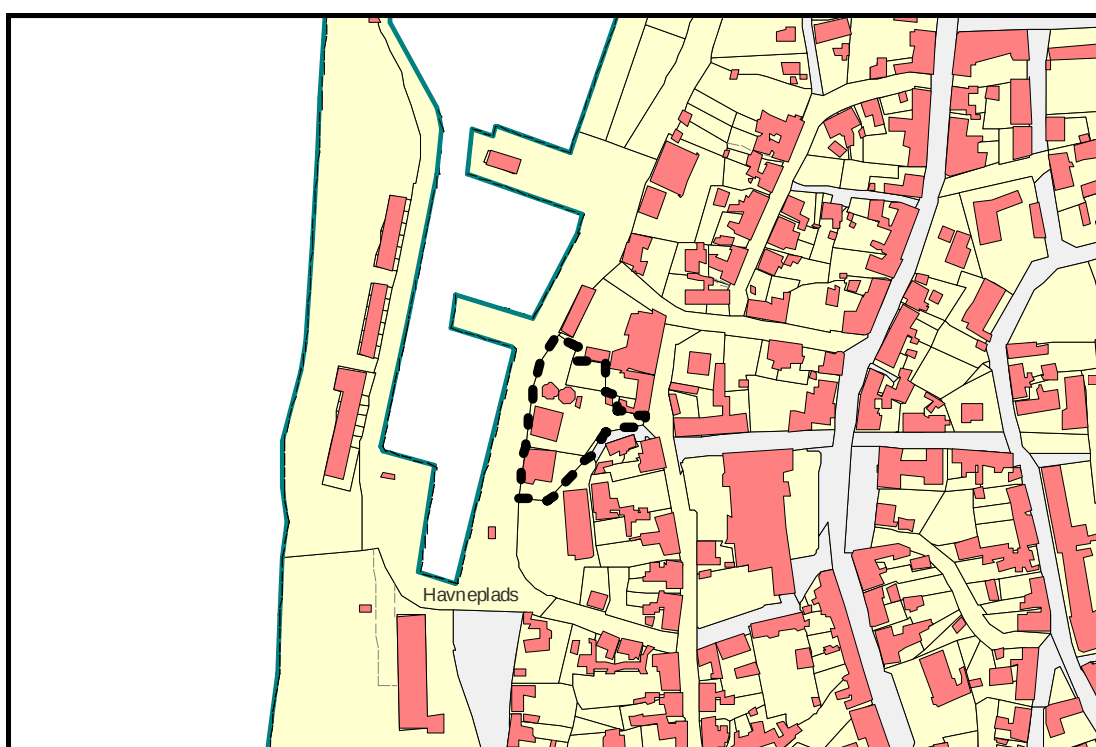




Lokalplan 037

Kommuneplantillæg 014

for et område ved siloen på Hasle havn



Teknik & Miljø 2008



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 området s udstrækning Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen.
- **Øvrige bilag**, som f.eks. kan være illustrationsskitser 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Lokalplanens hensigter	4
Forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	9
Tilladelser fra andre myndigheder m.v.	10
Lokalplanens retsvirkninger	10

BESTEMMELSER

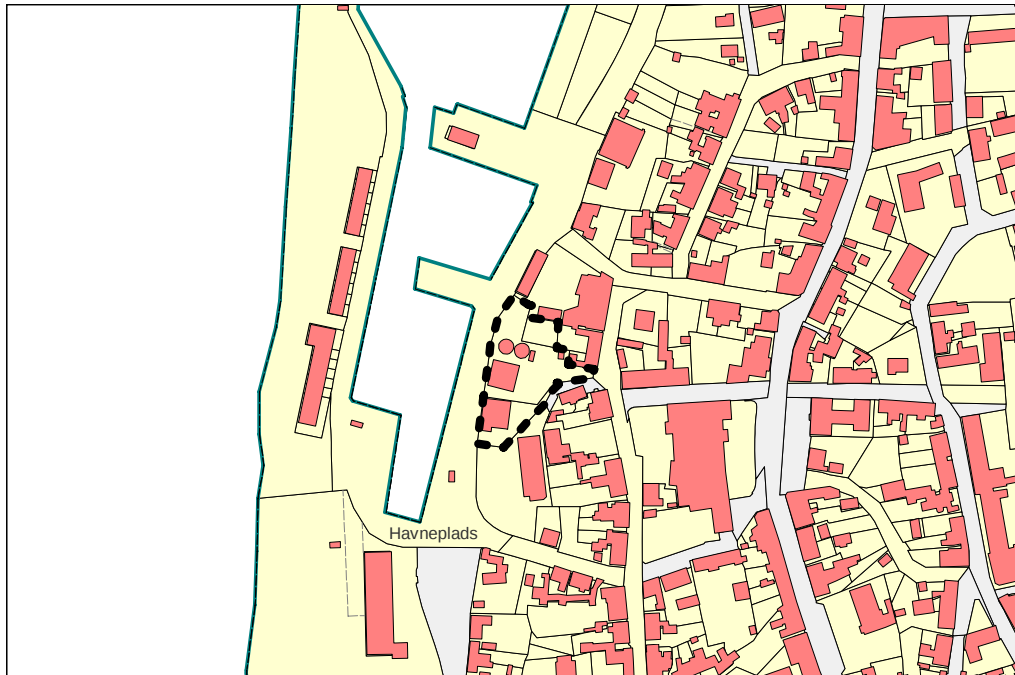
1. Formål	11
2. Område- og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	11
4. Bebyggelsens omfang og placering	12
5. Bevaring af eksisterende bygning	13
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
7. Skilte og reklamer	14
8. Vej, sti og parkeringsforhold	15
9. Ubebyggede arealer	15
10. Udstykning	16
11. Ledningsforhold og antenne	16
12. Grundejerforening	16
13. Ophævelse af lokalplaner	16
14. Vedtagelsespåtegning	16

TEGNINGSBILAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 014

LOKALPLANENS HENSIGTER

Beliggenhed



Lokalplanen omfatter matr. nr. 187 og 188 a., der hidtil har rummet et siloanlæg, samt matr. nr. 188 c, der hidtil har rummet Havnekroen med en tilhørende bolig. Området ligger på den centrale del af Hasles havnefront i umiddelbar tilknytning til den centrale del af byen.



Lokalplanen muliggør omdannelse af den centrale del Hasles havnefront

Lokalplanområdet og de nærliggende havnearealer har et stort udviklingspotentiale efter at havnen gennem de senere årtier i væsentlig grad har mistet sin tidligere betydning for søtransport, en udvikling som til gengæld giver mulighed for at der kan tilføres nye typer af anvendelser.

Baggrund	Bornholms Regionskommune har modtaget ansøgninger fra lokalplanområdets to grundejere, om hver for sig ønsker at forny bebyggelsen på deres ejendomme. Kommunen har på denne baggrund besluttet at udarbejde denne lokalplan, således at de fremtidige bygningers anvendelse, udformning og placering bliver indbyrdes koordineret. Under udarbejdelsen af lokalplanen har der været løbende kontakt med grundejerne, som har justeret deres projektideer. De justerede projektidéer, som denne lokalplan vil gøre det muligt at realisere, kan ses sidst i dette hæfte på side 22-26. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger nord og syd for siloen, der i stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede formål. De øvrige etager samt den ombyggede silo skal rumme boliger, der frit kan anvendes til helårsboliger uden bopælspligt. En enkelt bolig i den fremtidige bebyggelse syd for siloen pålægges dog bopælspligt.
Hensigt med lokalplanen	Samlet set skal en realisering af lokalplanen medvirke til at sætte gang i en udvikling af Hasle havns centrale områder, som kan blive et nyt levende område i tæt kontakt til Hasle bykerne. Lokalplanområdet ønskes derfor udviklet, så det i fodgængerniveau opleves som en udvidelse af bymidten. Som led heri er stueetagerne mod havnen reserveret til publikumsorienterede formål. Endvidere reserverer lokalplanen et areal til en offentlig sti- og trappeforbindelse mellem Vestergade og Havnen, hvorved havnefront og bymidte kan knyttes tættere sammen. Som grundlag for udviklingen af Hasle havns arealer er Bornholms Regionskommune - sideløbende med udarbejdelse af denne lokalplan - i gang med at forberede en åben arkitektkonkurrence, som skal tilvejebringe ideer, der kan fremme udviklingen af arealerne ude på selve havneterrænet.
Lokalplanens indhold	Denne lokalplan - som forventes vedtaget inden ideerne fra arkitektkonkurrencen foreligger - indeholder bestemmelser om at de ny bygningers stueetager mod havnen kun må anvendes til publikumsorienterede formål. Private boliger i stueetagerne mod havnen tillades derfor ikke. Hensigten er, at det offentlige areal ud for de nye bygninger skal fremtræde som et område, hvor det er attraktivt at færdes til fods, og hvor der er mulighed for at tage ophold. Der kan f.eks. opstilles offentlige bænke, eller der kan indrettes udeserveringsarealer i tilknytning til restaurant/cafe i stueetagen. Det er hermed hensigten at undgå, at det offentlige areal foran de nye bygninger får den halvprivate karakter, som eksempelvis findes foran bebyggelsen i den nordlige del af Hasle havn. Lokalplanen giver mulighed for at opføre nye bygninger henholdsvis nord og syd for den store betonsilo. Siloen tillades ombygget til en anvendelse som boliger uden bopælspligt. Siloens ny nabobygninger skal i de øvre etager rumme boliger uden bopælspligt, mens underetagerne skal rumme publikumsorienteret anvendelse som f.eks. butikker, restaurant, cafe og galleri. Øst for denne randbebyggelsen kan der, i kraft af den store terrænforskel, etableres underjordisk bebyggelse bygget ind i skrænten. Den underjordiske bebyggelse, som vil være i niveau med stueetagerne i randbebyggelsen mod Havnen, kan anvendes som en forlængelse af de publikumsorienterede funktioner her, eller den kan anvendes til parkering.

