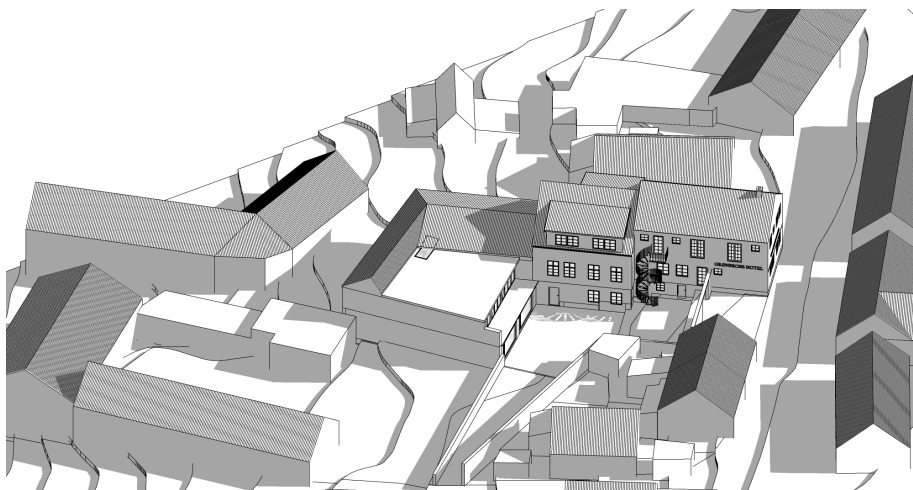
3D OVERBLIK (MARTS)



