

# RØNNE BYFORENING

v. Niels-Holger Larsen, Vimmelskaftet 2, 3700 Rønne, Tlf. 21463977, [nielsholgerlarsen@gmail.com](mailto:nielsholgerlarsen@gmail.com)  
[www.roennebyforening.dk](http://www.roennebyforening.dk)

Natur- og Miljøklagenævnet  
Rentemestervej 8  
2400 København NV.

15.januar 2014

via

Bornholms Regionskommune  
Teknik & Miljø  
Skovløkken 4  
3770 Allinge

Vedrørende Rosengade 25 i Rønne / 02.34.04P19-0198.

---

Rønne Byforening klager hermed over Teknik & Miljøudvalgets beslutning om at give tilladelse til en privat parkeringsplads til afløsning for en nuværende bebyggelse, der er klassificeret med høj bevaringsværdig.

Det er Rønne Byforenings påstand, at beslutningen skal udløse udarbejdelse af en særskilt lokalplan for bebyggelsen, idet beslutningen, efter Rønne Byforenings opfattelse, er i strid med formål og principper i den bevarende lokal plan for Rønne nr. 051.

Rønne Byforening ser en mulighed for, at den trufne beslutning er af en sådan karakter, at den vil kunne skabe præcedens i den fortsatte forvaltning af den bevarende lokalplan.

## ***Klagegrundlag.***

Den bevarende lokalplan for Rønne 051.

<http://giskort.brk.dk/gisfiles/lokalplaner/Bornholm/LP%20051%20for%20bevaring%20og%20videreudvikling%20af%20det%20centrale%20R%C3%B8nne.pdf>

I det indledende afsnit side side 4 skrives:

*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.*

Tilladelsen til nedrivning kræver en dispensation.

Denne er givet med en begrundelse, som Rønne Byforening respekterer.

Som følge af dispensation har byggesagen været til offentlig udtalelse i to uger, som planloven foreskriver. Alle udtalelser pegede på ønsket om enten en bevaring af eksisterende bygninger, eller et nyt tilpasset byggeri. Kun ansøgeren selv peger - som høringssvar - på en parkeringsplads.

I lyset af bygningernes bevaringsværdi og placering i et væsentligt område med kategori A, mener vi, at de eksisterende bygninger skal erstattes af nyt byggeri, som respekterer lokalplanens bestemmelser om nyt byggeri.

Der er givet tilladelse på betingelse af et godkendt projekt, og dette har det politiske Teknik & Miljøudvalg besluttet at kunne være en parkeringsplads.

Ansøger har imidlertid selv i sin ansøgning angivet to muligheder, som udvalget kunne vælge imellem:

- *Nyt byggeri til erstatning for det eksisterende*
- *Privat parkeringsplads uden byggeri.*

Rønne Byforening anfægter ikke den formelle høringsproces, men finder valget af muligheden med parkeringsplads for stridenden imod principperne i lokalplanen, og der burde derfor være tilvejebragt en ny lokalplan for området eller matriklen.

Rønne Byforening kan ikke forstå, at etablering af en åben ubebygget parkeringsplads omkranset af en mur mod gade tilgodeser lokalplanens formål, side 17

- vi spørger :

vil en åben parkeringsplads med en omkransende mur:

- *sikre et fortsat levende og alsidigt bymiljø,*

vil en åben parkeringsplads med en omkransende mur:

- *bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i det centrale Rønne som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur,*

vil en åben parkeringsplads med en omkransende mur:

- *bevare stiltræk, bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på de bevaringsværdige huse,*

vil en åben parkeringsplads med en omkransende mur:

- *sikre at bygningsændringer sker enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende eller som en videreudvikling, der tager hensyn til den enkeltes ejendoms alder og byggestil,*

er en åben parkeringsplads med en omkransende mur:

- *tilpasset byens skalaforhold,*

er en "bornholmermur" (som der angiveligt stilles betingelse om)

- *et nutidigt formsprog indpasset i det historiske bymiljø.*

Vi mener som nævnt ikke, at disse spørgsmål i relation til lokalplanens principper og formål kan besvares til fordel for en parkeringsplads, men at der burde have været valgt en løsning med en ny erstattende bebyggelse, som der i ansøgningen angives som en alternativ mulighed til en parkeringsplads.

Det skal i øvrigt bemærkes at ansøgeren i sin ansøgning henviser til en forældet lokalplan som grundlag for sin ansøgning, hvilket antagelig kan have givet ansøgeren et forfejlet grundlag for sin ansøgning.

Med henvisning til den nu gældende lokalplan 051 burde valget af parkeringsplads udløse krav om ny lokalplan, der giver mulighed for at offentligheden og høringsberettigede parter kan stille andre løsningsforslag som grundlag for udarbejdelsen af et lokalplanforslag.

Rønne Byforening har som bilag indsat kopi af dagsordenpunkt fra 5.11.13, og kopi af givet tilladelse af 16.1.2013 samt link til underbyggende materiale om Rosengade 25 i Rønne.

