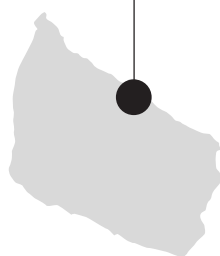


LOKALPLAN NR. 025

for bevaring og videreudvikling af Gudhjem-Melsted
Tillæg til Regionkommuneplan nr. 10



Til planen hører 10 vejledningsblade



Titel:	Lokalplan nr. 025 for bevaring og videreudvikling af Gudhjem-Melsted
Journalnummer:	01.02.05P16-0069
Tekst og fotos:	Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Forsidebillede:	Luftfoto over Gudhjem-Melsted
Kortgrundlag:	Kort- og Matrikelstyrelsen og Bornholms Regionskommune
Produktion:	.

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	4
Indledning	5
Den forudgående proces	5
Indsigelser og ændringsforslag	5
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Landskabet	7
Byudviklingens historie	7
Save-registrering og Kulturmiljøatlas	9
Lokalplanens afgrænsning	9
Lokalplanens indhold	12
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	14
Lokalplanens bestemmelser	17
1. Lokalplanens formål	17
2. Område og zonestatur	17
3. Delområdernes anvendelse	17
4. Bebyggelsens omfang og placering	18
5. Bebyggelsens udseende	19
6. Nybyggeri, tilbygninger og større moderniseringer	23
7. Ubebyggede arealer	23
8. Hegn og beplantning	24
9. Tekniske anlæg	24
10. Skiltning mm.	25
11. Øvrige planer	25
12. Vedtagelsespåtegning	25
Bilag	26
Bilag 1: Afgrænsning af lokalplanområdet	27
Bilag 2: Matrikler omfattet af planen	28
Bilag 3: Afgrænsning af delområder	29
Bilag 4: Matrikelkort 01 - 04	30
Bilag 5: Grøn struktur + delkort med stier	34
Bilag 6: Fredede arealer og beskyttede fortidsminder	36
Bilag 7: Bygningsregistrering	37
Kommuneplantillæg nr. 010 til Regionkommuneplan 05	38
Ændring af rammer for lokalplaner og byzoneafgrænsning	
Kortbilag til kommuneplantillæg	39

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der må ske indenfor et afgrænset delområde i en kommune. Planen kan indeholde bestemmelser om en lang række forhold om anvendelse og disponering af arealer, bl.a. om bebyggelse og om ubebyggede arealer og deres udformning.

Juridisk bindende bestemmelser

Bestemmelserne i en lokalplan er juridisk bindende for den enkelte grundejer. Her kan man læse, hvilket formål planen har og hvad der er tilladt. Lokalplanens redegørelse er derimod ikke bindende for grundejerne

Lokalplaner medfører ikke handlepligt

Planen udløser ikke i sig selv handlepligt i forhold til de bebyggelser eller anlæg som planen indeholder. Hverken for grundejerne, andre interessenter eller kommunen.

Lokalplaner vedrører fremtidige ændringer

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

Hvornår skal der laves lokalplan?

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

- ændret anvendelse
- større udstykninger,
- større byggerier og anlægsarbejder, og
- større nedrivninger.

Der er ingen regler for, hvad "større" her dækker. Det afgørende er, hvor meget indgrebet ændrer det bestående miljø, og hvor følsomt miljøet er. Kommunalbestyrelsen har desuden ret til at kræve at der udarbejdes en lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, hvor lokalplanens baggrund og formål beskrives, og hvor der fortælles om lokalplanens indhold.
- En række planbestemmelser, der er juridisk bindende i forhold til den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet.
- Et eller flere kortbilag, der viser lokalplanområdets afgrænsning og andre data vedrørende området. Kortbilag bidrager ofte til at underbygge og præcisere bestemmelserne.

- Endelig kan der være andre bilag som illustrerer f.eks. hvordan et byggeri eller et anlæg tænkes udformet.

Kommuneplantillæg

En lokalplan må ikke stride imod kommuneplanen. Visse lokalplaner er derfor vedhæftet et kommuneplantillæg, hvis formål er at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Lokalplanforslag skal i offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den i offentlig høring i min. 8 uger. Her har borgere, erhvervsliv, foreninger og andre myndigheder mulighed for at komme med indsigelser og bemærkninger til indholdet, inden planen bliver endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg med videre, som planen indeholder.

Dispensationsmulighed

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

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre tilstandsservitutter kan eksproprieres, hvis det er af væsentlig betydning for at planen kan virkeliggøres.

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen vedtog i efteråret 2006 at lade udarbejde et forslag til bevarende lokalplan for Gudhjem-Melsted, så bevaringsværdige ældre byhuse kan sikres, og bymiljøet udvikles på en måde, der vil styrke byens identitet og kvaliteter. Der er desuden udarbejdet Regionkommuneplantillæg nr. 010.

I Regionkommuneplan 2005 er det fastlagt, at der skal udarbejdes lokalplaner for alle bevaringsværdige byområder på Bornholm. Der er derfor i forbindelse med denne lokalplan og lokalplanen for Aakirkeby opstillet 6 bevaringskategorier, der søges anvendt på hele Bornholm. Ønsket er derved at tilnærme de forskellige bevaringspraksiser på Bornholm til hinanden på en måde, der fortsat understøtter de enkelte byers karakteristika.

Den forudgående proces

Forud for udarbejdelsen af denne lokalplan blev der holdt en række møder og byvandring med en følgegruppe - bestående af borgere fra Gudhjem og Melsted. Følgegruppen har givet input og synspunkter til planen. I samarbejde med følgegruppen er der afholdt to offentlige borgermøder og en udstilling; et informationsmøde i november 2006 om det forestående arbejde og betydningen af at værne om et godt bymiljø, og et møde i marts 2007, hvor et udkast til områdefrænsning og generelle bestemmelser blev drøftet.

Dialogen har været vigtig for at sikre lokalt ejerskab til planen og en øget forståelse for de muligheder, der ligger i at bevare de ældre bygninger og bymiljøer i Gudhjem og Melsted.

Indsigelser og ændringsforslag

Bornholms Regionskommune vedtog den 30. august 2007 at offentliggøre "Forslag til lokalplan nr. 025 for Gudhjem-Melsted". Planforslaget blev offentliggjort ved annoncering i Bornholms Tidenden den 15. september 2007 med indsigelsesfrist den 12. november 2007. I høringsperioden, blev der afholdt et offentligt møde, hvor der var lejlighed til at stille spørgsmål og drøfte planforslagets indhold. Der indkom 13 indsigelser/bemærkninger til planforslaget.

I det udsendte lokalplanforslag manglede nogle matrikelnumre i listen over matrikler omfattet af forslaget. Forslaget blev derfor udsendt til de berørte lodsejere med en høringsfrist, der udløb den 11. april 2008. Der indkom ingen indsigelser/bemærkninger.

Bornholms Regionskommune vedtog den 29 maj 2008 lokalplan nr. 025, som ophæver lokalplan nr. 001 for så vidt angår Gudhjem-Melsted.



REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

I 1986 vedtog Allinge-Gudhjem Kommune bevaringsplan for Gudhjem-Melsted, Bevarende Lokalplan nr. 00-01. Denne lokalplan omfatter flere bevaringsværdige bymiljøer i den tidligere Allinge-Gudhjem Kommune og blev udarbejdet på baggrund af National Museets registrering. Hovedparten af planens bestemmelser henviser til kommunalbestyrelsens afgørelse. Erfaringer fra byggesagsbehandlingen har vist, at der var et behov for at revidere den gældende lokalplan, både for at borgere, rådgivere og håndværkere tydeligt kan se, hvad der er gældende for området, og for at få tidsvarende administrationsgrundlag, der sikrer en ensartet faglig behandling af ansøgninger om byggetilladelse i området.

Lokalplanens formål

Det er primært lokalplanens formål at sikre muligheden for at bevare byernes enestående placering og samspil med naturgrundlaget, byernes struktur, de historiske bygninger og kulturmiljøer.

Tidligere var interessen for bevaring overvejende knyttet til bevaring af enkelte huse med særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. I dag handler bevaring i lige så høj grad om at bevare sammenhængende gade- og bymiljøer.

Kommunalbestyrelsen ønsker med den bevarende lokalplan at forstærke bevaringsindsatsen, således at den ikke kun omhandler de karakteristiske bebyggelser, men i lige så høj grad omfatter byens særpræg og helhedsindtryk, herunder gademiljøer, havnemiljøer, bebyggelsens samspil med naturen, biologisk mangfoldighed mv..

Det er også vigtigt, at byerne bevarer den store mangfoldighed, der præger bybilledet, med huse med forskellig anvendelse, alder, bygningsstil mv. I denne forbindelse er en fastholdelse af de nuværende bygningers beliggenhed og omfang også betydningsfulde temaer.

Med lokalplanen ønsker kommunalbestyrelsen desuden at gøre ejere af en bevaringsværdig bygning opmærksom på, hvordan de kan bibeholde eller højne deres ejendoms bevaringsværdi. Planens vejledningsblade, der er vedlagt planen, er tænkt som inspiration til dette samtidigt med, at de vil udgøre et fælles grundlag for ejere, håndværkere og kommunens byggesagsbehandlere ved byggeansøgninger. Vejledningsbladene giver et ind-

blik i bygningsbevaring og forhåbentlig en lyst til at gå nænsomt til værks og tage et udstrakt hensyn til de ældre huses håndværksmæssige kvaliteter i forbindelse med vedligeholdelse, ombygning og tilbygning.

Sidst men ikke mindst er det af stor værdi for det bornholmske samfund, hvis byerne kan stå sig i konkurrencen om at tiltrække tilflyttere og erhverv til øen. Vi ved at kvaliteten af de ældre bymiljøer her spiller en afgørende rolle. Undersøgelser viser at både erhverv, borgere og turister værdsætter miljøer med ældre bygningskultur, hvis de er levende og virker autentiske. De ældre bornholmske bymiljøer er generelt velbevarede, og byer som Gudhjem og Melsted har gode muligheder for at videreudvikle sig til stadig mere attraktive byer.