Ikke
bopælspligt
på boligerne,
bortset fra én

Anvendelsesbestemmelser for lokalplanområdets boliger, som både kan bruges som fritids- og som helårsboliger indebærer, at boligerne ikke efterfølgende vil blive pålagt helårsboligpligt, uanset om en eller flere af lokalplanområdets boliger i en periode måtte blive benyttet som fast bopæl. Kommunalbestyrelsen ønsker dog, at en hidtil eksisterende helårsbolig på ejendommen matr. nr. 188 c principielt ikke bliver nedlagt, uanset at bygningen på denne ejendom erstattes af en ny bygning. Én af de fremtidige boliger på ejendommen matr. nr. 188 c er derfor pålagt krav om at den kun må anvendes som helårsbolig.

Den
fremtidige
bebyggelse

Lokalplanen tillader, at alle bygninger indenfor lokalplanområdet bliver nedrevet, bortset fra den store betonsilo. Betonsiloen må ombygges til boligformål, og vil som følge heraf få et nyt udseende. For at sikre en vis fastholdelse af siloens oprindelige udtryk, således at fortællingen om dens oprindelige funktion ikke slettes fuldstændigt, skal siloens stueetage og de fire hjørnerør fortsat være synlige.

Den fremtidige bebyggelse langs Havnen skal bestå af 2 - 2½ etagers bygninger.

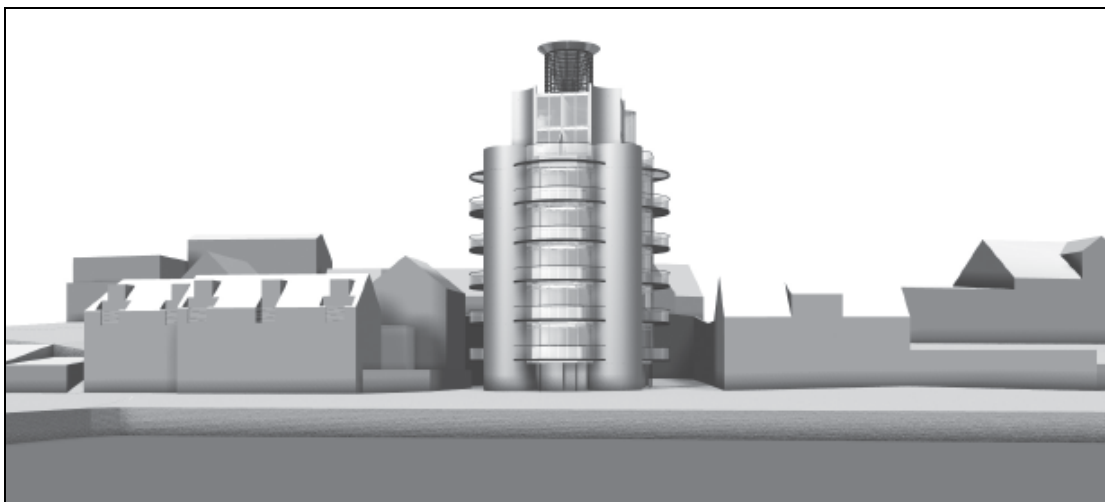
Bygningerne skal fremstå som gadehuse med facader placeret ud til det offentlige vejareal, svarende til bebyggelsesprincippet vist på nedenstående historiske foto.



To-etages gadehuse med horisontal orientering danner en rolig kontrast til siloens vertikale volumen. - Fotografiet er fra 1958. Bygningen til venstre for betonsiloen er senere nedrevet

For at skabe en arkitektonisk sammenhæng med bygningsarkitekturen i den centrale del af Hasle by, og for at skabe en rolig kontrast til den ombyggede silo, skal siloens nye nabobygninger opføres med facader i traditionelle bymæssige materialer samt være uden udkragede altaner eller større tagudhæng. På trods af disse begrænsninger er der intet til hinder for at de udføres i et moderne formsprog. Lokalplanen giver herudover mulighed for, at der øst for gadebebyggelsen langs Havnen kan opføres bygninger, der bygges ind i

skrænten under terræn, således at de ikke er synlige i bybilledet. Disse bygninger kan udnyttes til butiks- og restaurationsformål eller til parkering.



Illustrationen, der er udført af M8 Arkitekter ApS, viser en fremtidig bebyggelsesmulighed på matr. nr 187 og 188 a, mens bebyggelsen på matr. nr. 188 c er den eksisterende Havnekro

Lokalplanens arkitektoniske hovedgreb er principielt en gentagelse af bebyggelsesudtrykket, som det ses på fotografiet fra 1958. I den samlede bebyggelse skal den ombyggede silo opleves som et unikt vartegn, mens de nye bygninger nord og syd for siloen skal fremtræde afdæmpet og i kontrast til siloen. Mens den ombyggede silo således får sit helt eget formsprog bl.a. domineret af udvendige bygningsfremspring/udkragede dæk, skal nabobygningerne, for at understrege kontrasten til siloen og for at videreføre karakteren fra Hasles byhuse, udformes som enkle bygningsvolumener med skarptskårne facade- og tagflader.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der sikrer at siloens nabobygninger bliver udformet som byhuse med en horisontal udstrækning i modsætning til siloens vertikale orientering. Højden på siloens to nabohuse langs med gaden må ikke overskride 10 meter. Og for at undgå en dominerende aflang facadebebyggelse mod Havnen, som ville være ude af skala i forhold til den eksisterende bebyggelse, må de enkelte bygningskroppe maksimalt være 15 meter lange. Herved skabes et kontrastrigt samspil med siloen, ligesom bygningernes udtryk får en sammenhæng med de eksisterende byhuse i Hasle.

Offentlig stiforbindelse

Lokalplanen udlægger et areal til en offentlig fodgængerforbindelse mellem Havnen og Vestergade. Hensigten er at skabe en bedre sammenhæng mellem Hasle bymidte og den centrale del af Hasle havn. På grund af den store niveauforskel vil en del af forbindelsen skulle udformes som et trappeanlæg.

Trafik

Fodgænger- og cykeltrafik, der især må antages at komme fra bymidten og de rekreative områder syd herfor, vil kunne benytte nærområdets mindre veje samt den fremtidige stiforbindelse mellem Havnen og Vestergade.

Trafik med personbiler til og fra områdets boliger vil dels ske via Vestergade og dels via serpentinervejen og rundkørslen ud for den nordlige ende af Hasle havn.

Butikker og andre publikumsorienterede erhverv, der har facaderne og indgangene vendt mod vest, vil blive vejbetjent fra Havnen. Trafikken vil hovedsagligt foregå via serpentinervejen og rundkørslen ud for den nordlige ende af Hasle havn.