Med venlig hilsen

*Niels-Holger Larsen, formand for Rønne Byforening*

**Bilag:**

---

***Dagsordenpunkt 5. 11. 2013 med bilag***

Heri er links til væsentlige dokumenter fra ansøgning, høringer m.v.  
Er indsat i kopi nedenfor

***Tilladelse*** – er indsat i kopi nedenfor.

***Om Rosengade 25, Rønne***

<http://www.roennebyarkiv.com/rosengade.html>

# Dagsorden for Teknik & Miljøudvalget 5.nov. 2013

---

## Åbent punkt

3 Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 051 for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne til nedrivning af ejendommen Rosengade 25.

02.34.04P19-0198

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Teknik- og Miljøudvalget	05-11-2013	3	

## Hvem beslutter

Teknik- og Miljøudvalget beslutter

## Resumé

Ejeren af ejendommen Rosengade 25 i Rønne har søgt om nedrivning af hjørneejendommen Smallegade/Rosengade. Af ansøgningen fremgår, at en nedrivning ønskes, da ejendommen er i en meget dårlig bygningsmæssig stand. Det fremgår endvidere, at ansøger ser to muligheder for at udnytte ejendommen. Den ene mulighed er at bebygge den med boligbyggeri, den anden er at etablere private p-pladser.

Ansøgningen har været sendt i høring hos de omboende, Kulturmiljørådet for Bornholm og Rønne Byforening. Der er i høringsperioden indkommet seks indsigelser/bemærkninger.

Teknik og Miljø skønner, at der ud fra den udførte bygningsbesigtigelse og en samlet vurdering af et eventuelt renoveringsbehov kan gives en dispensation fra lokalplanens bestemmelser, så bygningerne kan nedrives, såfremt lokalplanens intentioner og formål samtidig iagttages.

## Indstilling og beslutning

### Økonomidirektøren indstiller

- at der meddeles dispensation til det ansøgte på vilkår af, at der umiddelbart efter nedrivningsarbejderne udføres én af to nedennævnte byggearbejder.
  1. Der etableres en privat langtidsparkeringsplads på betingelse af, at der opføres en bornholmermur i skel mod vej og at indkørslen til pladsen etableres i Smallegade, så gaderummet i Rosengade kan fastholdes.
  2. Der opføres nye bygninger til privatboligformål på ejendommen iht. lokalplanens formål og bestemmelser og således, at nybyggeriet sikrer, at gadeforløb og karréstrukturen fastholdes og opføres, så skalaforhold og form tilpasses den gamle bydel.

Teknik- og Miljøudvalget den 5. november 2013:

## Sagsfremstilling

Totalbyg Entreprise A/S har med brev af 25. juni 2013 med yderligere materiale modtaget den 3. september 2013 ansøgt om tilladelse til nedrivning af alle bygninger på ejendommen matr. nr. 878, Rønne Bygrunde, beliggende Rosengade 25, 3700 Rønne.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 051 for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne. Ejendommen er beliggende i delområde A.

Lokalplanens formål er bl.a.

- at sikre et fortsat levende og alsidigt bymiljø,
- at bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i det centrale Rønne som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur, samt
- at ny bebyggelse tilpasses byens skalaforhold,
- at fastsætte bestemmelser for placering, udformning og materialevalg for nybyggeri der betinger, at byggeriet udføres i et nutidigt formsprog indpasset det historiske bymiljø.

Det fremgår endvidere af punkt 4.1 og 4.2 at:

4.1. Den eksisterende bebyggelses udvendige facader og bygningsdele må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder udskiftning af vinduer og døre, uden kommunens forudgående tilladelse.

4.2. Nedrivning af de ældre byhuse tillades generelt ikke. Nedrivning af nyere bygninger, udhuse og garager samt ældre huse med lav bevaringsværdi kan tillades, hvis arealet efterfølgende bebygges eller disponeres på en måde der er til gavn for det konkrete bymiljø.

Ud fra ovenstående vil en nedrivning således kræve en dispensation fra lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Der er udsendt orienteringsbreve (høring) til naboerne til den omhandlede ejendom, det lokale Kulturmiljøråd samt Rønne Byforening. Desuden har nedrivningsansøgningen været offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside og i kommunens annonce i Rytterknægten den 11. september 2013.

Ved registreringen af bevaringsværdier af bygninger i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Rønne i 1990 fremgår, at ejendommen har en samlet bevaringsværdi på 3, hvilket er den typiske bevaringsværdi i området. Bygninger med en samlet bevaringsværdi på 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er vigtige for området som en helhed.

Ejendommens miljømæssige værdi er 2. Ved den miljømæssige vurdering ser man på bygningens betydning eller 'støtteværdi' for de tilstødende bygninger og for helheden. Man ser på, hvordan bygningen er placeret og tilpasset gadebilledet eller det miljø, den er en del af.

I øvrigt henvises til bilag 2, der er en kopi af den udsendte orientering, hvor den indkomne ansøgning også var vedlagt. Det fremgår af et kortudsnit i høringsbrevet, hvem der har fået udsendt orienteringen.

### **Indsigelsesbehandling**

Der er ved fristens udløb indkommet 6 indsigelser/bemærkninger:

1. Ejerne af ejendommen, Rosengade 8, Rønne,
2. 11 beboere i ejendommen Store Torvegade 1, Rønne,
3. Ejere af ejendommen, Rosengade 9, Rønne,
4. Rønne Byforening v/formand Niels-Holger Larsen,
5. Kulturmiljørådet, Bornholm v/formand Bjarne Bech, og
6. Ejer af ejendommen, Rosengade 7, 3700 Rønne.