Med lokalplanen sikres helårsanvendelse af boliger i området. Det bornholmske boligmarked har de senere år været præget af, at stadig flere helårsboliger ønskes nedlagt og anvendt til ferie- og fritidsboligformål. For at sikre et levende og bæredygtigt lokalsamfund og for at undgå at byområdet ændrer karakter til ferie- og fritidsbebyggelse, præciseres helårsanvendelse af boliger med denne lokalplan.



Landskabet

Gudhjem ligger ved Østersøens stærkt indskårne klippekyst. Den gamle bydel ligger på en flade neden for Bokul bakke, hvor klippekyst og klippepartier indgår som vigtige elementer i byens struktur. Terrænet hæver sig op til 74 meter over kysten mod sydvest med stejle klippeskråninger op mod Bokul. Det dramatiske terræn har budt på særlige vilkår, når der skulle bygges, hvilket bl.a. afspejles i husenes høje sokler. Fra Bokul og Helligdomsvej er der en storslået udsigt over Gudhjems røde tegltage og de karakteristiske røgeriskorstene, klippekysten og Østersøen med Christiansø i horisonten. Bag Bokul, på den anden side af kystvejen, ligger plantagen og den lille sø Gråmyr. Ganske tæt på den gamle bydel i fortsættelse af Holkavej ligger sprækkedalen – Holkadalen/Holkarenden.

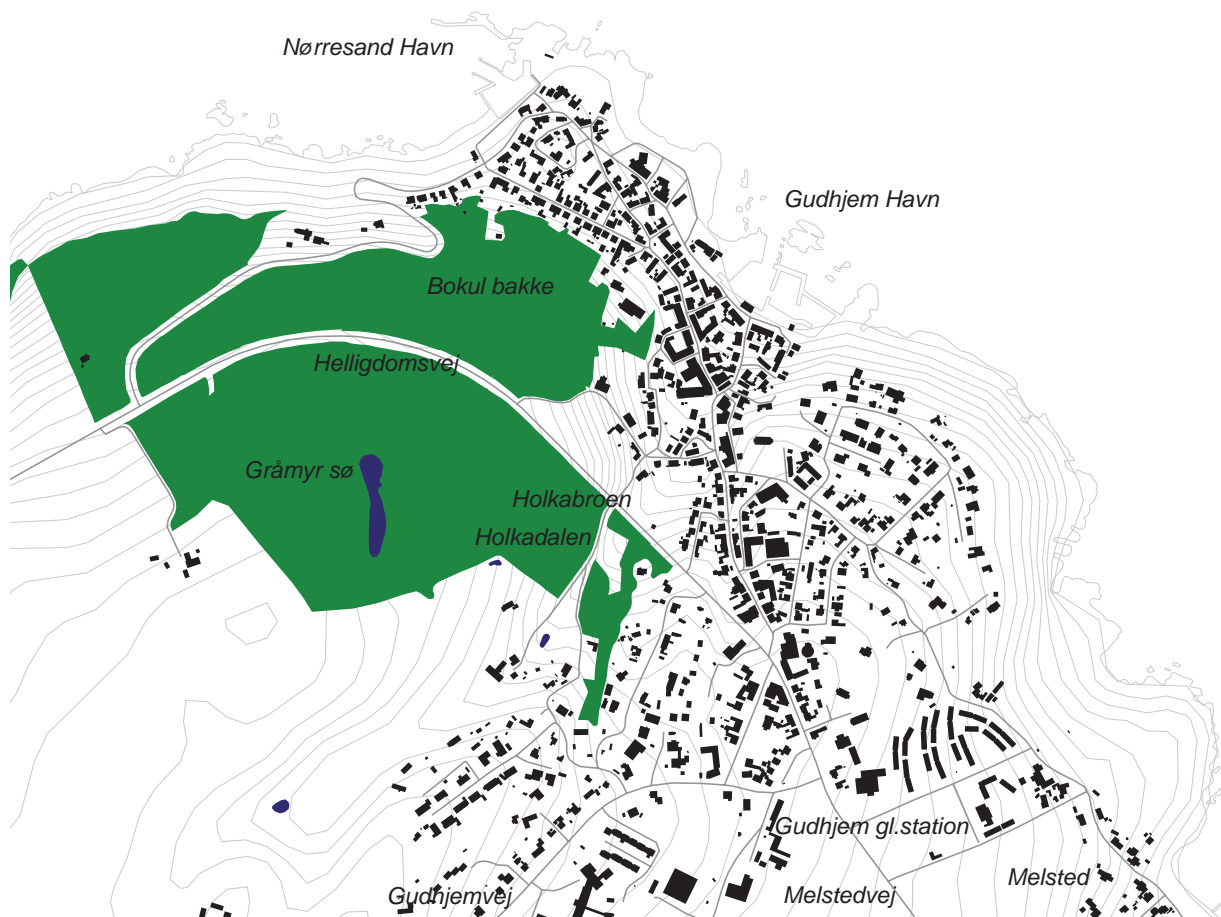
Melsted ligger på det forholdsvis flade strandområde. Herfra rejser Melsted bakke sig mod nord i retning af Gudhjem. Syd for havnen og fiskerlejet løber Melsted bæk ud - nogenlunde midt på badestranden.

I området omkring Gudhjem og Melsted findes der mange kulturhistoriske minder og fredningsbestemmelser, så som skanser, gravpladser, landskabs- og strandengsfredninger mv. (se kortbilag 6).

Byernes profil er i harmonisk samklang med den givne natur som sammen med husenes højde, volumen, materialer og indbyrdes placering tilsammen udgør den helhed, der ønskes bevaret.

Byudviklingens historie

Gudhjem fiskerleje nævnes første gang i 1547, men der har været bebyggelse og antagelig landingssted for skibstrafik langt tilbage i oldtiden. Gudhjem og Melsteds lokalisering skyldes nærhed til naturhavne og fiskeri. Da fæstningen på Christiansø blev bygget i 1684, gav det liv og velstand til Gudhjem, og fiskerlejet udviklede sig i 1700-tallet til at være Bornholms største. Det første havnebassin blev anlagt i 1871. I 1876 påbegyndte Østbornholmske Dampskibsselskab regelmæssig sejlads



mellem København og Gudhjem, og byen lignede en købstad med en vigtig handelshavn. På grund af havnens vanskelige besejlingsforhold blev der i 1906 etableret en nødhavn, Nørresand.

Gennem tiderne har både fiskeri og landbrug spillet en rolle for Gudhjems beboere, og fiskeriet, ikke mindst silderøgningen, har sat et afgørende præg på byen. Gudhjem var førende på dette område og i begyndelsen af 1900-tallet havde Gudhjem 25 silderøgerier.

Fra 1875 til 1900 steg befolkningstallet fra ca. 500 til omkring 800, og på det tidspunkt havde byen et aktivt erhvervsliv tilknyttet fiskeriet og turismen med tilhørende servicefunktioner.

Jernbanedriften på strækningen mellem Almindingen og Gudhjem begyndte i 1916 og ophørte i 1952. Gudhjem Station blev opført ovenfor byen og var endestation på Gudhjembanen. Kystvejen fra Gudhjem over Holkadalen og Bokul til Nordbornholm blev anlagt i 1950'erne. I slutningen af 1930'erne var "den nye strandvej" mellem Allinge og Svaneke en realitet, men på grund af de naturskønne forhold omkring Bokul klippen var der modstand imod linieføringen over Bokul blandt lokalbefolkningen, og på grund af Anden Verdenskrig og en række klagesager blev arbejdet først afsluttet i 1957.

Byen voksede fra havnen op ad skråningerne og senere på landsiden af kystvejen. Naturgivne grænser som Bokul klippen, større klippepartier, stejle skråninger mm. har til dels været bestemmende for byens afgrænsning, udbygning og fortætning.

Udbygning af havnene, bedre landeveje og anlæggelse af jernbanen gav Gudhjem gode muligheder for at udnytte sin unikke beliggenhed og tiltrække en god del af det tidlige 1900-tals turister. Først foregik det ved at stuehuset blev udlejet, og familien flyttede ud i udhuset, senere blev der opført pensionater og hoteller. Mange af byens bevaringsværdige bygninger blev ombygget til sommerforretninger, restauranter, cafeer og gallerier mv. Ikke alle ombygninger er udført med hensyntagen til bygningernes oprindelige bygningsstil. En del boliger i bykernen fik sommerhusstatus og mange helårsboliger blev ombygget til ferielejligheder. Den udvikling er siden forsat og er blevet et eksistensvilkår, der på godt og ondt sætter sit præg på det historiske Gudhjem.

Melsted omtales som fiskerleje allerede i 1569, men man mener, at der mange århundreder tidligere er drevet fiskeri fra lokaliteten. Melsted er opstået omkring en lille strand, der har fungeret som naturhavn, og som har været delvis beskyttet af klippekær, således at bådene i de første mange år har været trukket op på stranden. Lige som i Gudhjem var hovederhvervet igennem tiderne



fiskeri og silderøgning i forbindelse med lidt landbrug. Inde i byen lå Landbrugsejendommene, hvor man holdt nogle få husdyr.

Først i 1884 er der blevet bygget et egentligt havneanlæg, der efterfølgende er forlænget og forstærket nogle gange. I perioden 1914 til 1937 - med unge fiskere og større både - blev der opført nye huse omkring havnen. I løbet af 50'erne er udviklingen løbet fra Melsted Havn, fiskerne lagde op, fiskerbåde og bredbaner forsvandt og lejets eneste butik, købmandsgården, lukkede. Melsted blev forskånet for kystvejens gennemgående trafik og byen udvikler sig til en stille boligby, hvor indtægter blev suppleret med turistudlejning. I 1950 blev der udstykket sommerhusgrunde fra Melsted Gård. I de sidste 30-40 år er området mellem Gudhjem og Melsted, hvor der før græssede Melsted-boernes får, blevet bebygget med sommerhusområder, parcelhuskvarterer og hoteller.