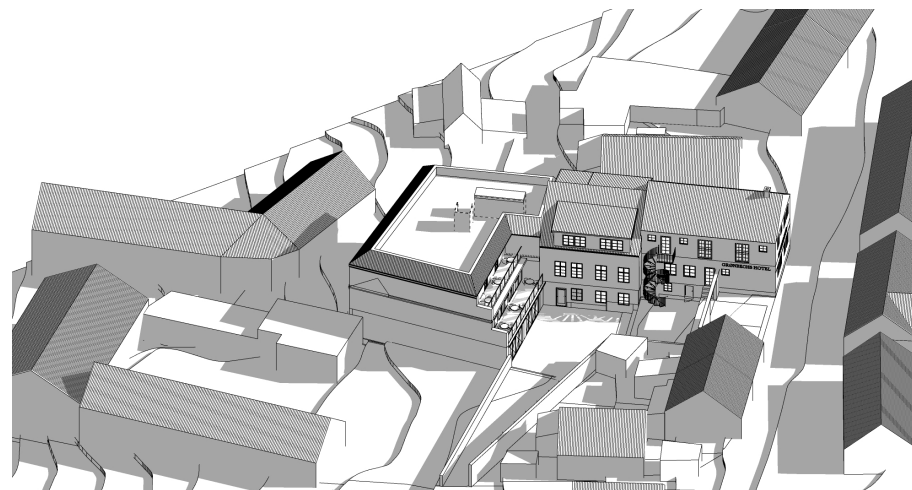
EKSISTERENDE FORHOLD KL. 12:00



FREMTIDIGE FORHOLD KL. 12:00

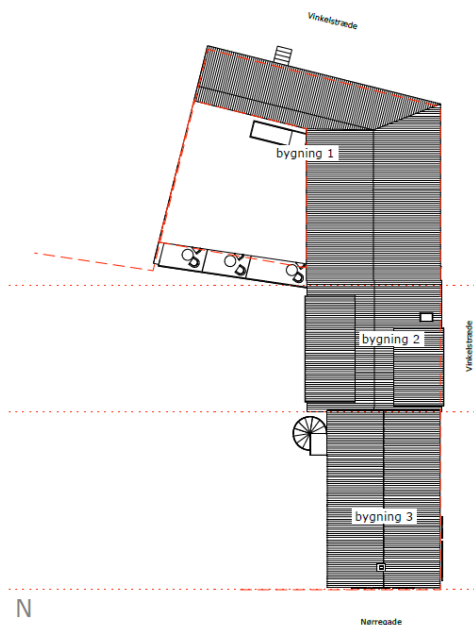


EKSISTERENDE FORHOLD KL. 15:00

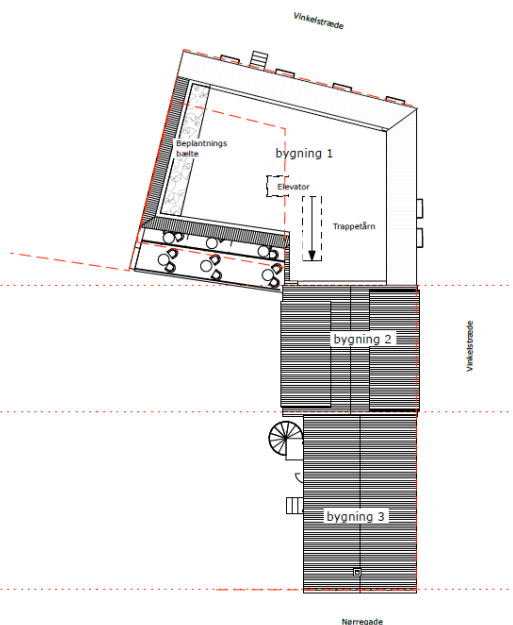


FREMTIDIGE FORHOLD KL. 15:00

Eksisterende forhold



Ansøgte forhold



Situationsplan 1:200

tegneRummet



Eksisterende forhold



Ansøgte forhold

Opstalt 1:100 - SØ

tegneRummet

Eksisterende forhold

Ansøgte forhold



Opstalt 1:100 - NØ

tegneRummet

Eksisterende forhold



Ansøgte forhold



Opstalt 1:100 - SV

tegneRummet

MILJØSCREENING

Dette er en miljøscreening af lokalplan nr. 120 Grønbechs Hotel i Allinge og kommuneplantillæg nr. 38 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Planerne er screenet for miljøvurdering og der er ikke fundet forhold der er vurderet som en væsentlig påvirkning af miljøet, en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne vil derfor ikke blive foretaget.

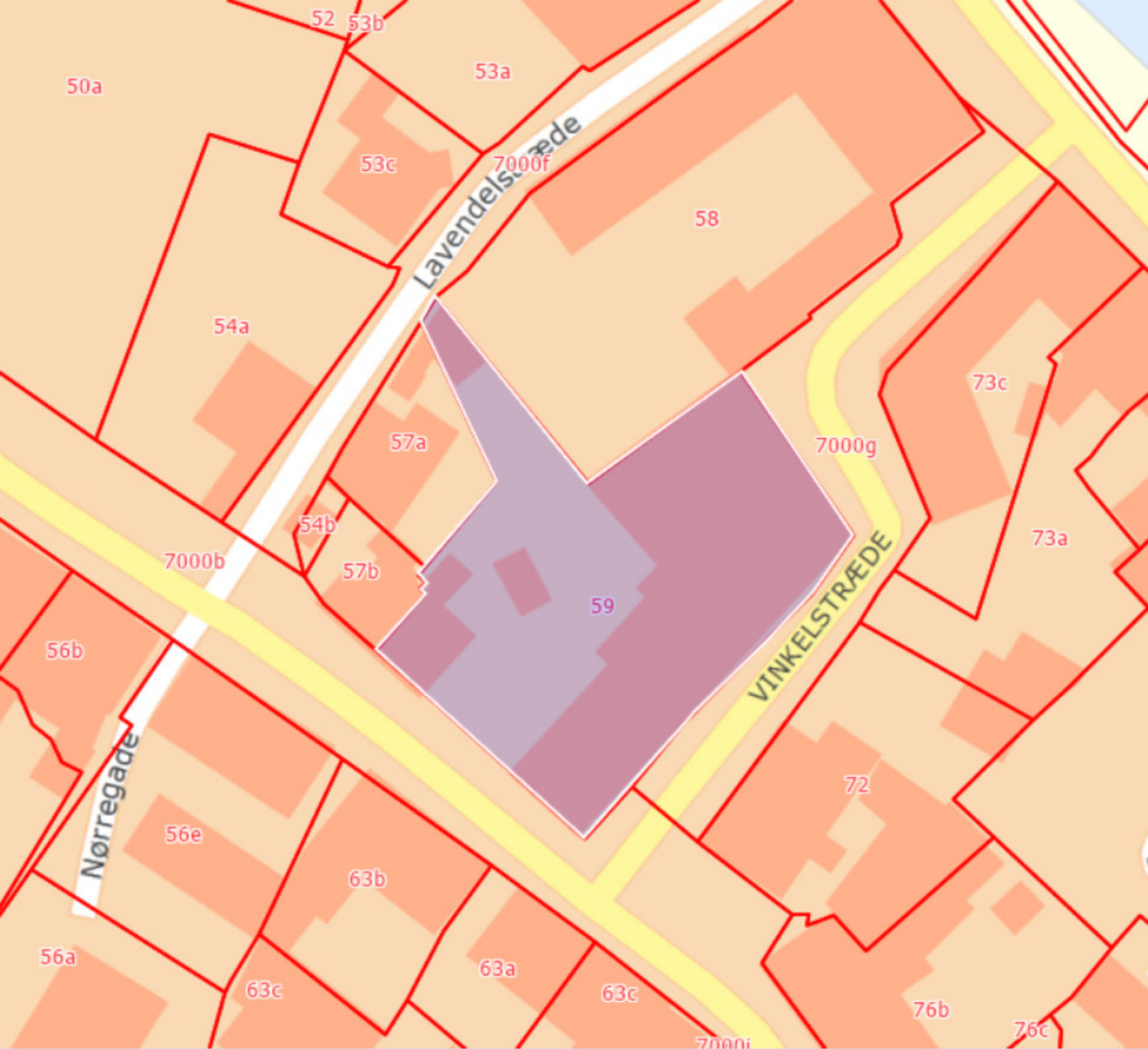
Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 - Matrikelkort

Bilag 2 - Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Bilag 1

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Bilag 2

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