Disse indsigelser/bemærkninger er med brev af 4. oktober kommenteret af ansøger.

Efterfølgende er et ekstrakt af de indkomne indsigelser/bemærkninger samt ansøgers efterfølgende kommentarer til disse. Alle breve kan læses i deres fulde ordlyd i bilag 3.

Ad 1. Har ingen indvendinger mod en nedrivning, da de eksisterende bygninger betragtes som misligholdte og triste for det samlede gadebillede. Det anbefales, at der opføres bygninger til boligformål, i arkitektonisk stil der harmonerer med helhedsindtrykket i den gamle bydel. Privat parkeringsareal harmonerer meget dårligt med helhedsindtrykket i en gammel hyggelig bydel. Gives der alligevel tilladelse, påpeges tre forhold der bør sikres: Omkransning med en pudset murstensvæg med teglrygning, en så smal indkørsel som muligt for at begrænse indblik, og etablering af fartdæmpende foranstaltninger pga. den øgede trafikintensitet.

Ad 2. Mener at private parkeringspladser i området er en rigtig dårlig idé pga en øget trafik. Der udtrykkes usikkerhed om, hvordan parkeringspladserne skal administreres. Boligbyggeri er en bedre løsning, f.eks. to eller tre boligejendomme som passer ind i Rosengademiljøet. Der henstilles til, at der ikke gives tilladelse til nedrivning, før der er en total lokalplan med alle tilladelser til genetablering, så der ikke kommer til at ligge en byggetomt, som i mange år fremover vil skæmme bybilledet.

Ad 3 og 6. Er imod nedrivning. Selv om bygningen er dårligt vedligeholdt, udgør den et meget vigtigt element i en gade, som turisterne beundrer. En helt ny ejendom vil kunne skæmme bybilledet. Værre med en privat parkeringsplads. Rosengade vil få en biltrafik, der slet ikke egner sig til sådan en gade. Yderligere vil en stor åben plads i et flot historisk miljø være et dårligt signal for Bornholm, og det håber de aldrig, kommunen vil give tilladelse til.

Ad 4. Finder det meget betænkeligt at dette kulturmiljø og en så stor bygningsmasse, der lukker en af de gamle og meget bevaringsværdige karreer i Rønne i Laksegade/Rosengadekvarteret, nedrives. Med god vilje og kreativitet er en bevaring bestemt mulig og at foretrække. Byforeningen støtter og anbefaler en boligbebyggelse på grunden, også med baggrund i den bevarende lokalplans formål. Det anbefales, at eventuelle nedrivningstilladelser først gives, når der foreligger et godkendt projekt til erstatning for eksisterende bygninger. Det er ligeledes holdningen, at eventuelle nybyggerier bør gives et nutidigt udtryk i en god og arkitektonisk kvalitet, men at skalaforhold og form tilpasser sig den gamle bebyggelse i tråd med lokalplanens formål og bestemmelser. Byforeningen minder om, at regionskommunens arkitekturpolitik tages i agt.

Ad 5. Kulturmiljørådet kan ikke anbefale den foreslåede p-plads, der vil være ødelæggende for områdets attraktive karakter og øge trafikken i de følsomme turist-gader, Rosengade og Laksegade. Rådet erkender, at den eksisterende bygningsmasse er i ringe forfatning, så en

fornuftig istandsættelse vil blive vanskelig. Gives der nedrivningstilladelse, så skal det sikres, at bygningerne erstattes af nyt byggeri, der giver tilsvarende bidrag til bymiljøet. Der foreslås nyt byggeri, der udfylder karréstrukturen, da det er yderst vigtigt, at karréstrukturen og gadeforløbene Rosengade/Smallegade fastholdes. Beslutter BRK, mod kulturmiljørådets anbefaling, at tillade p-pladser på arealet, så opfordres BRK til at stille krav til udformningen. Kræv en kvalificeret bearbejdning af pladsen, kræve en lukning mod gaderne så gadeforløb/karréstruktur fastholdes, og kræve en udformning der materialemæssigt og funktionelt er gennemarbejdet og fungerer med omgivelserne.

Ansøgers kommentarer til indsigelser/bemærkninger.

Først en kommentar til de generelle forhold i Rønne. Der er hverken behov for erhvervslokaler eller flere boliger, derimod er der behov for p-pladser. Det vil være yderst risikabelt at sætte et boligbyggeri i gang, der antageligt heller ikke kan finansieres. Det præciseres, at p-pladserne er tænkt som langtidsparkeringspladser, som vil blive tilbudt de forretningsdrivende i gågaden og andre i nærområdet. Altså kommer man typisk i sin bil om morgenen og kører hjem til aften. Ansøger har selv otte p-pladser med tilkørsel via Skindergade og Laksegade og oplever generelt ingen problemer. Ansøger bemærker, at Kulturmiljørådet har udtalt at bygningsmassen er i ringe stand, samt at en istandsættelse vil være vanskelig.