Save-registrering og Kulturmiljøatlas

I 2002 fik øens 5 tidligere kommuner og Bornholms Amt i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen kortlagt en stor del af øens bygninger og bymiljøer. Mere end 17.000 bygninger opført før 1940, og 90 by- og kulturmiljøer blev registreret. På hjemmesiden www.kma-bornholm.dk kan oplysninger om vurderinger af de enkelte ejendomme søges. Dele af registreringen er siden udgivet i bogform med titlen "Bornholm – Atlas over byer, bygninger og miljøer" (også kaldet Bornholms kulturmiljøatlas).

Bygningsregistreringen kaldet SAVE indeholder en vurdering af de enkelte huses arkitektur, kulturhistoriske værdi, miljøværdi (bygningens indpasning i gadebilledet), originalitet og tilstand. Selvom der kan forekomme fejl, giver den samlet set et godt overblik over kvaliteten og tilstanden af det ældre byggeri på Bornholm.

De enkelte bygninger er vurderet efter en bevaringsskala fra 1-9. Den samlede bevaringsværdi for de enkelte huse er grupperet i hhv. høj bevaringsværdi (1-3), middel bevaringsværdi (4-6) og lav bevaringsværdi (7-9). Det er især blandt bygninger med lav bevaringsværdi, at muligheden for at forbedre bybilledet ligger. Bygninger der er meget ombyggede vil, hvis de tilbageføres til et tidligere udseende eller ombygges i en moderne arkitektur, der smukt er indpasset i gadens miljø, øge i bevaringsværdi og kunne bidrage til at højne det samlede bymiljø. Bilag 7 viser de registrerede bygninger i Gudhjem. Bemærk at

SAVE-registreringen ikke er evigt gyldig, da bygninger og byer vil være under stadig forvandling.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanområdet dækker en stor del af Gudhjem og hele Melsted undtagen sommerhusområde 04.S.01 (Regionplan 2005). Området ligger i byzone og anvendes til helårsbolig-, erhvers- og centerformål. Bevaringsrådets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Udvidelse af bevaringsområdet

I det nærværende lokalplanforslag er bevaringsområdet udvidet i forhold til den gældende lokalplan nr. 00-01. Området er blevet udvidet, bl.a. fordi SAVE-registreringen viser, at mange bevaringsværdige bygninger er beliggende udenfor lokalplanens bevaringsområde. Lokalplanforslaget omfatter desuden bestemmelser, hvad angår byernes rum og naturelementer, hvad den gældende lokalplan nr. 00-01 ikke omhandler.

Afgrænsning af delområder

Gudhjems huse er bygget i gennem længere tid over flere stilperioder. Bebyggelsen er varieret og af forskellig bevaringsværdi. Derfor har det været hensigtsmæssigt at definere forskellige delområder med forskellige restriktioner og muligheder. Udgangspunktet for afgrænsning af delområder har været SAVE-registreringen justeret efter besigtigelse i områderne. Ved afgrænsningen er bl.a. tilstræbt, at begge sider af et gadeforløb blev placeret i samme bevaringskategori.



Grundlaget for inddelingen af delområder er seks fastlagte ø-dækkende kategorier:

A) Sammenhængende bevaringsområde, hvor de ældre facadeudtryk, materialer og bygningsdetaljer overvejende er velbevarede. De fleste bygninger har en høj bevaringsværdi. Disse bygninger kræver stor opmærksomhed i forbindelse med vedligeholdelse og ønsker om ændringer. Her gælder detaljerede krav til vedligeholdelse og ændringer skal ske under stor hensyntagen til oprindelig bygningsstil og byggeskik.

B) Sammenhængende bevaringsområde med høj grad af homogenitet, hvor det ældre facadeudtryk og bygningsdetaljer til dels er opretholdt. De fleste bygninger har en middel bevaringsværdi med enkelte huse i høj bevaringsværdi. Mange bygninger med ”middel bevaringsværdi” har fået denne karakter fordi de på et tidspunkt er f.eks. forsynet med nye vinduer i forkerte formater, eller har fået nyt tag med et for stort tagudhæng. Ved en tilbageføring til et mere oprindeligt udseende vil huset typisk få en højere bevaringsværdi, og være med til at løfte det samlede indtryk af gaden.

C) Sammenhængende bevaringsområder i centerområder, hvor den ældre bygningsstruktur og bygningsdetaljer til dels er opretholdt, men hvor hensyn til erhverv har

betydet ændringer i facadeudformning, adgangsforhold og lignende.

D) Sammenhængende bevaringsværdig bebyggelse, hvor de enkelte huse ikke i sig selv er bevaringsværdige, men hvor der er en vis homogenitet i grundformer, materialer og placering.

E) Svenskehusene i Rønne og Nexø har fået en særlig kategori, da de rummer en særlig bygningshistorie og arkitektur.

F) Sammenhængende bevaringsområder, hvor en bestemt karakter, et bestemt bebyggelsesmønster eller landskab ønskes fastholdt. Det vurderes fra by til by, hvilke bestemmelser, der her skal gælde.

Bevaringskategorier i Gudhjem og Melsted

Lokalplanområdet er opdelt i delområder A; B, C og F som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Der er ikke fundet anledning til at udpege et område i kategorien D (for vejnavne se kortbilag 7).

Delområde A - Gudhjem omfatter den ældste del af byen, som strækker sig fra kysten og afgrænses mod sydvest af Bokul bakke og Brøddegade. Ved Bokul



bakke afslutter delområdet ved bygrænsen, hvor Løkkegades baghaver danner fint overgangen mellem byen og naturområdet. Mod sydøst følger afgrænsningen den ældre bebyggelse og afgrænses mod det fredede område ved Grevens Dal.

Hovedparten af bebyggelsen er opført før 1900, undtagen Løkkegade og del af Nørresand, hvis huse er opført i perioden 1900 til 1920. I området ved Åbogade, Brødegades nederste del, Skyttegængen samt Sct. Jørgens Gade er gadeforløbet præget af varieret bebyggelse; længehuse, store gårdanlæg og større hotelbygninger. Området langs Ejner Mikkelsensvej, Høgebakken og den første del af Nørresand er velbevaret og udgøres hovedsagelig af ældre bindingsværkshuse. I Løkkegade, med de fritliggende huse og det snorlige forløb, er bebyggelsen af høj arkitektonisk kvalitet med de klart definerede sokler, vinduespartier med dekorative friser, omhyggeligt udførte gesimser og velproportionerede bygningskroppe. Løkkegade har sin helt egen karakter.

Delområde A - Melsted omfatter hele Melsteds bevaringsområde som afgrænses af kysten, mod vest af Melstedvej og mod nord af sommerhusområdet. Byen fremstår i dag som velbevaret bindingsværksidyl med bygninger fra 1700- og 1800-tallet, snævre gader, lille

fritidshavn og badestrand. Sandflugt har bevirket at nogle af de ældste huse har gulvniveau lavere end de omkringliggende gader. Sandflugt lagde sig i lag på lag omkring de eksisterende bygninger. Byen har et særdeles homogent udtryk, og mange nyere huse har fået tilpasset farveholdning og tagmaterialer, så de ikke uskilder sig særligt fra helheden.

Lokalplanen er mest restriktiv for sområde A.

Delområde B

Holkadalen, Bokulvej og Malkestien - afgrænses mod vest af Bokul bakke og Holkadalen og afslutter ved byzoneafgrænsningen, mod nordøst og øst af Brødegade og mod sydvest af Helligdomsvej. De fleste bygninger er opført efter 1900-tallet og karakteriseret som bygninger med middel bevaringsværdi og nogle få med høj bevaringsværdi. I februar 1911 brændte en del af Gudhjem. Branden opstod i P. Møllers gård, der hvor Therns Hotel ligger i dag. Branden bredte sig op mod Bokul og Holkadalen og forårsagede store skader, hvorfor en "nyere" bebyggelse præger området. Bebyggelsen består hovedsagelig af fritliggende grundmurede huse og nogle enkelte bindingsværkshuse.

Kastanjevej, Lillevang, Toftevej, dele af Melstedvej og Gudhjemvej – afgrænses mod nordøst og øst af



nyere bebyggelse ved Grevens Dal, mod sydøst af ferie- og hotelområde, og længere mod syd ved Gudhjem Museum af åbent svagt skrånende landskab ned mod Melsted By, som bør fastholdes som sådan. Mod vest afgrænses området af parkeringsplads og offentlige institutioner. Området består af grundmurede huse opført i rødt murværk med tegltage ofte med halvvalmet gavl. Husenes grundform er kvadratisk og husene er forsynet med enkle håndværksmæssige detaljer.

For område B gælder stort set de samme regler som for område A, men bestemmelserne er mindre restriktive hvad angår kviste og vinduer.

Delområde C – er valgt afgrænset tæt rundt om Brøddegade og følger overvejende den nuværende udstrækning af sevice- og handelsfaciliteter. Området omfatter Brøddegade fra Skyttegængen og op til vejkrydset ved Melstedvej og Helligdomsvej. Området er præget af mange forretninger, gallerier og restaurationer. Den nederste del af Brøddegade udgøres af større hotelkomplekser fra omkring 1900, hvoraf en del er kraftigt ombygget i årenes løb. Brøddegade fra Åbogade består af fritliggende, grundmurede oftest pudsede huse i op til 2 etager.

For område C og B gælder de samme regler for beboelsesejendomme, men der tages særlig hensyn til erhverv i område C..

Delområde F. Foruden bevaringsområderne A, B og C er medtaget områder under bevaringskategori F. Her er det natur- og landskabskvaliteter, og den åbne struktur der lægges vægt på med denne bevaringsplan.

Grevens Dal området ligger ovenfor den gamle by langs og består hovedsagelig af nyere villabebyggelse. Mange af de huse, der er opført langs det fredede naturområde med udsigt over Østersøen, er bygget som ferieboliger. Området er karakteriseret ved varieret bebyggelse, hvoraf nogle er af middel bevaringsværdi.