Varetransport til områdets butikker og andre publikumsorienterede erhverv vil overvejende ske via serpentinervejen og rundkørslen ud for den nordlige ende af Hasle havn. Ved eventuel etablering af butik med lokaler under terrænniveau, indbygget i skrænten øst for randbebyggelsen mod Havnen, vil der dog også være mulighed for tilkørsel af varer via Vestergade.

Parkering Parkeringsbehovet for bebyggelserne skal imødekommes på den pågældende ejendoms egen grund. Pladserne kan anlægges på terræn, eller under terræn indbygget i skrænten bag randbebyggelsen langs Havnen.

For begge de projektideer, der er vist på lokalplanens bilag nr. 6, 7, 8 og 9, gælder, at der ikke er tilstrækkeligt areal på egen grund til udlæg af det nødvendige antal p-pladser på terræn, hvis projektidéerne bliver realiseret fuldt ud som vist på illustrationerne. Der er derimod intet til hinder for at etablere parkeringspladserne på egen grund under terræn indbygget i skrænten.

Kommunalbestyrelsen forventes snarligt at overveje, om der skal udarbejdes parkeringsvedtægt for en række byer, herunder Hasle. Hvis en sådan vedtægt godkendes inden byggeriet opføres, kan det også blive muligt at opfylde parkeringskravet under henvisning hertil. Dette vil i givet fald forudsætte en dispensation fra lokalplanens bestemmelser om at p-pladser skal anlægges på egen grund.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Ophævelse af lokalplaner For matr. nr. 188 c ophæves den bevarende lokalplan nr. 00-01 samt temalokalplan nr. 027 om helårsboligpligt.
For matr. nr. nr 187 og 188 a ophæves lokalplan nr. 85.1 for Hasle havn.

Kommuneplanlægning Lokalplanområdet er i Regionkommuneplan 2005 delvist omfattet af rammeområde 05.B.09, Hasle silo (matr. nr. 187 og 188 a) og delvist af rammeområde 05.BL.01, Hasle by (matr. nr. 188 c).

Kommuneplanens retningslinjer for udlæg til detailhandel

Rammeområde 5.B.09 er beliggende i kommuneplanens detailhandelsområde B. Der kan her etableres mindre detailhandelsforretninger på op til 350 m² samt dagligvareforretninger op til 1000 m². Rammeområde 05.BL.01 er beliggende i kommuneplanens detailhandelsområde A, hvor det tillades dagligvarebutikker

REDEGØRELSE

med arealer på op til 3000 m², og udvalgswarebutikker med arealer op til 1500 m². Lokalplanen overholder kommuneplanens gældende rammer for planlægning for butikker.

En fremtidig overførsel af rammeområde 5.B.09 til kommuneplanens detailhandelsområde A, hvorved arealet til den enkelte udvalgswarebutik kan hæves fra de nuværende gældende max 350 m², forudsætter at der tilvejebringes en ændret afgrænsning af bymidten i overensstemmelse med planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, § 5m, stk. 2. Hvis en sådan udvidelse foretages i kommuneplanens afgrænsning af bymidten, er der mulighed for dispensation fra denne lokalplans bestemmelse nr. 3.7.

Kommuneplanens rammebestemmelser

For rammeområde 05.B.09, Hasle silo (matr. nr. 187 og 188 a) er der i den hidtil gældende kommuneplan ikke fastsat max. bebyggelsesprocent, max bygningshøjde og max. etageantal.

For rammeområde 05.BL.01, Hasle by (matr. nr. 188 c) er der i den hidtil gældende kommuneplan fastsat en max. bebyggelsesprocent på 50, en max. bygningshøjde på 8,5 meter og et max. etageantal på 1½.

For at sikre at lokalplan 037 er i overensstemmelse med kommuneplanen, er der til lokalplanen knyttet et kommuneplantillæg, som fastsætter ændrede rammer for bygningshøjde, bebyggelsesprocent samt anvendelse. Kommuneplantillægget kan ses sidst i dette hæfte.

MILJØVURDERING

Lokalplanen er omfattet af § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Bornholms Regionskommune har foretaget screening af lokalplanen og besluttet at den ikke skal miljøvurderes. Lokalplanen fastlægger ikke rammer for projekter nævnt i lovens bilag 3 og 4, den kan ikke påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde, og den fastlægger ikke rammer for anlægstilladelser til projekter, som må antages at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

REDEGØRELSE

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER M.V.

Bornholms Museum 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.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkning Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen i følge § 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.

Areal forbeholdt offentlige formål

En mindre del af lokalplanens areal er udlagt til offentligt formål i form af en stiforbindelse. I planlovens § 48 stk. 2 er det bestemt, at når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejeendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Eventuel nedrivning af betonsiloen

Lokalplanen bestemmer at betonsiloen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis tilladelsen nægtes kan ejeren under visse omstændigheder forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. planlovens § 49.

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser:

1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at ophæve hidtidige lokalplaner
- at sikre en delvis bevarelse af siloudtrykket
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse
- at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses Hasle by
- at underetagerne mod Havnen anvendes til publikumsorienterede formål
- at den øvrige bebyggelse anvendes til boligformål
- at udlægge areal til en offentlig stiforbindelse

2. Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 187, 188 a og 188 c samt alle matrikler der efter den 1. januar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter et samlet areal på ca. 2240 m².
- 2.3. Lokalplanområdet er underdelt i delområderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 3.

3. Områdets anvendelse

- 3.1. Stuetagerne mod Havnen i byggefeltene I og II (vist på bilag 4) må kun anvendes til publikumsorienterede formål som cafe/restaurant, butikker, galleri og lignende. Dog tillades der etableret tilkørsel til parkeringsarealer øst for byggefeltene.
- 3.2. Bygninger under terræn i byggefeltene III og IV (vist på bilag 4) må kun anvendes til parkering samt til erhvervsformål i tilknytning til erhverv, der er etableret i overensstemmelse med pkt. 3.1.
- 3.3. De øvrige etager i lokalplanområdet må kun anvendes til boliger. Boligerne er uden bopælspligt. dvs. boliger, der kan benyttes året rundt, både som ferie- og fritidsboliger og som helårsboliger. (Bemærk bestemmelse nr. 3.4.)
- 3.4. Én af boligerne på matr. nr. 188 c er, uanset bestemmelse nr. 3.3, pålagt krav om helårsboligpligt.

BESTEMMELSER

- 3.5. I byggefeltene I, II, og V (vist på bilag 4) må der ikke opføres redskabsskure og lignende.
- 3.6. Der skal for hver ejendom udlægges opholdsarealer tilknyttet den pågældende bebyggelse.
- 3.7. Den enkelte udvalgswarebutik i lokalplanområdet må max. have et bruttoetageareal på 350 m², og den enkelte dagligvarebutik må max. have et bruttoetageareal på 1000 m².
- 3.8. Byggefeltene I og II (vist på bilag 4) må ikke anvendes til parkering.
- 3.9. Udendørs oplag må ikke finde sted.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Område udlagt til offentlig fodgængerforbindelse (vist på bilag 2) må ikke bebygges.
- 4.2. Byggefeltene I og II (vist på kortbilag nr. 4) må hver især ikke bebygges med mere end 700 m² bruttoetagemeter.
- 4.3. Byggefeltene III, IV og VI (vist på kortbilag nr. 4) må under terræn bebygges ubegrænset.
- 4.4. Byggefelt IV må over terræn bebygges med max. 200 m² bruttoetagemeter.
- 4.5. Byggefelt V (vist på kortbilag nr. 4) må ikke bebygges med mere end 1250 m², der alene må bestå af ombygning af den eksisterende betonsilo.
- 4.6. Bygninger i byggefelt I og II (vist på kortbilag nr. 4) skal opføres i 2 – 2½ etage. Facadehøjden må ikke overstige 7,5 meter og den totale højde må ikke overstige 10 meter. Højderne måles fra terrænniveauet i vestskellet direkte ud for det pågældende bygningsafsnit. (For lokalplanens definition af ½ etage henvises til bestemmelse nr. 6.5.)
- 4.7. Bygningen over terræn i byggefelt IV (vist på kortbilag nr. 4) må max opføres i en højde der ikke må overstige 12,5 meter målt fra vestskellets terrænniveau. Højden måles fra terrænniveauet i vestskellet direkte ud for den pågældende bygning.
- 4.8. Den ombyggede silobygning i byggefelt V (vist på kortbilag nr. 4) må ikke overstige 30 meter i højden målt fra målt fra vestskellets terrænniveau.
- 4.9. Redskabsskure og lignende må kun opføres i byggefeltene

BESTEMMELSER

III, IV og VI.