Ansøger er indstillet på, at specifikke krav bør indgå i et kommende projekt – også at området lukkes med mur/hegn/beplantning. Ansøger mener ikke, at Rønne Byforenings bemærkninger om bevaring af bygningerne er muligt i den virkelige verden. Det kommenteres også, at der ikke er behov for nyt boligbyggeri. Som kommentar til 3 og 6 mener ansøger, at en privat langtidsparkeringsplads kan lette presset på parkering i bl.a. Rosengade. Med hensyn til vilkår for en privat parkeringsplads skriver ansøger som kommentar til beboerne i Store Torvegade (2), at man forventer at udleje pladserne på langtidskontrakter, hvor adgang til området bliver med digital signatur for lejerne. Som kommentar til indsigelse 1, har ansøger bemærket, at de ikke har indvendinger mod en nedrivning. Til ønsket om ny privat boligbebyggelse er der tidligere redegjort for, at dette behov ikke er til stede. Til opfordringen til kommunen om tre specifikke krav ved etablering af en p-plads skriver ansøger, at de er indstillet på at indarbejde nogle af disse. Til slut opsummerer ansøger til kommunen, at de primært beder om mulighed for at etablere en privat langtidsparkeringsplads. Såfremt Teknik & Miljø er indstillet på en sådan principiel tilladelse, vil de igangsætte selve projektfasen med bl.a. indretning og udlejning mv. Såfremt det viser sig mod ansøgers forventning, at disse forhold ikke kan gennemføres – er der en ny situation. Uanset hvilken projektart (boligbyggeri/p-pladser) anmodes om nedrivningstilladelse for at få den nedslidte ejendom fjernet fra gadebilledet. Ejendommen skæmmer området.

### **Teknik & Miljø kommentarer.**

Teknik & Miljø har synet ejendommen for at kunne foretage en konkret vurdering i sagen. Notat fra dette syn ligger som bilag 4.

De indkomne indsigelser/bemærkninger er overvejende enige om, at der såfremt der gives dispensation til en nedrivning, så anbefales der en ny boligbebyggelse på stedet.

Med hensyn til ansøgers ønske om en privat parkeringsplads, så udtrykkes der i indsigelserne bekymring for udformningen og en øget trafik i området.

I tre af indsigelserne præciseres, at der bør foreligge et godkendt projekt for fremtidig anvendelse, inden en eventuel nedrivningstilladelse gives.

I forhold til de indkomne bemærkninger fra de omboende, Rønne Byforening og Kulturmiljørådet, så anbefaler Teknik og Miljø nedennævnte:

I forhold til ny boligbebyggelse sikres

1. at gaderummets "vægge" fastholdes, enten i form af husfacader eller hegnsmure,
2. at ny boligbebyggelse ved sin placering, udformning og materialevalg harmonerer med gadens gamle bygninger eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at styrke karakteren af det eksisterende miljø, og
3. at ny boligbebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i gadelinjen.

I forhold til en ny privat langtidsparkeringsplads sikres:

1. at der omkring parkeringspladsen opføres en bornholmermur
2. at indkørslen placeres i Smallegade, og
3. at hegnmuren mod naboen bevares efter nedrivning af garagerne.

I øvrigt henvises til bilag 1.

Teknik & Miljø's vejafdeling ser ingen trafikale problemer i den foreslåede løsning med indkørsel fra Smallegade. Hvis der etableres en privat langtidsparkeringsplads, som adgangs begrænses så kun lejere af parkeringspladserne kan køre ind, skønnes det, at den øgede trafikmængden vil blive af begrænset omfang.

For at sikre at der ikke over længere tid vil ligge en åben byggetomt på hjørnet af Rosengade/Smallegade, anbefales det, at der samtidigt med en eventuel dispensation til nedrivning af ejendommen, stilles krav om en kontinuerlig byggeproces, så gaderummene og karréstrukturen genskabes hurtigst muligt.

Der skal indhentes tilladelse iht. såvel byggelov som planlov til begge former for projekter.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Supplerende sagsfremstilling og/eller  
Administrativ tilføjelse

Ingen

### **Bilag til Teknik- og Miljøudvalget 5. november 2013**

1.

[Bornholmermur \(DOCX\)](#)

2.

[Scannet kopi af udsendt orientering samt ansøgning om nedrivning \(PDF\)](#)

3.

[Scanning af indkomne indsigelser og bemærkninger samt ansøgers efterfølgende kommentarer. \(PDF\)](#)

4.

[Notat fra besigtigelse af Rosengade 25 d. 18 oktober 2013 \(DOCX\)](#)



## Tilladelse

---

TOTALBYG ENTREPRISE A/S  
 Store Torvegade 11  
 3700 Rønne

16. december 2013

**Nedrivningstilladelse i henhold til Bygningsreglementet 2010 (BR10), samt tilladelse til nedrivning af ejendommen Rosengade 25, Rønne, i henhold til lokalplan 051 for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne.**

I har den 25. juni 2013, med yderligere oplysninger modtaget den 3. september 2013 søgt om tilladelse til nedrivning af alle bygningerne på ejendommen

Rosengade 25, Rønne, matr. nr. 878, ejerlav Rønne Bygrunde, vejkode 3387, ejendoms nr. 195064, tilhørende Totalbyg Enterprise A/S Store Torvegade 11, 3700 Rønne.

Det fremgår af ansøgningen bl.a., at ønsket om nedrivning begrundes i, at "ejendommen er i en meget dårlig bygningsmæssig stand.