Gudhjemvej ligger ved en af byens indfaldsveje. Her ligger bebyggelsen udelukkende på vejens nordside med udsigt over marker, klippekyst og Østersøen og afgrænses mod nord af nyere parcelhusområde. Området bygninger er af varieret karakter, hvoraf nogle er af middel bevaringsværdi.

Lokalplamens indhold

Det er planens overordnede mål at bevare Gudhjem og Melsted med de særpræg og karaktertræk, som er kendetegnende for byerne.

Gudhjems helt særlige kvalitet og særkende er, at byen er bygget på en stejl bakke, der rejser sig næsten direkte fra kysten. Derved er der opstået snoede gadeforløb omkranset af karakterfuld bebyggelse med høje sokler tilpasset terrænet, stengærder og synlige klippepartier. Særkende der er vigtigt at værne om.

Klipperne giver byen sit særpræg og fungerer samtidig som refugie for en lang række hede- og overdrevsarter, der ellers er trængte i det intensive landbrugslandskab. Arterne her trives i det tynde og næringsfattige jordlag og det er vigtigt at områderne fortsat holdes åbne og fri for dominerende træopvækst. På klipperne er der tidligere registreret rødlistede og sjældne arter som sort dværgmispel og pur-løg. I de tidvis vanddækkede strandengspartier ved Grevens Dal findes de gullistede alm. søpryd og engskær. Arter der er på vej til at blive sjældne.



Sort dværgmispel, Eng-skær, Alm. søpryd

Selv om byerne opleves som forholdsvis tætte bystrukturer, når man bevæger sig i de smalle gader, har de en grøn struktur, der kan opleves på tværs af gadeforløb via stier og gænger, hvorfra der ofte er smuk udsigt over by og hav. Ligesom kig over stengærder til havernes frodige bevoksning er karakteristisk for byerne. Derfor er der bl.a. udarbejdet særlige bestemmelser for hegn, stier og udsigtskiler. Derudover har byerne tæt tilknytning til rekreative landskabsværdier, både på de fredede arealer langs kysten, Melsted strand og på landsiden af byerne i Holkadalen, Bokul Klippe, Grå myr mv.



Bebyggelsens omfang og placering

Enkelte store avlsgårde præger sammen med små fiskerhuse og de markante røgerier arkitekturen i Gudhjem og Melsted. Der findes stadigvæk i byerne sammenhængende områder med bevaringsværdige bindingsværkshuse. For at sikre, at de for fremtiden bevares med deres originale bygningsudtryk, har lokalplanen nogle væsentlige bestemmelser, hvad angår bygningernes ydre. Det samme gælder Løkkegade med de bevaringsværdige muremsterhuse. De fleste huse er overfladebehandlet, nogle få står i "blank mur" med fine detaljer, som giver afveksling i gadebilledet og som bør bevares.

De mange røde, symmetriske tegltage skaber harmoni og forener ny og gammel arkitektur. Der er derfor valgt i planen at begrænse tagmaterialer til røde vingetegl på hovedhuse, og tegl eller tagpap på sidebygninger, baghuse o.lign., samt strå på stråtede huse. Tagfladerne er meget markante og har det derfor været vigtigt at udarbejde særlige regler for nye kviste og tagvinduer, ligesom eksisterende skorstene skal bevares.

Et markant karaktertræk er Gudhjem og Melsteds tidligere røgerier med deres høje, karakterfulde skorstene - et unikt kulturmiljø. Mange bygninger har stadigvæk en eller flere røgeriskorstene.



Nybyggeri

Planen giver i en vis udstrækning mulighed for fortsat udvikling af byggeriet indenfor lokalplanområdet bl.a. gennem udnyttelse af tagetager eller udvidelse med sidebygninger eller baghuse. Desuden åbner planen mulighed for, at huse med lav bevaringsværdi kan erstattes af nybyggeri, hvis byggeriet tilpasses bevaringsmiljøet, og udføres i en kvalitet så det er med til at højne det samlede bymiljø. Indpasning skal dokumenteres og proportioner og materialevalg afstemmes i forhold til bevaringsmiljøet.

Nybyggeri ses gerne udført i en nutidig arkitektur, og i bestemmelserne lægges op til byggeri i høj kvalitet på linie med de forholdsvis strikse krav til bevaringsrådets ældre byggeri.

Offentlige byrum

Måden en by fremtræder på er mere en blot husene. Smukke og veldefinerede byrum vil opfattes som gode steder at være. Byens huse og byens offentlige rum udgør en helhed, som er alt afgørende for det indtryk man får af byen.

Gudhjem og Nørresands havne udgør i sig selv og i sammenhæng med byen et værdifuldt kulturmiljø. Havnefronten præges af en varieret men alligevel homogen bebyggelse og består af en blanding af boliger og turistorienterede virksomheder. På de forhenværende bredbaner ud mod vandet blev der i 60'erne opfyldt og etableret et større asfalteret parkeringsområde.

Gudhjem og Melsteds gader har aldrig været brostens- eller klinkebelagt - de fleste er nu asfalteret. Der findes stort set ingen fortove i de ældre bydele. Som overgang mellem gaden og husenes fundamenter er der ofte lagt en granitstensbelægning på ca. 50 cm. Dette princip bør der bygges videre på. Gudhjem og Melsted er det især havnefronten, der her skal fremhæves, samt gader og stræder med fine stengærder i granit og granitstensbelægninger lang husenes fundamenter.



Vejledningsblade

I planen henvises til 1. udgave (april 2008) af vejledningsblade, der indeholder informationer om bygningsbevaring og vedligeholdelse. Vejledningsbladene er udformet således at de kan anvendes generelt på øen. De beskriver og illustrerer typiske eksempler på bornholmsk byggeskik, men nævner ikke alle bornholmske bygningsstraditioner. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at bygningsdetaljer kan variere fra by til by.

Der er udarbejdet følgende vejledningsblade:

- nr. 01 - Byggeskik på Bornholm,
- nr. 02 - Tegltage,
- nr. 03 - Skifer-, strå-, pap- og cementtegtage,
- nr. 04 - Skorstene,
- nr. 05 - Kviste og tagvinduer,
- nr. 06 - Vinduer,
- nr. 07 - Døre og porte,
- nr. 08 - Bindingsværk,
- nr. 09 - Grundmurede huse,
- nr. 10 - Farver.

Vejledningsbladene forventes løbende at blive opdateret, og vil være tilgængelige på kommunens hjemmeside.

Bevaring og byudvikling må gå hånd i hånd

Selvom planen overvejende er en bevaringsplan, der har til hensigt at bevare det ældre bevaringsværdige bymiljø, indeholder planen også bestemmelser der vedrører byens fremadrettede udvikling. Det kan bl.a. ses i bestemmelserne for nybyggeri og særlige bestemmelser for bevaringsområde C - centerområdet. Ønsket med denne kombination har været, at bevare flest muligt af de kvaliteter som den ældre bebyggelse rummer og samtidigt fastlægge bestemmelser, der åbner mulighed for en videreudvikling af byen, der understøtter det ældre bymiljø.

Forholdet til anden planlægning og lovgivning

Regionkommuneplan 2005

I Regionkommuneplan 2005 er det fastlagt, at der skal udarbejdes lokalplaner for bevaringsværdige byområder på Bornholm. Nærværende lokalplanforslag samt et lokalplanforslag for Aakirkeby er de første nye bevaringsplaner på øen, der skal bidrage til at sikre de byernes kulturhistoriske kvaliteter.

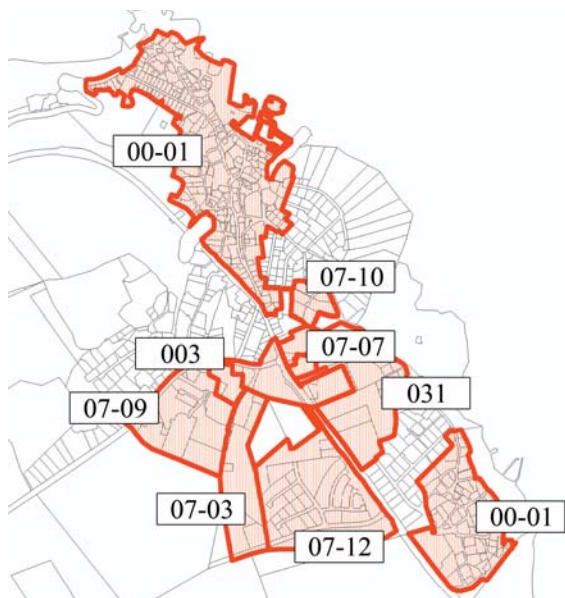
I relation til rammerne for lokalplanlægning i Regionkommuneplanen 2005 er der foreslået ændringer for en del af rammeområde 04.C.01. Centerområdet er valgt afgrænset tæt rundt om Brøddegade og følger derved overvejende den nuværende udstrækning af sevice- og handelsfaciliteter. En del af centerområdet overføres til rammeområde 04.BL.01 (blandet bolig-erhvervsformål) og 04.B.05 (boligformål). Desuden er der foreslået mindre ændringer af byzoneafgrænsningen.

Lokalplanen er bagest vedhæftet et kommuneplantillæg, der skaber overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og regionkommuneplanen.

Lokalplaner

Lokalplanen afløser og aflyser samtidig den del af den Bevarende lokalplan nr. 00-01, der omfatter Gudhjem og Melsted. Lokalplanområdet har delvist overlap med lokalplaner nr. 07-03, nr. 07-09, nr. 07-10, nr. 027 og nr. 031. Disse planer er fortsat gældende.