- 4.10. Mindre teknikrum til brug for mobilsendemaster på siloen tillades etableret i byggefelt IV eller VI. Endvidere kan teknikskabe opstilles i byggefelt V (vist på bilag 4).
- 4.11. I byggefelt IV og VI (vist på kortbilag nr. 4) er det tilladt at etablere fritstående skorstene til varmeanlæg og ventilation med en skorstenshøjde i det fri med en højde på max. 6 meter.

5. Bevaring af eksisterende bygning

- 5.1. Betonsiloen i byggefelt V (vist på kortbilag nr. 4) må ikke nedrives.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelterne I og II - (vist på bilag 4)

- 6.1. Bebyggelse skal udføres som enkle, skarptskårne bygningskroppe, dvs. uden udkragede altaner, uden større tagudhæng og uden andre markante bygningsfremspring.
- 6.2. De enkelte bygningskroppe må max. have en facadelængde på 15 meter. Længere bebyggelse skal derfor underdeles, f.eks. ved en facadeforskydning eller anden rumlig markering, der tydeliggør, at der er tale om flere, ligeværdige bygningskroppe.
- 6.3. Facader og tagflader skal fremstå med et horisontalt udtryk.
- 6.4. Tage skal udføres som sadeltage. Tagryggen skal principielt være orienteret parallelt med kajkanten.
- 6.5. Sammenskæring mellem facade og tag må max. ligge 1,3 meter over tagetagens golvplan.
- 6.6. Kviste skal udføres som pultkviste, dvs. med ensidig taghældning og med flunker. Flunker skal udføres i zink eller glas. Facadekviste må ikke etableres.
- 6.7. Kviste må ikke optage en større del af tagfladen end 1/3 af tagets samlede længde, målt forrest på kvisten.
- 6.8. Facader skal udføres i tunge materialer som mur eller beton, der eventuelt kan overfladebehandles.
- 6.9. Samtlige erhvervsenheder nævnt under punkt 3.1 skal udstyres med egne, særskilte adgangsdøre i vestfacaderne ud

BESTEMMELSER

mod Havnen. Adgangene skal være handicapegnede.

Byggefelt IV - (vist på bilag 4)

- 6.10. Facader på bebyggelsen over terræn skal udføres i tunge materialer som mur eller beton, der eventuelt kan overfladebehandles.

Byggefelt V - (vist på bilag 4)

- 6.11. Bebyggelse i byggefelt V skal udføres i overensstemmelse med princippet vist på bilag nr. 5 og nr. 6. - Dette indebærer følgende: Bygningens fire facader skal i hovedindtrykket fremtræde symmetriske. Underetagens silorør skal fremstå synlige. Siloens fire hjørnerør skal i deres fulde højde fremstå synlige. Overbygningen over silorørerne skal fremstå markant slankere end de ombyggede silorør. Overbygningen skal afsluttes med en bygningsdel som i minimum 4,5 meters højde har en bredde/diameter, der ikke overstiger 4 meter ekskl. eventuelt udhæng.
- 6.12. Den ombyggede silos synlige rørpartier skal fremstå med pudsede eller malede overflader i en tonet hvid farve.

Byggefelterne III, IV og VI - (vist på bilag 4)

- 6.13. Redskabsskure og lignende må udføres i andre materialer end nævnt ovenfor

7. Skilte og reklamer

- 7.1. Facadeskilte for butikker m.m. på facaderne mod Havnen må kun bestå af løse bogstaver og logo, eller af skilte, der ikke er bredere end det enkelte vindues- eller dørfag.
- 7.2. Indvendig belysning af skilte må ikke etableres, bortset fra coronabelysning.
- 7.3. Ud mod Vestergade må der etableres ét fritstående galgeskilt, der samordner skiltning for de publikums-orienterede virksomheder i lokalplanområdet. Skiltet må etableres med en højde på max. 1.2 meter og en bredde på max. 0,8 meter.
- 7.4. Anden skiltning og reklamering må ikke finde sted

BESTEMMELSER

8. Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1. Der udlægges areal til en offentlig sti- og trappeforbindelse mellem Vestergade og Havnen som vist på kortbilag 2. Udlæggets bredde er på 3,2 meter, som er ligeligt fordelt på hver side af ejendomsskellet. Trappen skal anlægges med en udvendig bredde på mindst 1,6 meter.
- 8.2. Parkeringspladser skal udlægges og anlægges på egen grund
- 8.3. Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig
- 8.4. Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetagemeter erhverv.
- 8.5. Krav om anlæg af p-pladserne nævnt under pkt. 8.4 fastsættes i forbindelse med byggetilladelsen.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Arealerne vest for bygningerne i byggefeltene I, II og V (vist på bilag 4) skal fremstå med hård belægning helt ind til facaderne.
- 9.2. Der må ikke hegnes eller etableres andre typer af privat markering på arealerne nævnt under pkt. 9.1
- 9.3. Arealerne nævnt under punkt 9.1 må ikke indrettes som private arealer, men skal fremstå som et offentligt fortovs- eller vejareal, der evt. kan benyttes til fortovsservering eller gadeudstilling.
- 9.4. Uden for åbningssæsonen skal eventuelt udstyr til fortovsservering eller gadeudstilling nævnt under pkt. 9.3 være fjernet.
- 9.5. Eventuel hegning mellem den offentlige stiforbindelse (vist på bilag 2) og de øvrige udearealer må udføres som steler eller hegn i en højde på højst 1,2 meter.
- 9.6. Øvrig hegning i lokalplanområdet skal udføres som klippet hæk eller som filtset/pudset mur.
- 9.7. Udendørs belysning må kun finde sted med lygter hvis lyskilder er afskærmede, så de ikke virker blændende. Der må ikke benyttes lyskilder med en ringere farvegengivelse end Ra 80. (Kompaktlysrør, metalhalogenlamper, White SON og induktionslamper opfylder normalt dette krav, mens højtryksnatrium- og kviksølvlamper normalt ikke gør det.)

BESTEMMELSER

10. Udstykning
- 10.1. Lokalplanområdet kan udstykkes, så den hidtidige ejendom bestående består matr. nr. 187 og 188 c i stedet opdeles i to ejendomme, der principielt skal svare til delområderne B og C (vist på bilag 3). Ved udstykning skal der oprettes grundejerforening (jf. bestemmelse nr. 12) med medlemspligt for begge grundejere. Foreningen har pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, herunder parkeringsarealer, tilkørselsveje og friarealer.
- 10.2. Den offentlige fodgængerforbindelse mellem Havnen og Vestergade (vist på bilag 2) kan udstykkes fra delområderne A og B (vist på bilag 3).
- 10.3. Anden udstykning må ikke finde sted.
11. Ledningsforhold og antenner
- 11.1. Mobilsendemaster og lignende må kun placeres øverst på siloen, indbygget i visuelt afskærmende konstruktioner, der skal integreres med siloens arkitektoniske udtryk.
- 11.2. Øvrige antenner skal så vidt muligt placeres, så de ikke er synlige set fra Havnen.
12. Grundejerforening
- Ved udstykning jf. bestemmelse 10.1 skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for begge grundejere
13. Ophævelse af lokalplaner
- For matr. nr. 188 c ophæves den bevarende lokalplan nr. 00-01 samt temalokalplan nr. 027 om helårsbeboligpligt
- For matr. nr. nr 187 og 188 a ophæves lokalplan nr. 85.1 for Hasle havn
14. Vedtagelsespåtegning
- Lokalplanen er vedtaget af Bornholms kommunalbestyrelse 29. maj 2008