Denne tilladelse er todelt

- 1) en godkendelse af nedrivningen i henhold til Bygningsreglement 2010 (BR10), og
- 2) en dispensation til nedrivning i henhold til Lokalplan nr. 051.

Derudover findes afsnit med forhold til anden lovgivning, herunder vejledning om affaldshåndtering og et afsnit med klagevejledninger.

**Tilladelsen til nedrivning gives på vilkår af, at der skal foreligge et projekt godkendt af Teknik og Miljø for den fremtidige indretning og anvendelse af grunden, inden nedrivningsarbejderne må påbegyndes. Se side 4 om "Nyt projekt for privat langtidsparkeringsplads".**

### **Plangrundlag, høring og vurdering**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 051, for bevaring og videreudvikling af det centrale Rønne. Ejendommen er beliggende i delområde A.

Lokalplanens formål er bl.a.:

- at sikre et fortsat levende og alsidigt bymiljø,
- at bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i det centrale Rønne som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur,

Lokalplanen foreskriver i afsnit 4.

4.1. Den eksisterende bebyggelses udvendige facader og bygningsdele må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder udskiftning af vinduer og døre, uden kommunens forudgående tilladelse.

4.2. Nedrivning af de ældre byhuse tillades generelt ikke. Nedrivning af nyere bygninger, udhuse og garager samt ældre huse med lav bevaringsværdi kan tillades, hvis arealet efterfølgende bebygges eller disponeres på en måde der er til gavn for det konkrete bymiljø.

Ud fra ovenstående vil en nedrivning således kræve en dispensation fra lokalplanen. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. Planlovens<sup>2)</sup> § 19. Der har været foretaget høring i henhold til Planlovens § 20 og Museumslovens<sup>3)</sup> § 24, stk. 3.

Der er udsendt orienteringsbreve (høring) til naboerne til den omhandlede ejendom, det lokale kulturmiljøråd samt Rønne Byforening. Desuden har nedrivningsansøgningen været offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside og i kommunens annonce i Rytterknægten den 11. september 2013. Der var ved fristens udløb indkommet 6 indsigelser/bemærkninger. Disse indsigelser/bemærkninger er med brev af 4. oktober kommenteret af ansøger.

Teknik og Miljø har besigtiget ejendommen og skønner, at en renovering og eventuel tilbageførsel til den oprindelige hovedbygning udseende vil blive et meget omfattende projekt, hvor facaderne skal ommures, tag og måske en del af tagværket skal udskiftes, og indvendige vægge genetableres for at sikre konstruktiv stabilitet i bygningen. En renovering bliver således en omfattende totalrenovering om end det ikke er umuligt.

Sidebygningerne mod Smallegade er bygningsmæssigt i dårlig stand. En istandsættelse vil være en meget omfattende renoveringsopgave, hvor store dele af den oprindelige bygning må fjernes og genskabes, hvis denne del af ejendommen skal bevares.

Garagerne i gården har lav bevaringsværdi og vil umiddelbart kunne nedrives, også set i forhold til lokalplanens bestemmelser i punkt 4.2

Samlet vurderes det at der ud fra ejendommens bygningers stand kan gives en dispensation fra lokalplanens bestemmelser, så bygningerne kan nedrives såfremt lokalplanens intentioner og formål samtidig iagttages.

Sagen har herefter været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 5. november 2013.

På udvalgmødet blev det besluttet:

at der meddeles dispensation med krav om at de vilkår, der fremgår af punkt 1, opfyldes.

Af punkt 1 fremgår: Der etableres en privat langtidsparkeringsplads på betingelse af, at der opføres en bornholmermur i skel mod vej og at indkørslen til pladsen etableres i Smallegade, så gaderummet i Rosengade kan fastholdes.

I øvrigt fremgår det af Teknik & Miljø's kommentarer i dagsordenspunkteti:

I forhold til en ny privat langtidsparkeringsplads sikres:

1. at der omkring parkeringspladsen opføres en bornholmermur
2. at indkørslen placeres i Smallegade, og
3. at hegnmuren mod naboen bevares efter nedrivning af garagerne.

I øvrigt henvises til bilag 1.

Teknik & Miljø's vejafdeling ser ingen trafikale problemer i den foreslåede løsning med indkørsel fra Smallegade. Hvis der etableres en privat langtidsparkeringsplads, som adgangs begrænses så kun lejere af parkeringspladserne kan køre ind, skønnes det, at den øgede trafikmængden vil blive af begrænset omfang.

For at sikre at der ikke over længere tid vil ligge en åben byggetomt på hjørnet af Rosengade/Smallegade, anbefales det, at der samtidigt med en eventuel dispensation til nedrivning af ejendommen, stilles krav om en kontinuerlig byggeproces, så gaderummene og karréstrukturen genskabes hurtigst muligt.

Der skal indhentes tilladelse iht. såvel byggelov som planlov til projektet.

### **Godkendelse af nedrivningen i henhold til Bygningsreglement 2010 (BR10)**

Teknik & Miljø godkender anmeldelsen om nedrivning i henhold til Bygningsreglementet 10 kap. 1.7. Såfremt nedrivningen ikke er påbegyndt inden 1 år fra dato bortfalder godkendelsen.