Gældende lokalplaner



Lokalplan nr. 07-03 - Erhvervsområde i Gudhjem

Her gælder lokalplan nr. 025 også for matr.nr.: 297b, hvor den forhenværende remise-bygning ligger, samt tilstødende matr.nre.: 298d og 298g. Disse matrikler ligger i bevaringsområde B, her er matriklerne yderligere omfattet af bestemmelser for bebyggelsens udseende, nybyggeri og større moderniseringer, ubebyggede arealer, hegn og beplantning, tekniske anlæg samt skilte mm. Hvor der måtte være uoverensstemmelser hvad angår bebyggelsens ydre fremtræden §8/bebyggelsens udseende §5 fortrænger nærværende lokalplan nr. 025 bestemmelserne i lokalplan nr. 07-03.

Lokalplan nr. 07-09 - Offentligt område og boligområde ved Gudhjemvej.

Her gælder lokalplan nr. 025 også for matr.nr.: 297a (Gudhjem Museum), 236f og 240c. Disse matrikler ligger i bevaringsområde B, her er matriklerne yderligere omfattet af bestemmelser for bebyggelsens udseende,

nybyggeri og større moderniseringer, ubebyggede arealer, hegn og beplantning, tekniske anlæg samt skiltning. Hvor der måtte være uoverensstemmelser, hvad angår bebyggelsens ydre fremtræden §8/bebyggelsens udseende §5 fortrænger nærværende lokalplan nr. 025 bestemmelserne i lokalplan nr. 07-09.

Lokalplan nr. 07-10 - Boligormåde ved Melsted Langgade i Gudhjem

Her gælder lokalplan nr. 025 også for alle matrikler omfattet af planen. Området ligger i bevaringsområde F. Hvor der måtte være uoverensstemmelser mellem planernes bestemmelser, fortrænger bestemmelserne i lokalplan nr. 07-10 bestemmelserne i nærværende lokalplan nr. 025.

Lokalplan nr. 027 - Temalokalplan vedrørende helårsboligformål

Temalokalplanen overlapper lokalplan nr. 07-10, hvori §3.1 er ændret, således at boligformål erstattes med helårsboligformål.

Lokalplan nr. 031 for et hotelområde i Gudhjem

Her gælder lokalplan nr. 025 også for matr.nr.: 173d, Matriklen ligger i bevaringsområde A-Melsted, her er matriklerne yderligere omfattet af bestemmelser for bebyggelsens udseende, nybyggeri og større moderniseringer, ubebyggede arealer, hegn og beplantning, tekniske anlæg samt skiltning.

Kulturminder

Ifølge museumslovens kap. 8 skal eventuelle fund i forbindelse med jordarbejder straks meddeles til Bornholms Museum, der vurderer om arbejdet bør indstilles indtil en nærmere undersøgelse er foretaget.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er vurderet ikke at være omfattet af § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer af 5. maj 2004.

Bygningslovgivning

Bestemmelserne i en lokalplan som denne går forud for bygge Lovgivningens generelle bygningsregulerende bestemmelser. **Det betyder, at der skal søges om alle udvendige bygningsændringer – også dem der vedrører udhuse, carporte, udskiftning af vinduer, opsætning af stakit o. lign.** I lokalplanens bestemmelser er dog også eksempler på bestemmelser, der er mere lempelige end de

generelle bestemmelser i byggelovgivningen. Det gælder bl.a. bygningshøjder på sidebygninger og baghuse.

Fredningsforhold

En del af lokalplanområdet er af følgende beskyttelses-zoner:

naturfredning - Grevens Dal, Bokul, "kolonihaverne", strandbeskyttelse på 300 meter for matrikler nr. 182n, 182av, 181c, 181l og del af 183q, fortidsmindebeskyttelse på 100 meter omkring skanser og kirkeruin, samt kirkebyggelinie på 300 meter Gudhjem Kirke.

Fredede bygninger

Følgende fredede bygninger er ligeledes omfattet af selvstændig fredning administreret af staten.

Gudhjem-banens gamle stationsbygning fra 1916, tegnet af Aage Rafn og Kaj Fisker (matr.nr. 297a Gudhjem Fiskerleje) med 2 murede piller samt mønster brolægning mellem disse og under perrontaget - fredet i 1984 (nu indrettet som museum),

Melstedgård, en firlængede gård fra 1796 (matr.nr. 7a) (nu indrettet som et levende og arbejdende landbrugsmuseum).

Melsted By nr. 8 - Stråhytten (matr.nr. 283b) Stuehus og røgeriskorsten fra ca. 1850 og 1880 - fredet i 1975 (nu beboelse).



Gudhjem Mølle er ikke fredet.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 fastsættes hermed følgende bestemmelser: for det i pkt. 2. nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at bevare Gudhjem-Melsteds særegne by- og kulturmiljøer, herunder karakteristiske gadeforløb, offentlige byrum og friarealer, havnefront, byens samspil med landskabet, og den biologiske mangfoldighed,
- at sikre de historiske ejendomsskel (matrikelskel) som synlige opdelinger af byens facader, både ved renoveringer og ved nybyggeri,
- at bevare stiltræk, bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på bevaringsværdige huse, herunder værdifulde forskelle bl.a. som følge af den historiske udvikling,
- at give mulighed for udvendige bygningsændringer på bevaringsværdige huse, enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende, eller som en videreudvikling under forudsætning af, at formgivning og materialevalg tilpasses det bevaringsværdige bymiljø,
- at fastsætte retningslinier for placering (6.1), udformning (6.2) og materialevalg (6.3) ved nybyggeri, der betinger at byggeriet opføres i en høj arkitektonisk kvalitet og tilpasses det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø,
- at fastlægge anvendelsesbestemmelser for lokalplanens delområder.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Bevaringsområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter hele eller dele af matrikler anført på bilag 2, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Bevaringsområdet ligger i byzone. Med denne lokalplan overføres matr. nre. 182n, 182av, 181c, 181l, og dele af matr. nre. 136ar, 136as, 136g, 136n, 136o, 136t, 136s, 136v, 191a, og 231 - alle Gudhjem-Melsted Fiskerleje - fra landzone til byzone (vist på kortbilag 1).
- 2.3 Bevaringsområdet er inddelt i 4 delområder: A, B, C og F. Delområdenes udstrækning fremgår af kortbilag 3.

3. Anvendelse

- 3.1 I delområder F og B (undtagen matr. nr. 297a i rammeomr. 04.D.02 og matr. nre 297b, 298c og 298d i rammeområde 04.E.01) - Gudhjem og delområde A - Melsted (udtagen matr. nr. 173d som anvendes til hotelformål jf. lokalplan nr. 031, og matr.nr.182a i rammeområde 04.F.02), må ejendomme kun anvendes til helårsboligformål samt erhverv, der kan indpasses i beboelsesområder uden at være til gene for de omkringbende.

Der tillades etablering af maksimum én feriebolig som supplement og i direkte tilknytning til én helårsbolig i henhold til gældende retningslinier i kommuneplanens rammedel.

- 3.2 I delområde A - Gudhjem (undtagen matr. nr. 183o og 183q rammeområder 04.E.02 og 04.E.03) må ejendomme kun anvendes til blandet helårsbolig- og erhvervsformål - rammeområde 04.BL.01. Der tillades etablering af maksimum én feriebolig som supplement og i direkte tilknytning til én helårsbolig i henhold til gældende retningslinier i kommuneplanens rammedel.
- 3.3 I delområde C - Gudhjem må ejendomme anvendes til centerformål, privat- og offentlig service, samt helårsboligformål - rammeområde 04.C.01.
- 3.4 Matr. nr. 297a - Gudhjem Museum - beliggende i delområde B må ejendomme anvendes til offentlige formål - rammeområde 04.D.01.
- 3.5 Matr. nre 297b, 298c og 298d beliggende i delområde B må ejendomme anvendes til erhvervsformål - håndværk og mindre industrivirksomheder - rammeområder 04.E.01.
Matr. nr. 183o og 183q - Gudhjems og Nørresands Havne - må ejendomme anvendes til havne- og turistrelaterede formål.
- 3.4 Matr.nr. 182a - Melsted Havn - rammeområde 04.F.02 - kan anvendes til fritidsformål.

Se endvidere kortbilag på side 39

4. Bebyggelsens omfang og placering

Delomr. A,B og C :

- 4.1 Udvendige bygningsdele på eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4.2 Eksisterende bebyggelse af høj bevaringsværdi må ikke nedrives. Der kan meddeles tilladelse til nedrivning af nyere tilbygninger, udhuse, og garager, samt til nedrivning af hovedbygning med lavere bevaringsværdi (jf. bilag 7), hvis bygningen erstattes af en ny bygning, der tilpasses bymiljøet, eller arealet disponeres på anden vis til gavn for helheden.
- 4.3 Der gælder følgende maksimale bebyggelsesprocenter for de enkelte ejendomme:
I delområder F - Gudhjemvej (rammeområde 04.B.01), A - Melsted (rammeområde 04.B.04) og B (rammeområde 04.B.05) - 35 %
I delområde F - Grevens Dal (rammeområde 04.B.02) - 30%.
Bebyggelsesprocenten for matrikler, der omfatter det fredede naturområde beregnes kun for det areal, der er beliggende i byzone.

I delområde A - Gudhjem (rammeområde 04.BL.01) - 50 %

I delområde C (rammeområde 04.C.01) – 80 %

I delområde B (rammeområder 04.D.02 og 04.E.01) - 40%

Den maksimale bygningshøjde for delområde C er 12 meter for alle andre delområder er den maksimale højde 8,5 meter.