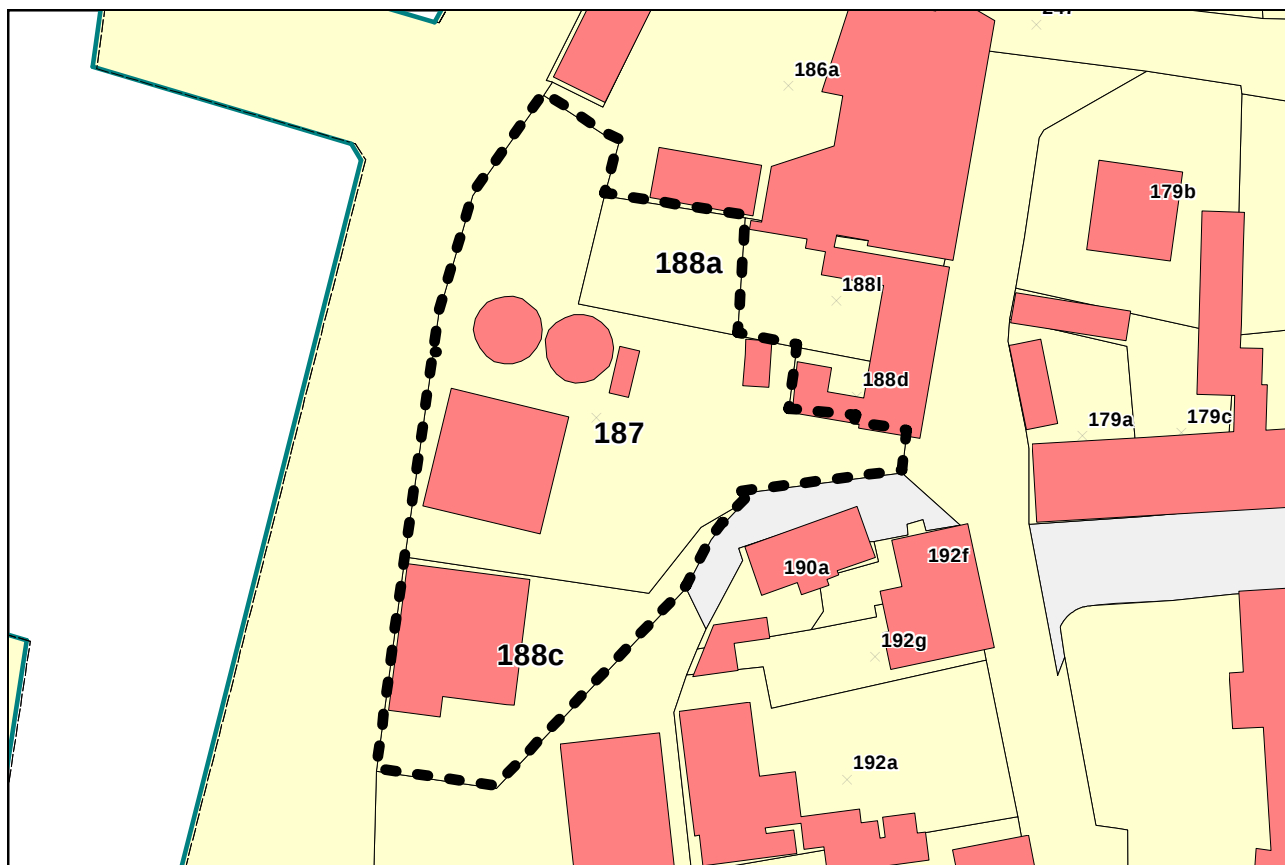
Bjarne Kristiansen
borgmester

/

Anna-Sofie Poulsen
områdechef

BILAG 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 188c, 188a og 187.

BILAG 2

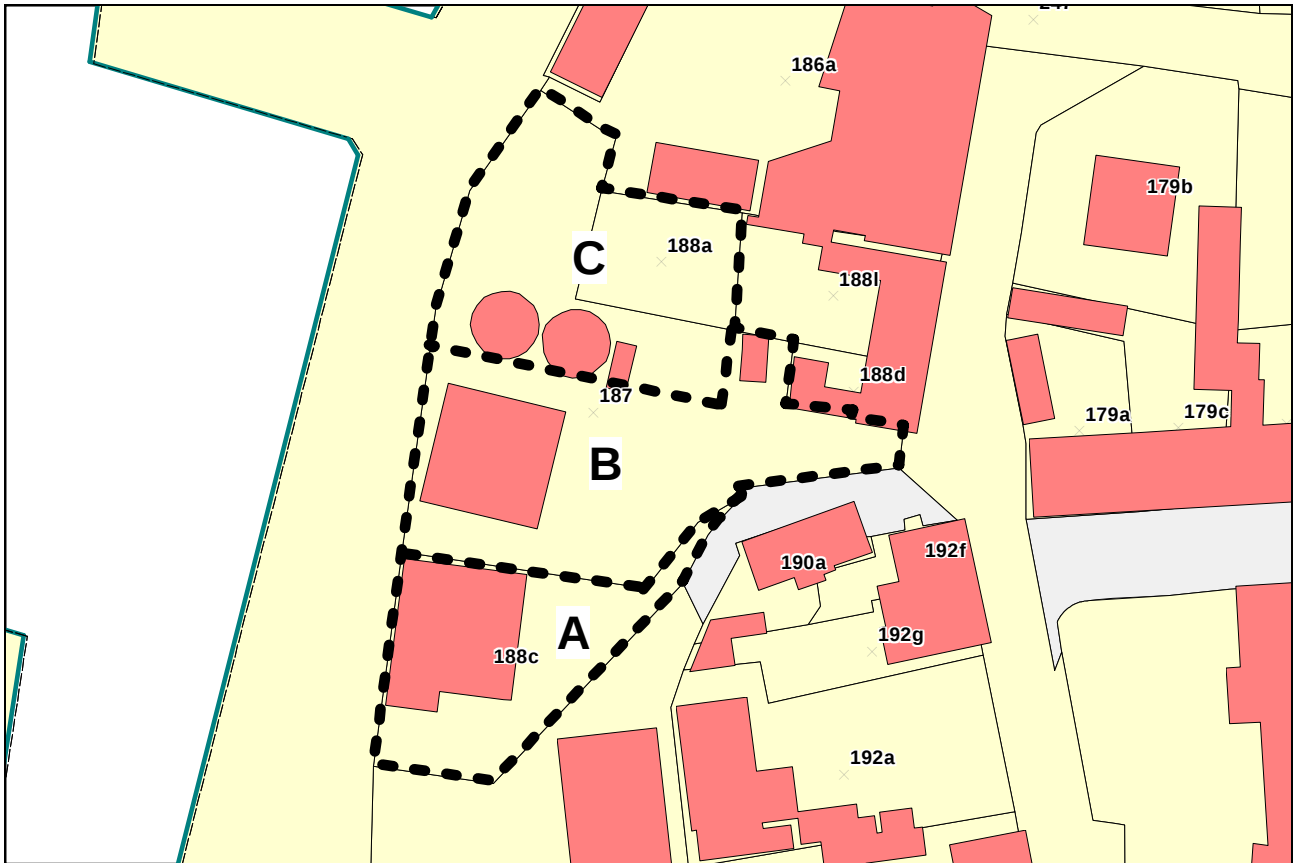
Areal til offentligt formål



Udlæg af areal til offentlige fodgængerforbindelse. Arealudlægget udgør ca. 130 m².
Arealet omfatter en bræmme på 1,6 meter på hver side af skellet mellem matr. nr. 188 c og matr. nr. 187.