Vilkår for nedrivningen

- Du kan starte nedrivningen på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen samt,
- at der indhentes tilladelse fra Vejmyndigheden, såfremt rådighed over vej- og fortovsareal er nødvendig,
  - at eventuelle skader på vej eller fortov udbedres af Bornholms Regionskommune for skadevolders regning,
  - at der inden arbejdet påbegyndes med afpropning af vand- og afløbsinstallationer, indsendes den vedlagte "Anmeldelse" om autoriseret kloakmester arbejde og om autoriseret VVS-installatør arbejde, og
  - at vedlagte "Færdigmelding" sendes til Teknik og Miljø når nedrivningen er afsluttet, således at Bygnings- og Bolig Registret kan blive ajourført.

Der henvises endvidere til afsnittet: "Opmærksomheden henledes på følgende forhold som ejer bør forholde sig til i forbindelse med nedrivningsarbejdet."

Nedrivningsgebyret er beregnet til 4.060,00 kr. (mindstegebyr for erhvervsbygninger) faktura bliver eftersendt til ejer.

Se nedenfor om Klagevejledning i henhold til byggeloven.

#### **Tilladelse i medfør af Lokalplan nr. 051**

Med henvisning til ovenstående vurdering meddeles hermed dispensation fra den bevarende lokalplan til nedrivning af alle bygningerne på ejendommen Rosengade 25. **Tilladelsen til nedrivning gives på vilkår af, at der skal foreligge et projekt godkendt af Teknik og Miljø for den fremtidige indretning og anvendelse af grunden, inden nedrivningsarbejderne må påbegyndes. Se nedenfor om "Nyt projekt for privat langtidsparkeringsplads".**

Der stilles krav om opførelse af en nærmere beskrevet mur, som skal placeres i gadens facadelinje kombineret med krav om en nærmere angivet træplantning umiddelbart bag muren. Mur og træplantning vil set udefra tilsammen erstatte de hidtidige bygninger og herved fastholde den bevaringsværdige bystruktur. Lokalplanens formål er hermed efterkommet.

Tilladelsen er givet i henhold til planloven og bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra dato, jf. planlovens § 56, stk.1.

Se nedenfor om Klagevejledning i henhold til planloven.

#### **Nyt projekt for privat langtidsparkeringsplads.**

Det fremgår af Teknik & Miljø's sagsfremstilling til udvalgsrådet den 5. november 2013, at der samtidigt med en eventuel dispensation til nedrivning af ejendommen, stilles krav om en kontinuerlig byggeproces, så gaderummene og karréstrukturen genskabes hurtigst muligt.

Det betyder, som det også fremgår af tilladelsen i medfør af lokalplan nr. 051, at der hurtigst muligt skal fremsendes et projekt for indretning af den kommende private langtidsparkeringsplads. Af projektet skal det fremgå

- at der omkring parkeringspladsen opføres en bornholmermur,
- at indkørslen placeres i Smallegade, og
- at hegnmuren mod naboen bevares efter nedrivning af garagerne.

I øvrigt henvises til bilag 1 der vedlægges for udførelsen af ovenstående..

I projektet skal der indarbejdes træer, der kan danne en grøn overgang mellem parkeringsarealet og gaderummet. Trækronerne vil være med til opbløde det visuelle indtryk og "kanten" ind mod parkeringsarealet, samtidig med at de vil stramme byrummet op og tilføre et grønt islæt i bymiljøet.

I forbindelse med behandling af udstykningssagen 01.04.00P19-1041, er der tidligere stillet krav om nedrivning af en del af ejendommen mod Smallegade, inden 1. december 2013. Denne tidsfrist forlænges hermed til 1. april 2014.

### **Klagevejledninger**

#### Byggeloven

Afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven<sup>1)</sup> kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, efter byggelovens § 23 påklages til Statsforvaltningen Hovedstaden, Borups Alle 177, 2400 København NV. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan i øvrigt ikke påklages til anden administrativ myndighed. Statsforvaltningen afgørelser kan efter stk. 1 ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf er tillige berettiget til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende handicapforhold.

Når ikke andet er bestemt, er klagefristen 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende.

Klage over et af kommunalbestyrelsen givet pålæg fritager ikke for at efterkomme dette. Dog kan klagemyndigheden bestemme, at en klage skal have opsættende virkning. jf. § 24 stk. 1-3

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. § 25.

#### Planloven

Afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af planloven<sup>2)</sup> eller en i medfør af denne fastsat bestemmelse, kan efter planlovens § 60 påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. I henhold til planlovens § 58 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen, efter klagerens opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse.

Klage til Natur- og Miljøklagenævnet indgives skriftligt til Teknik & Miljø Skovløkken 4, 3770 Allinge eller e-mail: [teknikogmiljoe@brk.dk](mailto:teknikogmiljoe@brk.dk), inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse.

Teknik & Miljø skal, hvis afgørelsen fastholdes, senest 3 uger efter klagefristens udløb videresende klagen til Natur- og Miljøklagenævnet, samt underrette klager om videresendelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet vil i forbindelse med behandling af klagesagen opkræve et gebyr.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på nævnets hjemmeside <http://www.nmkn.dk>.