- 4.4 Den nuværende ejendomsopdeling skal bevares synlig i gadebilledet, så udstrækningen af de oprindelige huse fortsat tydeligt kan aflæses.
- 4.5 Bag- og tilbygninger må som hovedregel ikke overstige 50 m². De må kun opføres i én etage med en facadehøjde i skel på højst 3 m. Taghældningen må ikke overstige 30°. Holdes tilbygningen 2½ m fra naboskel kan taghældningen øges til 50° og tagetagen udnyttes, i det omfang det ikke giver indbliksgener for omkringboende.
- 4.6 Udhuse, garager og lignende kan placeres i skel med en maximal højde på 2,5 m. Taghældningen må maksimalt være 30°.
- 4.7 På ejendomme, hvor en anden lokalplan fastlægger andre retningslinier for byggemuligheder og byggefelter på en ejendom, er disse bestemmelser fortsat gældende.
- Delomr. F:**
- 4.8 Den maksimale bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme i området er 30%.
- 4.9 Langs Grevens Dals kystnære matrikler (fra matr. nr. 136a til og med 136c) fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Bebyggelsen skal placeres i eller bag byggelinien (se endvidere kortbilag 3).
- 4.10 Langs Gudhjemvej fra og med matr. nr. 73v til og med matr. nr. 204e fastlægges en byggelinie på 15 meter fra vejskel. Bebyggelsen skal placeres i eller bag byggelinjen (se endvidere kortbilag 3).

5. Bebyggelsens Udseende

Generelt

Delomr. A, B og C:

- 5.1 Bevaringsværdige bygninger skal som hovedregel vedligeholdes, istandsættes og rekonstrueres i den stil og i det formsprog, som var gældende da huset blev opført.
- 5.2 Ved vedligeholdelse og istandsættelse skal karakter af overflader, strukturer og bygningsdetaljer bevares, og ved udskiftning af vinduer, døre, porte, tagemateriale, skorstene mm skal den originale udformning bibeholdes eller udskiftes med tilsvarende form og kvalitet.

- Tage** – se desuden vejledningsblade nr. 02 og 03
- Delomr. A, B, C og F**
- 5.3 Den oprindelige tagform skal bibeholdes, herunder udformning af tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger og udhæng mm.
- 5.4 Tage der er konstrueret til tegltage må kun dækkes med røde vingetegl af gennemfarvet brændt ler uden glasering eller anden overfladebehandling. Tegl på rygning, grater og langs frie gavle skal lægges i mørtel.
- 5.5 Tagflader belagt med cementtagsten skal ved udskiftning dækkes med røde vingetegl som beskrevet under pkt. 5.4.
- 5.6 **Eksisterende stråtage skal bevares.** Stråtage skal tækkes med enten halm eller rør, og mønning dækkes med lyng under net.
- Delomr. A, B, C**
- 5.7 Tage på sidebygninger og baghuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller med sort eller grå tagpap.
- 5.8 Der må ikke etableres altaner, franske altaner, tagterrasser eller andre former for udendørs opholdsarealer i tagflader eller facader.
- Delomr. A:**
- 5.9 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.
- Delomr. B og C:**
- 5.10 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller andet metalmateriale.
- Skorstenspiber** – se endvidere vejledningsblad nr. 04
- Delomr. A, B, C og F**
- 5.12 Skorstenspiber må ikke fjernes men skal bibeholdes og vedligeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik.
- 5.13 Rekonstruktion af skorstenspiber skal udføres i et for huset tidstypisk udseende. Skorstenspiben skal opmures og som hovedregel sidde midt over tagryggen og normalt opføres med tre led: sokkel, skaft og udkravet gesims. Inddækninger skal mures på tegl- og skifertage. Tagtrin skal placeres til gårdside.
- 5.14 Røgeriskorstene må ikke fjernes men skal bevares og vedligeholdes i den oprindelige form.
- 5.15 På stråtage skal skorstenens sokkel normalt udføres med en såkaldt ”musetrappe”.
- 5.16 Stålskorstene eller attrapskorstene (udført i krydsfiner eller lignende) tillades ikke.

- Kviste og tagvinduer** - se endvidere vejledningsblad nr. 05
- Delomr. A, B, C og F:**
- 5.17 Placering, størrelse og udformning af kviste og tagvinduer skal tilpasses den samlede tagflade og husets facader, f.eks. ved at flygte med vindues- og/eller dørhuller eller ved symmetrisk placering på tagfladen.
- 5.18 Kvistenes flunker (sider) skal udføres lukkede enten pudsede, beklædt med zink eller med plan grå eternit.
- Delomr. A:**
- 5.19 Kviste mod gaden må maksimalt være tre-rammede med maksimal bredde på 2 meter. Kvistenes samlede bredde må maksimalt udgøre 1/4 af facadens længde. Til gårdside kan etableres tre-rammede kviste med en samlet bredde på maksimalt 1/3 af facadens længde.
- Delomr. B og C:**
- 5.20 Kviste mod gaden må maksimalt være tre-rammede med maksimal bredde på 2 meter. Kvistenes samlede bredde må maksimalt udgøre 1/3 af facadens længde. Til gårdside kan etableres fire-rammede kviste med maksimal bredde på 2,6 meter og en samlet bredde på maksimalt 1/3 af facadens længde.
- Delomr. A, B og C:**
- 5.21 Tagvinduer skal udføres som enkelsiddende tagvinduer. Tagvinduer mod gaden tillades som hovedregel kun isat i en størrelse på max. 3 x 3 tegl (ca. 50x50 cm). Brandredning skal dog sikres og redningsåbninger i tag skal placeres, hvor de er mindst synlige fra offentlige rum.
- Facader og sokler** - se endvidere vejledningsblade nr. 08 og 09 og farver nr. 10
- Delomr. A, B og C:**
- 5.22 Facadehøjder og facadernes oprindelige vandrette og lodrette opdelinger, herunder bl.a. fagdeling, størrelse og placering af vindues- og dørhuller skal bevares og bør genskabes ved større facadeændringer.
- 5.23 Grundmurede huse, der fra opførelsen har været pudset og overfladebehandlet, skal fortsat vedligeholdes på denne måde.
- 5.24 Huse opført i blank mur må ikke tyndpudses (vandskures, filses mm.), pudses, males eller på en anden måde overfladebehandles.
- 5.25 Facadedekorationer som sålbænke, gesimser, indfatninger, udsmykninger og andre muredetaljer skal vedligeholdes og bevares.
- 5.26 Facader og gavle, herunder gavltrekanter, må ikke beklædes. Undtaget er bindingsværkshuse, jf. pkt. 5.27.
- 5.27 Ved vedligeholdelse og rekonstruktion af bindingsværkshuse skal benyttes samme træsort, opskæring og trækvalitet som oprindeligt. Synligt bindingsværk må ikke dækkes med puds. Nye murede tavler skal udføres enten som oprindeligt eller mures op og stå glat med bindingsværket. På bindingsværkshuse opført med træbeklædte gavltrekanter, kan gavltrekanter genskabes jf. anvisninger i vejledningsblad.

Ved udførelse skal der særligt være opmærksomhed på at genskabe bl.a. udskårne detaljer på træværk.

- 5.28 Soklers originale form og udseende skal bevares.
- 5.29 Facader skal farvemæssigt fremtræde som en helhed, dvs. farver på skorsten, mur, sokkel og træværk skal afstemmes til hinanden. Facadefarver skal vælges med mat overflade (glans 0-5) og tilpasses de omkringliggende ejendomme.
- 5.30 For pudsede og filsede facader gælder, at vedligeholdelse af diffusionsåbne overflader og overfladebehandling efter afrensning kun må ske med diffusionsåben facademaling.
- Delomr. C:** 5.31 Murpiller i forretningsfacader bevares, og fjernede murpiller skal søges genskabt i forbindelse med større facaderenoveringer.
- Vinduer, døre, porte mm.** - se endvidere vejledningsblad nr. 06 og 07
- Delomr. A, B og C:** 5.32 Eksisterende vinduer med enkeltglas i kitfals samt ældre fyldingsdøre og porte skal så vidt muligt bevares.
- 5.33 Nye døre og porte skal tilpasses de eksisterende murhuller, og udføres i træ i samme stil og håndværksmæssige standard som de oprindelige.
- 5.34 Vinduesrammer må ikke være forsynet med synlige udluftningsventiler, og der må ikke isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer, der er synlige fra offentlige rum.
- 5.35 Der skal fuges med mørtelfuge omkring vinduer og døre
- 5.36 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling.
- Delområde A** 5.37 Nye vinduer skal udføres i træ med sprossede vinduesrammer, hvor det svarer til husets alder og arkitektur. Den udvendige ramme skal altid udføres med enkelt lag glas, der lægges i kitfals. Nye vinduer kan udføres som koblede sidehængte rammer eller med indvendige forsatsvinduer.
- Delområder B og C** 5.38 Nye vinduer i beboelseshuse skal så vidt muligt udføres i samme type og format som de oprindelige. De skal udføres i træ a) med koblede sidehængte rammer, b) med forsatsvinduer, c) med termovinduer eller d) med faste rammer. Bundglaslister i aluminium må ikke stå ubehandlede, men skal gives samme farve som vinduesrammen.
- Delområde C** 5.39 Nye vinduer i forretninger og forretningsdøre skal udføres i træ, jern, stål eller aluminium, som skal malerbehandles med dækkende maling.

Udhuse, garager, carporte og skure

- Delomr. A, B, og C :
- 5.40 Nye udhuse, garager og skure skal tilpasses den øvrige bebyggelse og må kun opføres som grundmurede, pudsede eller filsede huse alternativt i blank mur i kvalitet jf. pkt. 6.3, eller som lette bygninger med bræddebeklædning.
 - 5.41 Tagdækning skal afsluttes med sort eller mørkegrå tagpap. Alternativt kan vælges røde vingetegls i kvalitet og udførelse jf. pkt. 5.4.