BILAG 3

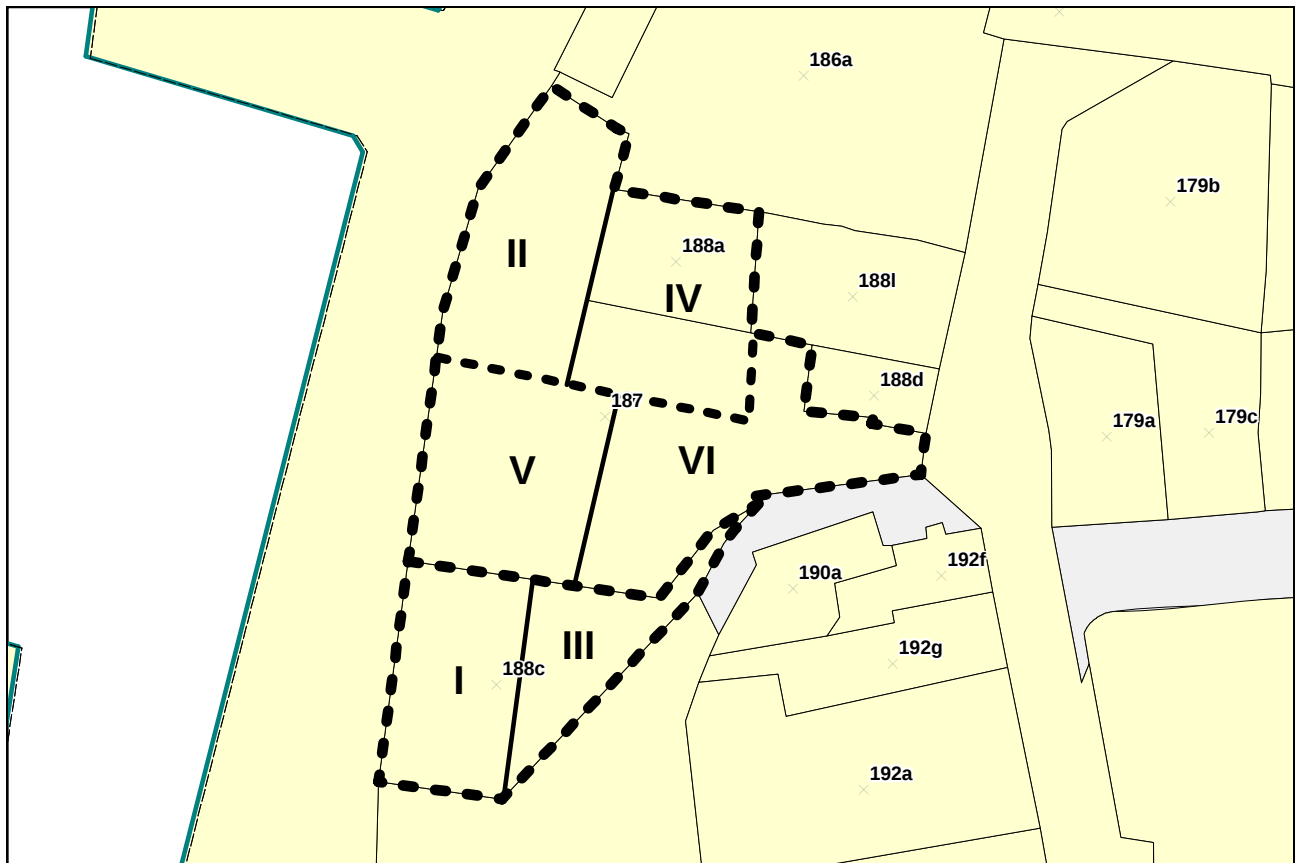
Delområde



Lokalplanområdet underdeles i delområderne A, B og C

BILAG 4

Byggefelter og maksimale bygningshøjder



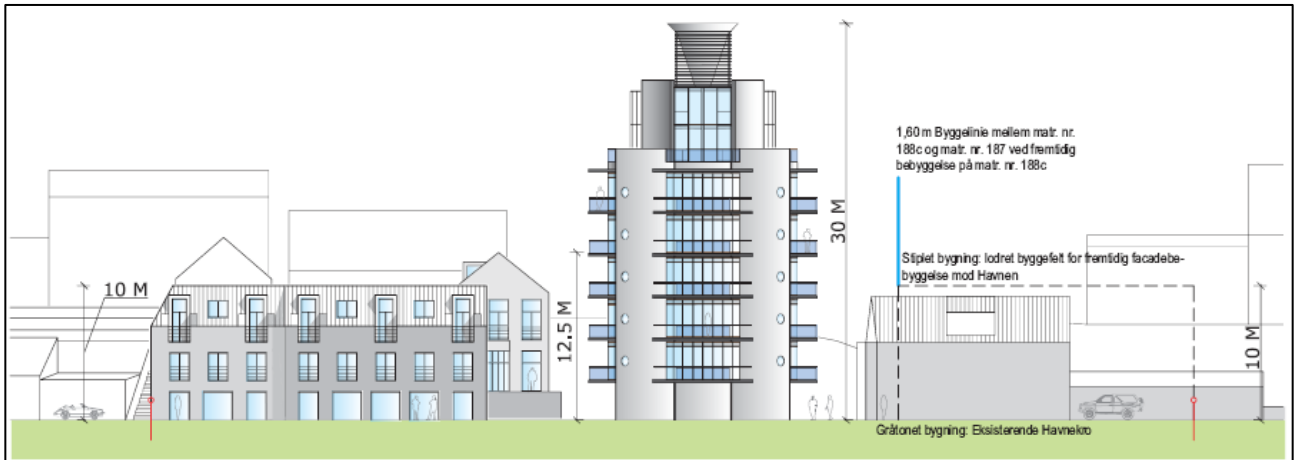
Maksimale bygningshøjder.

Meterangivelserne er målt fra terrænniveauet ved ejendommenes vestlige skel mod Havnen

Byggefelt I og II:	10 meter.
Byggefelt III:	Bebyggelse under terræn
Byggefelt IV:	Bebyggelse under terræn, bortset fra én bygning (jf. bestemmelse 4.4) på max 12,5 meter
Byggefelt V	30 meter
Byggefelt VI	Bebyggelse under terræn

BILAG 5

Maksimale højder i byggefelt I, II og V



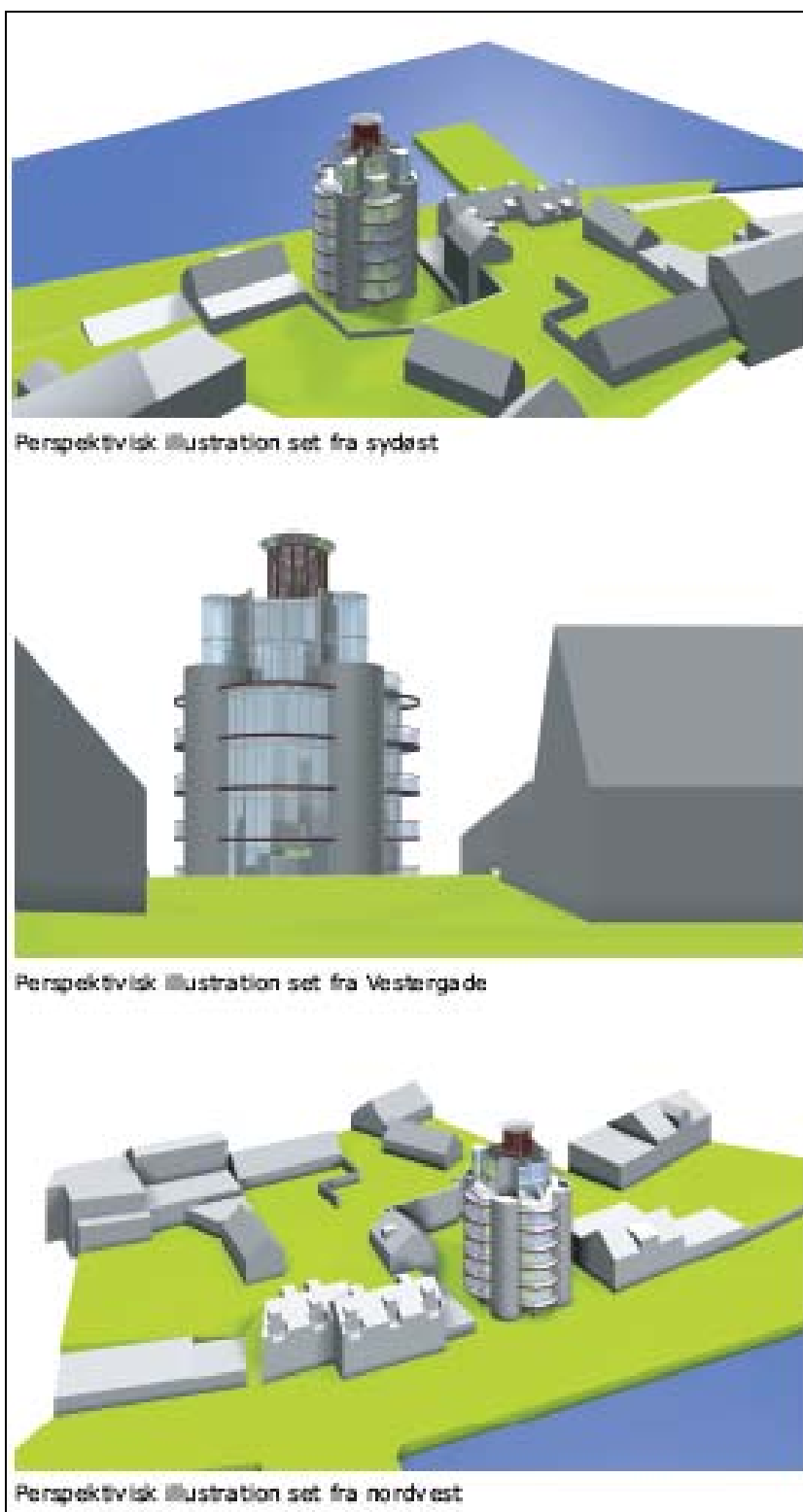
Maksimale højder for fremtidig bebyggelse.