Hvis afgørelsen skal indbringe for domstolene, jf. planlovens § 62 skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

### **Opmærksomheden henledes på følgende forhold som ejer bør forholde sig til i forbindelse med nedrivningsarbejdet.**

#### Forhold ved byggeloven

Det er ejers pligt at overholde byggeloven. Ved nedrivningsarbejder bør specielt nedenstående paragraffer iagttages.

§ 12. Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.

Stk. 2. Ejeren af en ejendom, som skal sikres efter stk. 1, skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse afholde en forholdsmæssig del eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på hans ejendom eller af, at hans bygnings fundering uanset tidspunktet for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.

Stk. 3. Hvis nedrivning af en bygning nødvendiggør afstivning af tilgrænsende bygning på nabogrund, skal dennes ejer foretage afstivningen. Hvis der i forbindelse med nedrivningen fjernes konstruktion under terrænet, forholdes der i denne henseende efter bestemmelserne i stk. 1 og 2.

Stk. 4. Den, der agter at foretage et arbejde, hvorved bestemmelserne i stk. 1-3 kan komme til anvendelse, skal mindst 14 dage forud give vedkommende ejer skriftlig meddelelse om arbejdets art og omfang samt om tidspunktet for dets påbegyndelse.

Stk. 5. Hvis en mur eller anden bebyggelse har forskudt sig således i forhold til naboskel, at der påføres naboen ulemper, skal ejeren foretage de foranstaltninger, der er nødvendige for at bringe ulemperne til ophør.

Stk. 6. Yderligere bestemmelser om sikring af omliggende grunde og om adgang til og anden midlertidig rådighed over disse i anledning af udførelse af byggearbejder eller sikringsforanstaltninger i forbindelse med sådanne kan gives i bygningsreglementet.

§ 18. Såfremt der som følge af mangler ved ejendommen opstår fare for ejendommens beboere eller andre, jf. § 14, kan kommunalbestyrelsen kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang afspærres og rømmes. Det samme gælder, såfremt funderingsarbejder m.v., jf. § 12, frembyder sådan fare. Hvis et påbud om afspærring og rømning ikke straks efterkommes, kan det gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejerens bekostning.

Stk. 2. Når et af kommunalbestyrelsen meddelt påbud om at afhjælpe mangler, der frembyder fare for ejendommens beboere eller andre, ikke efterkommes inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, kan kommunalbestyrelsen uanset bestemmelserne i § 17, stk. 2-3, straks lade de pågældende arbejder udføre på ejerens bekostning.

Stk. 3. Såfremt det viser sig, at konstruktioner eller materialer frembyder fare for en bebyggelses beboere eller andre, kan bolig- og byministeren pålægge kommunalbestyrelsen at foretage eftersyn af bebyggelser, hvori sådanne eller lignende konstruktioner eller materialer er anvendt. Ministeren kan endvidere pålægge kommunalbestyrelsen at meddele ejeren påbud efter stk. 2.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder også anvendelse på bebyggelse under opførelse og på bebyggelse, som er delvis nedrevet eller ødelagt ved brand eller på anden måde.

Stk. 5. Bolig- og byministeren kan, når det findes nødvendigt for at sikre, at byggematerialer, konstruktioner o.l. ikke indebærer fare for sundheden, fastsætte regler for anvendelsen heraf, herunder forbud mod anvendelsen.

Stk. 6. Bestemmelserne i denne paragraf gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.

#### Forhold ved servitutter

Ejer bør kontrollere eventuelle servitutter, der har betydning for nedrivningen.

#### Forhold ved kloak, vand og el

Berørte forsyningsvirksomheder kontaktes, før nedrivningsarbejdet påbegyndes. Eventuelle kloaksystemet afproppes af en autoriseret kloakmester efter aftale med Bornholms Forsyning A/S, Industrivej 1, 3700 Rønne.

Telefon 56 90 56 00 e-mail: [post@bornholmsforsyning.dk](mailto:post@bornholmsforsyning.dk)

#### Forhold ved sløjfning af olietanke

Skema til Meddelelse om sløjfning af nedgravet samt overjordisk olietank, kan erhverves ved at rette henvendelse til, Teknik & Miljø Miljøtilsyn, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge.

#### Forhold ved affaldshåndtering

Uforurenede bygge- og anlægsaffald, der er fremkommet ved byggeriet skal bortskaffes eller genanvendes i overensstemmelse med bekendtgørelse om anvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder og om anvendelse af sorteret, uforurenede bygge- og anlægsaffald<sup>4</sup>.

Der henvises endvidere til BOFAs regulativer, der kan ses på <http://www.bofa.dk>

Spørgsmål om bortskaffelse af andre materialetyper end de af ovenstående bekendtgørelse omfattede, kan rettes til BOFA på telefon 56 95 92 00.

Regionskommunen ved Teknik & Miljø fører tilsyn med at affaldsbortskaffelsen sker efter reglerne, og vil i den forbindelse, kunne kræve dokumentation for hvorledes affaldet er blevet bortskaffet.

#### Forhold ved forurenede jord

Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, f.eks. olielugt eller misfarvning af jorden, skal arbejdet standses og regionskommunen skal straks underrettes, henvendelsen skal rettes til Teknik & Miljø, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge telefon 56 92 00 00. Som det fremgår af lov om forurennet jord<sup>5)</sup>, påhviler forpligtelsen både ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

Ejendommen er ligeledes omfattet af reglerne om flytning af jord i henhold til lov om forurennet jord<sup>5)</sup>. Det betyder at flytning af jord ikke må ske, før der er foretaget en analyse af jorden, og der er sendt anmeldelse til Bornholms Regionskommune, Teknik & Miljø.