6. Nybyggeri, tilbygninger og større moderniseringer

- Delomr. A, B og C:
- 6.1 Ved ansøgning om nybyggeri og større moderniseringer vil der blive foretaget en samlet vurdering af, hvordan byggeriet er tilpasset det omkringliggende byggeri og det ældre bymiljø. Vurderingen vil bl.a. omfatte byggeriets omfang og placering, herunder byggeriets indpasning i gademiljøet mht. bebyggelsens afstand til naboskel, vej, sti eller anden bebyggelse på samme grund.
 - 6.2 Nybyggeri og større tilbygninger skal generelt tilstræbes opført i en nutidig arkitektur. Der skal i byggeansøgninger gøres rede for, hvordan hovedproportioner og detaljer er tilstræbt afstemt i forhold til de omkringliggende huse og det konkrete byrum (husdybder, højder, facadeopdelinger og taghældninger o.lign).
 - 6.3 For nybyggeri gælder samme høje krav til valg af materialer og overflader som til det ældre bevaringsværdige byggeri. Nyere byggematerialer kan godkendes, hvis deres grundbestanddele udgøres af traditionelt kendte byggematerialer, og deres overflader er forenlige med bevaringsmiljøets udtryk og standard.
 - 6.4 Ny side- og bagbygninger samt udhuse skal udføres som grundmurede huse og/eller som bygninger med lette beklædninger. Større glaspartier kan tillades i det omfang byggeriet ikke er synligt fra offentligt byrum.
 - 6.5 For nybyggeri fastsætte den laveste sokkelkote på + 1,18 m DVR90.

7. Ubebyggede arealer

- Delomr. A, B, C og F:
- 7.1 Eksisterende udstrækning af pladser, gader, veje, stræder, stier, gænger og grønne områder skal bevares. Mindre reguleringer i forbindelse med trafikomlægninger eller byfornyelse kan foretages i det omfang det er til gavn for det samlede bymiljø.
 - 7.2 Eksisterende naturstenbelægninger i gårdrum, langs bygningers fodmure og på havnearealer skal bevares. Ved fremtidigt anlægsarbejde i det offentlige rum skal det tilstræbes at videreføre stenbelægninger langs fundamenter i bornholmsk granit.

- 7.3 Eksisterende stier og gænger vist på kortbilag 5 må ikke nedlægges eller afspærres. Der skal tilstræbes at genoprette stier og gænger ved fremtidig byfornyelse.
- 7.4 Eksisterende udsigtskiler, vist på kortbilag 5, skal friholdes for høj bebyggelse og beplantning.
- 7.5 Større klippepartier må ikke bortsprænges eller fjernes på anden vis. Mindre klipper må ikke bortsprænges eller fjernes på anden vis uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.6 Der må ikke foretages terrænændringer uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.7 Der må ikke plantes invasive arter (som f.eks. kæmpe-bjørneklo, rynket rose, japansk pileurt m.fl.) på private eller offentlige arealer.

8. Hegn og beplantning

- Delomr. A, B, C og F:**
- 8.1 Eksisterende mure udført i bornholmsk granit eller sandsten må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
 - 8.2 Nye hegn i skel mod offentlige arealer må kun etableres som hæk, malet stakit, stengærde i bornholmsk granit, pudset eller filset mur opført i tegl, eller mur opført i blødstrøgne sten. Højden på hegn må ikke overstige 1,5 meter.
 - 8.3 Træer med en alder over 50 år må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Gives der tilladelse til at fælde et af disse træer f.eks. pga. sygdom skal det vurderes, om der skal stilles krav om gentilplantning.
 - 8.4 Sort dværgsmispel må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

9. Tekniske anlæg

- Delomr. A, B og C:**
- 9.1 Tekniske anlæg, herunder transformerstationer, pumpestationer og lignende må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Placering og udformning skal tilpasses det omkringliggende byrum og byggeri.
 - 9.2 Ventilationsåbninger, -hætter eller lignende må ikke placeres i ydermur synligt fra offentligt areal. Aftræk, indtag og udluftning skal tilstræbes udført til tudsten eller ført til skorstenspipe. Andre udførsler kan kun undtagelsesvis tillades (f.eks. traditionelle zinkhætter).
 - 9.3 Antenner, paraboler o.lign. skal søges opsat til gårdside i en højde, så de er mindst muligt synlige fra offentlige byrum.

- 9.4 Energianlæg (solfangere, varmepumper etc.) må ikke opsættes eller installeres til gadeside. Til gårdside kan de tillades opsat på sidebygninger, bag- og udhuse, så de er mindst muligt synlige fra offentlige byrum og ikke er til gene for naboer.
- 9.5 Elmålerskabe og lign. skal placeres så skånsomt som muligt og må ikke placeres i facader i gadeplan. De skal indbygges i facaden, hvis de opsættes på facader, hvor de er synlige fra offentlige byrum.

10. SKILTNING MM.

- Delomr. A, B og C:
- 10.1 Der skal søges om tilladelse til al form for ændring og nyetablering af skiltning, reklamering, opsætning af markiser, belysning etc.
- 10.2 Kommunens til enhver tid gældende regelsæt for skilte, reklamer og markiser i byområder skal overholdes. Reglerne omfatter ikke navneskilte og husnumre på beboelsejendomme, ligesom der gælder lempeligere vilkår for tidsbegrænsede udsmykninger.

11. ØVRIGE PLANER - BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLANER

- Delomr. A, B, C og F:
- 11.1 Ved denne lokalplan ophæves den del af den bevarende lokalplan nr. 00-01, der omhandler Gudhjem og Melsted.
- 11.2 Nærværende lokalplan omfatter arealer, hvor hele eller dele af følgende planer er gældende:
- Lokalplan nr. 07- 03 - Erhvervsområde Gudhjem
 Lokalplan nr. 07 - 09 - Offentligt område og boligområde ved Gudhjemvej, Gudhjem
 Lokalplan nr. 07 - 10 - Boligområde ved Melsted Langgade
 Lokalplan nr. 027 - Temalokalplan vedr. helårsboligformål
 Lokalplan nr. 031 for et hotelområde i Gudhjem.

Disse planer er forsat gældende og har forrang, hvad angår bebyggelses anvendelse, omfang, placering og disponering af arealer.

12. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 29. maj 08.

Bjarne Kristiansen
Borgmester

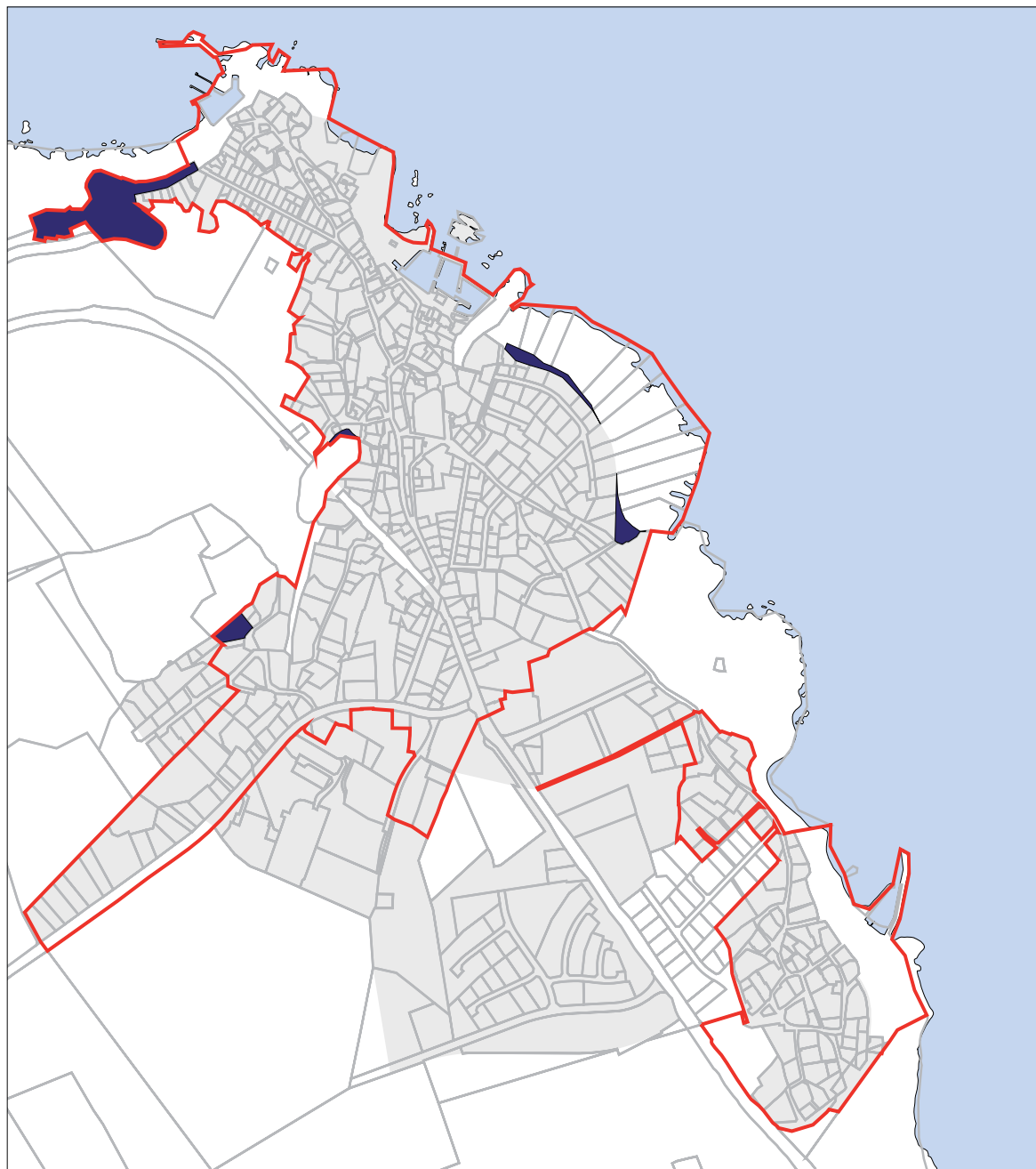
Kenth Halfdan Ferning
Kommunaldirektør




BILAG

- Bilag 1 - Afgrænsning af Lokalplanområdet
- Bilag 2 - Matrikler omfattet af planen
- Bilag 3 - Delområder - Gudhjem
- Bilag 4 - Delområde - Melsted
- Bilag 5 - Grøn struktur
- Bilag 6 - Fredede arealer og beskyttede fortidsminder
- Bilag 7 - Bygningsregistrering
- Bilag 8 - Vejledningsblade