Bebyggelsen på matr. nr. 187/188 a er illustreret med forslag til nye bygninger af M8 Arkitekter ApS.

Bebyggelsen på matr. nr. 188 c er vist med den eksisterende bygning, der har rummet Havnekroen. Den ny bebyggelsesmulighed på denne ejendom er vist med stiplede linje.

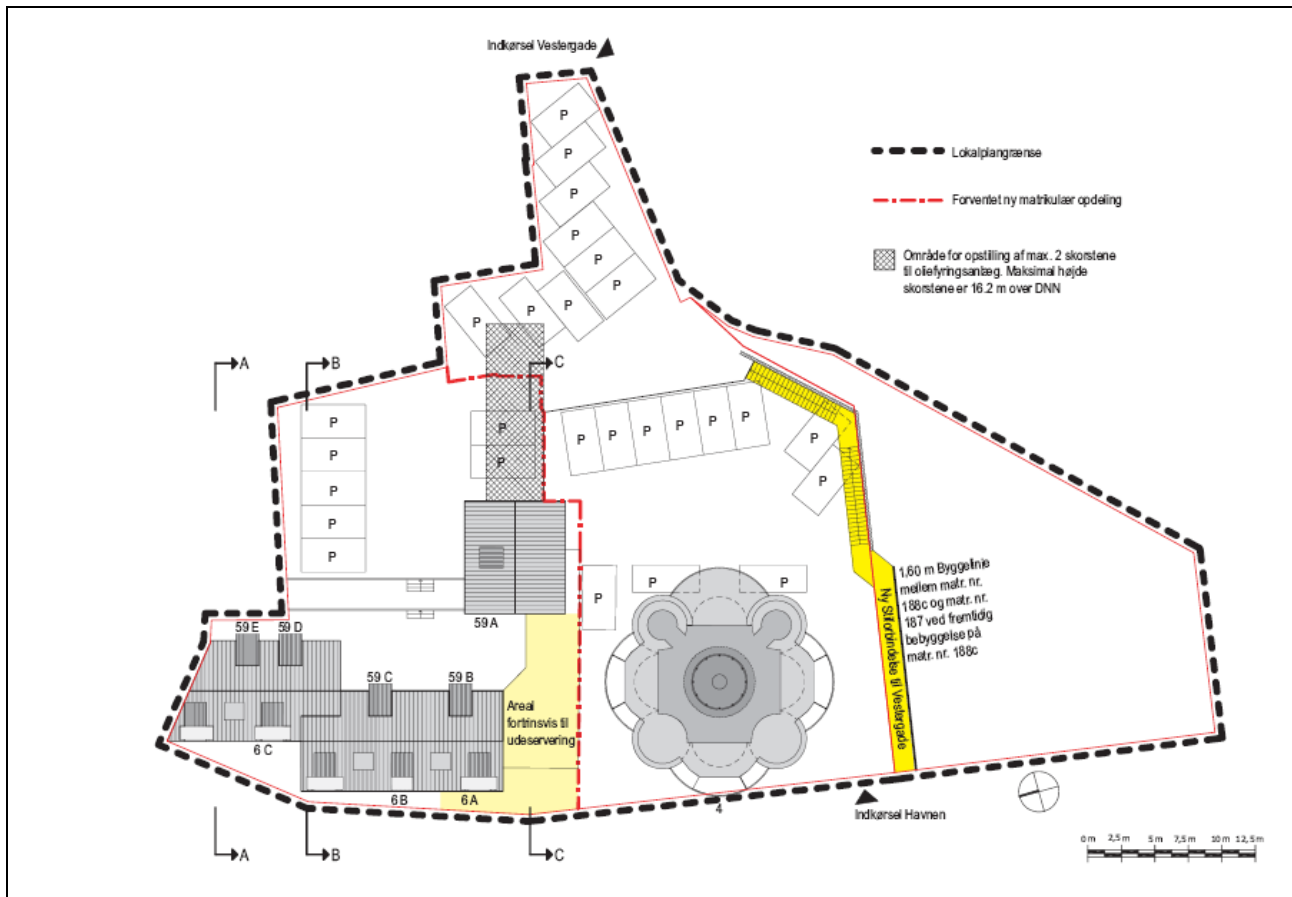
BILAG 6

Bebyggelsesmulighed for matr. nr. 187 og 188 a



Illustrationerne viser et eksempel på fremtidig bebyggelse af delområde B og C (matr. nr. 187 og 188c). Bebyggelsen i delområde A (matr. nr. 188 a) er vist i sin hidtidige form.

Disponeringsmulighed for matr. nr. 187 og 188 a

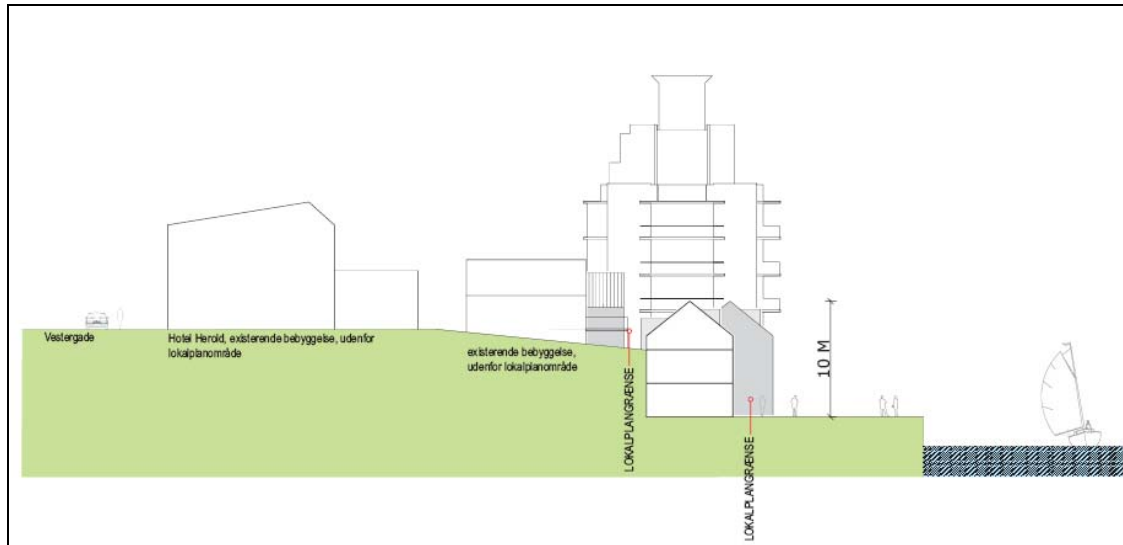


Forslag til bebyggelse og disponering af delområde A og B (matr. nr. 187 og 188 a) udført af M8 Arkitekter ApS
Markeringerne A, B og C henviser til snitte tegningerne på bilag nr. 8