Anmeldelsen skal som hovedregel sendes senest 4 uger, inden jorden skal flyttes, og kan foretages på [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk) eller ved at udfylde et anmeldeskema, som kan hentes på kommunens hjemmeside på [www.brk.dk](http://www.brk.dk) - Natur- og miljøbeskyttelse - Forurening - Jordforurening - Jordflytning. Ved spørgsmål til dette emne, kan Jens Hansen kontaktes på e-mail: [Jens.Hansen@brk.dk](mailto:Jens.Hansen@brk.dk) eller telefon 56 92 20 75.

#### Forhold til sikring af kultur- og naturarven

I henhold til sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med den fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v., herunder arkæologiske og naturhistoriske undersøgelsesopgaver i tilknytning hertil, skal ansøgeren underrettes om indholdet i museumslovens<sup>3)</sup> §§ 25 – 27 jf. museumslovens § 24 stk. 2.

#### Forhold ved ajourføring af BBR

Der henvises til bekendtgørelse om ejeres pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR)<sup>6)</sup>, hvorefter ejeren i forbindelse med anmeldelser af sådanne bygninger skal meddele alle oplysninger, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR. Ved rettelse af BBR, kan der rettes henvendelse til, Teknik & Miljø BBR gruppe, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge.

#### Forhold ved støjende aktiviteter

Miljøafdelingen er orienteret om nedrivningstilladelsen, da "bygningsnedrivning og andre støvfrembringende eller støjende nedrivningsaktiviteter" jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter<sup>7)</sup>, skal det anmeldes til Bornholms Regionskommune med henblik på vurdering af de miljømæssige gener ved selve nedrivningsarbejdet. Senest 14 dage før nedrivningen påbegyndes skal den ansvarlige for nedrivningen sende en kort redegørelse til Teknik & Miljø, Skovløkken 4, 3770 Allinge, gerne pr e-mail på adressen [jesper.preuss.justesen@brk.dk](mailto:jesper.preuss.justesen@brk.dk), om hvor lang tid arbejdet vil tage, hvilke arbejdstider der vil blive anvendt og hvilke foranstaltninger der vil blive gennemført for at forebygge eller afhjælpe forurening fra nedrivningsaktiviteterne (støj, støv mm). Desuden skal den ansvarlige - senest 2 dage før arbejdet påbegyndes orientere relevante naboer skriftligt om det forestående arbejde (tidsperiode og arbejdstider).

Der er vedlagt forvarsel om et eventuelt påbud i henhold til miljøbeskyttelsesloven om at mindske støjgener. Påbuddet vil blive givet i tilfælde af naboklager som Teknik & Miljø finder berettigede.

#### Relevante bekendtgørelser fra Arbejdsministeriet

Arbejdsministeriets bekendtgørelse om indretning af byggepladser og lign. arbejdssteder efter lov om arbejdsmiljø<sup>8)</sup> og Arbejdsministeriets bekendtgørelse om asbest<sup>9)</sup>

#### **Sagsparter**

Følgende parter er underrettet ved genpart af denne nedrivningstilladelse.

Ejerne af ejendommen, Rosengade 8, Rønne,  
11 beboere i ejendommen Store Torvegade 1, Rønne,  
Ejere af ejendommen, Rosengade 9, Rønne,  
Rønne Byforening v/formand Niels-Holger Larsen,  
Kulturmiljørådet, Bornholm v/formand Bjarne Bech, og  
Ejer af ejendommen, Rosengade 7, 3700 Rønne.

Teknik & Miljø Miljøafdelingen, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge, og  
Bornholms Museum, Sankt Mortens Gade 29, 3700 Rønne.

**Vedlagte bilag:**

Bornholmermur – Hegnsmur mod gade og  
Standardforvarsling vedrørende støj ved nedrivningsarbejder.

**Lovgrundlag**

- <sup>1)</sup> Byggelov LBK nr. 1185 af 14/10/2010
- <sup>2)</sup> Planlov LBK nr. 587 af 27/05/2013
- <sup>3)</sup> Museumsslov LBK nr. 1505 af 14/12/2006
- <sup>4)</sup> Bekendtgørelse om anvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder og om anvendelse af sorteret, uforurenet bygge- og anlægsaffald BEK nr. 1662 af 21/12/2010
- <sup>5)</sup> Lov om forurenet jord LBK nr. 1427 af 04/12/2009
- <sup>6)</sup> Bekendtgørelse om ejeres pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR) BEK nr. 1028 af 12/12/2002
- <sup>7)</sup> Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter BEK nr. 1517 af 14/12/2006
- <sup>8)</sup> Bekendtgørelse om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder BEK nr. 589 af 22/06/2001 med senere ændringer. Historisk Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejde BEK nr. 1516 af 16/12/2010
- <sup>9)</sup> Bekendtgørelse om asbest BEK nr. 1502 af 21/12/2004

Med venlig hilsen

Elsebeth Pedersen

Arkitekt MAA

Tlf: 5692 2116

E-mail: Elsebeth.Pedersen@brk.dk

---