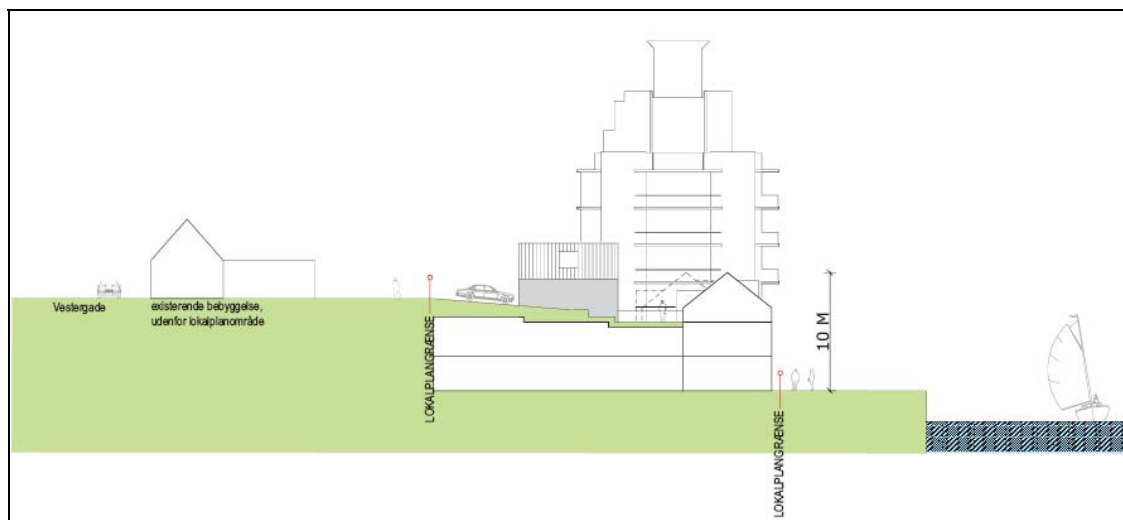
BILAG NR. 8

Snitopstalter for matr. nr. 187 og 188 a

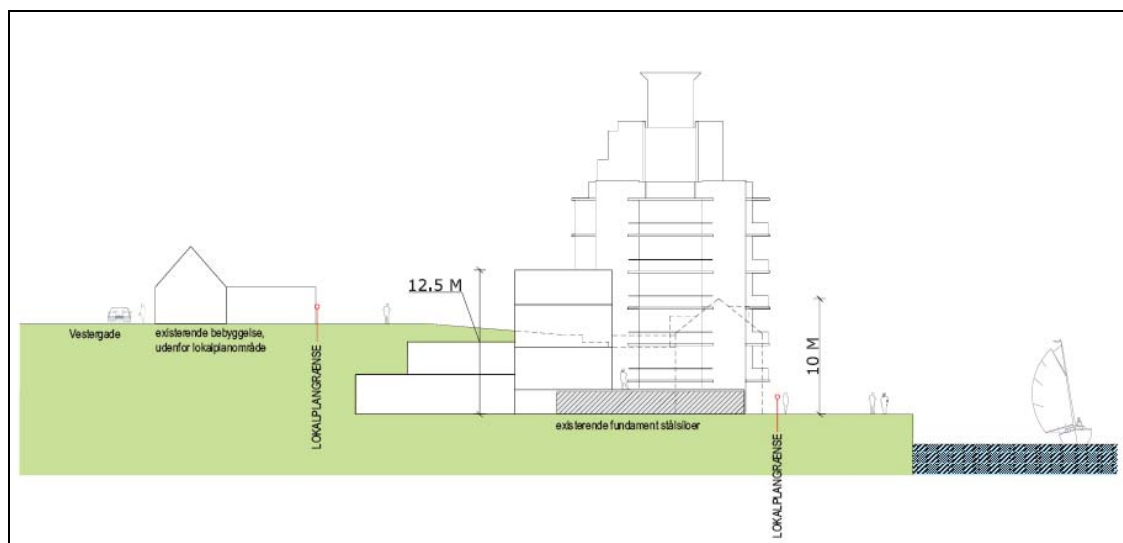
Markeringerne A, B og C henviser til snittegningerne på bilag nr. 7



Snit A. Bebyggelsens højde og placering set i forhold til eksisterende bebyggelse



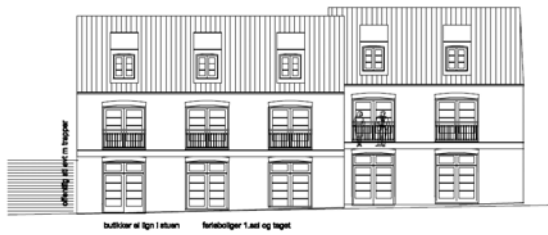
Snit B. Skjult i terrænet kan der indbygges lokaler til anvendelse som butik m.m. eller parkering



Snit C Bag randbebyggelsen, mod vest, kan der opføres én mindre bygning i en maksimal højde på 12,5 meter målt fra kajens niveau

BILAG NR. 9

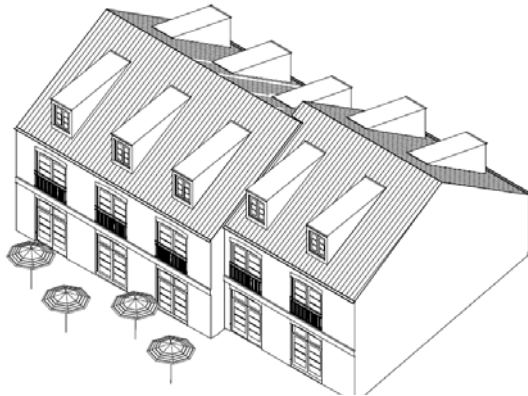
Bebyggelsesmulighed for matr. nr. 188 c



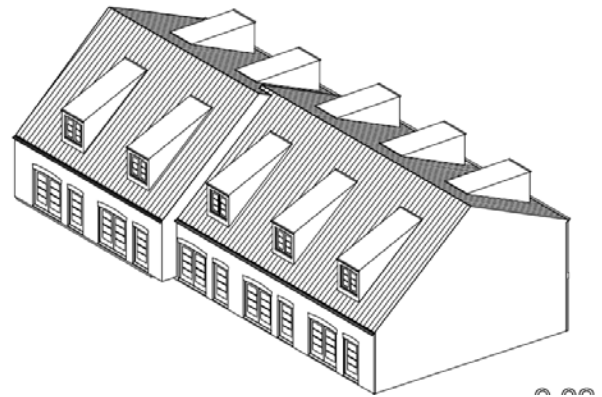
Facade mod vest



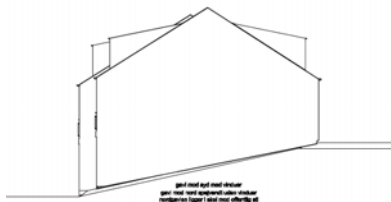
Facade mod øst



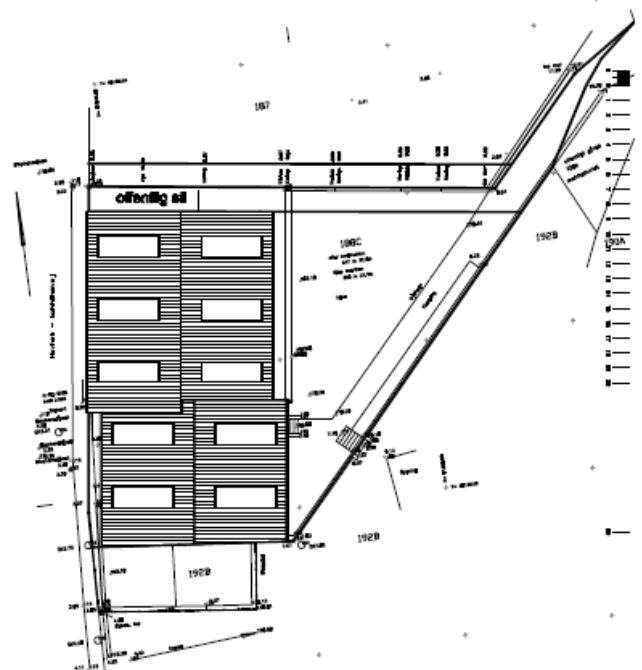
Set fra sydvest



Set fra nordøst



Facade mod syd



Situationsplan

Forslag til bebyggelse og disponering af delområde C (matr. nr. 188 c), udført af fournais' tegnestue aps

TILLÆG NR. 014 TIL REGIONKOMMUNEPLAN 2005 FOR BORNHOLM

Formål Kommuneplantillægget har til formål at skabe overensstemmelse mellem regionkommuneplan 2005 og lokalplan nr. 037

Rammer for lokalplanlægningen, rammeområde 05.BL.03, Hasle silo

Område Matr. nr. 188 c Hasle bygrunde udtages af rammeområde 05.BL.01, Hasle by, og overføres til 05.BL.03, Hasle Silo.

Rammeområde 05.BL.03, Hasle Silo omfatter herefter matr. nr. 187, 188 a og 188 c Hasle bygrunde.

Områdets anvendelse Helårs- og fritidsboligformål samt publikumsorienterede erhverv

Butiksstørrelser Udvalgsvarebutikker: max. 1000 m²
Dagligvarebutikker: max. 350 m²

Bebyggelsesregulering Max. bebyggelsesprocent for området som helhed: 125
Max bygningshøjde 30 meter

Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning Således vedtaget af Bornholms kommunalbestyrelse den 29/5-08

Bjarne Kristiansen
borgmester

/

Anna-Sofie Poulsen
områdechef

Kommuneplantillæg nr. 014 er offentliggjort ved annoncering i Bornholms Tidende lørdag den 7/6-08