Bilag 1: Afgrænsning af lokalplanområdet



-  Afgrænsning af lokalplanområdet
-  Byzone
-  Nye arealer i byzone

1:10.000

Bilag 2: Matrikler omfattet af planen

Bevaringsområde A: Gudhjem 1; 2a; 2b; 3a; 3b; 3c; 4a; 5; 6a; 8; 9; 10; 12; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 25; 27; 28; 29; 31; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40a; 40b; 41; 42; 43a; 43b; 44; 45; 46; 47; 48; 49a; 49b; 49c; 50; 51a; 51b; 51c; 52; 53a; 53b; 53c; 54; 55; 56; 57a; 57b; 58; 60; 61; 63a; 63b; 64; 65; 66; 67a; 68; 69a; 69b; 69c; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76a; 76b; 77; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86a; 86b; 87; 88; 90; 91b; 92a; 92b; 93; 96; 97a; 98; 99; 101a; 100ai; 100ak; 102; 103a; 103b; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 111a; 111b; 112; 113a; 113b; 114; 115; 116; 117a; 117b; 118a; 118b; 119; 120; 121; 122; 123; 124a; 125; 126b; 126c; 128b; 128c; 129; 130; 131; 132; 133; 134; 135; 136a; 136d; 136e; 136l 137; 181b; 181c; 181l; 182av; 182bk; 182n 182ø; 183c; 183d; 183k; 183l; 183n; 183o; 183p; 183q; 183u; 294; 295; 299; 7000a; 7000af; 7000ag; 7000b; 7000r Fiskerleje, Gudhjem.

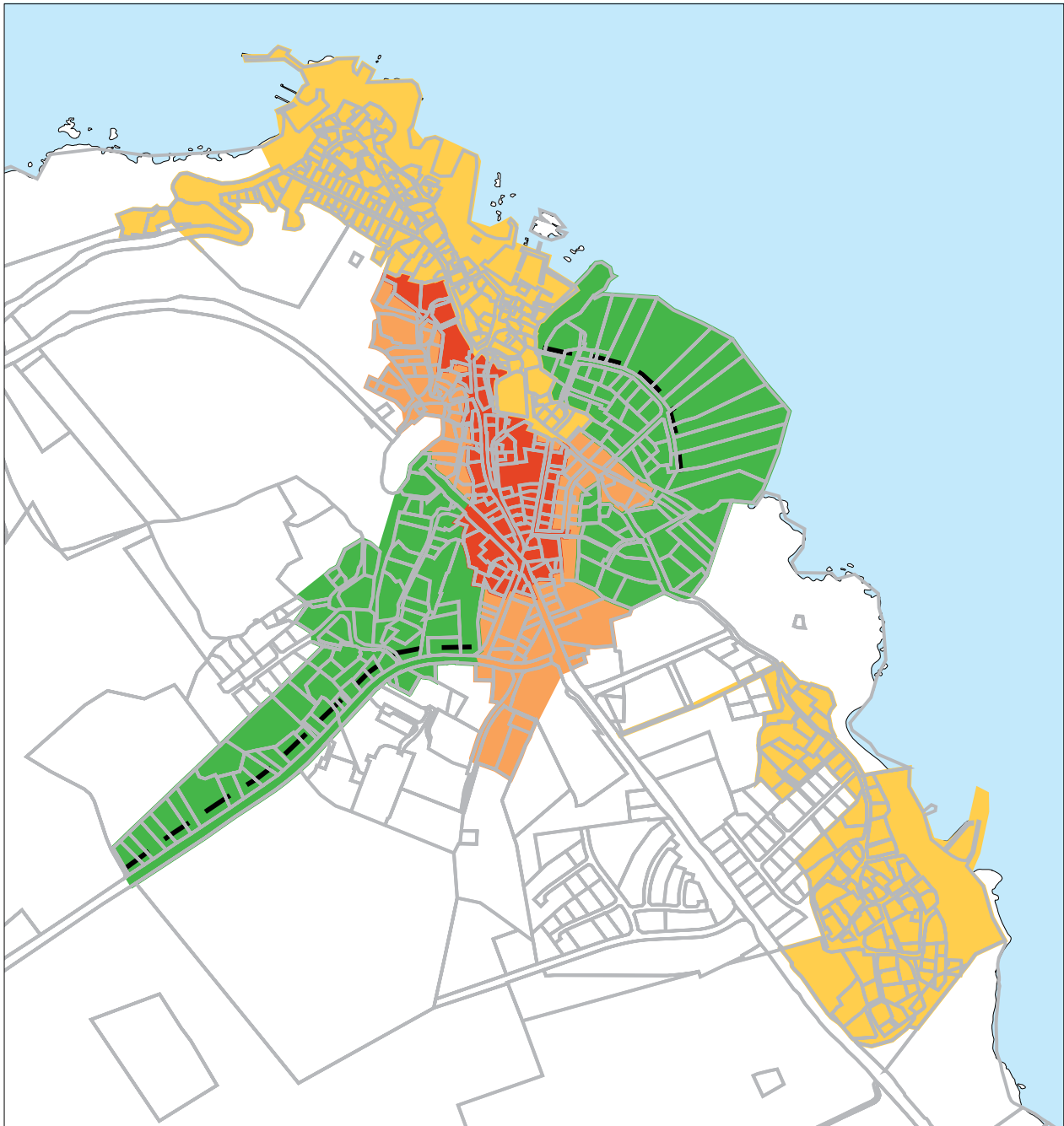
Bevaringsområde A: Melsted 173d; 182a; 182aa; 182an; 182ao; 182ap; 182ar; 182be; 182bf; 182bh; 182k; 182r; 182s; 241k; 241n; 245a; 247ay; 247b; 247c; 247e; 247f; 247k; 247l; 247m; 247n; 247o; 247p; 247Q, 247u, 248e; 253; 254; 255; 259a; 259b; 256a; 256b; 256c; 260; 261a; 261b; 262; 263; 263a; 263b; 263d; 264; 265; 266a; 266b; 266c; 267; 268; 269a; 269b; 271; 272a; 272b; 273; 275a; 275c; 275d; 276; 277a; 277b; 278; 279; 280; 281; 282; 283a; 283b; 284a; 284b; 285; 286a; 286b; 287; 288a; 288b; 288c; 289a; 289b; 290a; 290b; 290c; 291; 292; 293; 7000æ Fiskerleje, Gudhjem 7a; 123ab; 123o; 123s; 123v; 123y; 123z; Østerlarsker.

Bevaringsområde B: 94; 100ab; 100af; 100b; 100d; 100f; 100g; 100i; 100k; 100n; 100o; 100u; 100v; 100x; 100y; 100z; 100æ; 138a; 138b; 138c; 138e; 139; 140b; 149ab; 149ac; 149ad; 149ae; 149af; 149ag; 149ah; 149ak 149p; 149t; 149y; 149z; 149æ; 149ø; 163; 168; 169a; 169b; 169d; 170a; 170b; 170c; 170d; 170e; 170f; 170g; 170h; 171; 174a; 174b; 176; 177a; 179; 182ag; 182bg; 182bl; 182c; 182f; 182h; 182l; 205a; 205b; 205c; 205d 205f; 215a; 215c; 219; 220; 225a; 225c; 226; 227; 228; 229; 231; 232a; 232b; 233a; 233b; 234; 235; 236f; 238; 239; 240c; 241d, 241h; 297a; 297b; 298c; 7000ad; 7000g; 7000e; 7000n; 7000s; 7000ø; Fiskerleje, Gudhjem.






Bevaringsområde C: 95; 126a; 127a; 127b; 143; 145a; 146; 147; 148; 149a; 149al; 149an; 149c; 149f; 149g; 149h; 149k; 149l; 149m; 149n; 149o; 149v; 149x; 150b; 151a; 151b; 151c; 151d; 151f; 151h; 152a; 152b; 152c; 152e; 153a; 154; 155; 156; 157; 158; 159; 160; 161a; 161b; 162a; 162b; 164; 165; 167; 173a; 182b; 182bi; 206a; 206b; 207a; 207b; 209e; 209f; 209g; 210a; 210b; 210c; 210d; 210e; 210f; 211; 212; 213; 216; 217 218a; 218b; 221; 222; 224a; 225b; 237a; 237b; 7000ae; 7000f; 7000l; Fiskerleje, Gudhjem.

Bevaringsområde F: 125; 136a; 136ab; 136ac; 136ad; 136ae; 136af; 136ah; 136ai; 136ak; 136am; 136an; 136ao; 136ap; 136aq; 136ar; 136as; 136at; 136au; 136av; 136ay; 136az; 136ax; 136aæ; 136aø; 136b; 136ba; 136bb; 136bd; 136bc; 136c; 136f; 136g; 136h; 136k; 136m; 136n; 136p; 136q; 136o 136s 136t; 136u; 136v; 136x; 136y; 136z; 136æ; 136ø; 140a; 141; 149ao; 149ap; 182ah; 182ak; 182al; 182am; 182at; 182au; 182ax; 182ay; 182az; 182i; 182p; 182q; 182u; 182v; 182x; 182y; 182z; 182æ; 191a del af; 191c; 191e; 191f; 191k; 191l; 193a; 193b; 193d; 193e; 193f; 194; 195a; 195c; 195d; 195e; 195f; 195g; 195h; 195i; 195k; 196; 197; 198a; 198b; 199a; 199b; 200a; 200b; 201a; 201b; 202a; 203; 204a; 204b 204c; 204d; 204e; 215d; 236c; 236p; 236g; 241am; 241c; 241g; 243d, 243e; 251a; 243f; 243g; 251b; 251c 251d; ;251e; 251f; 251g; 7000ab; 7000ac; 7000ak; 7000q; 7000x; Fiskerleje, Gudhjem 73ab; 73ae; 73af; 73ag; 73ah; 73al; 73k; 73l; 73t; 73y; 73z; 73æ; 73r; 73v; 73u; 73ak; 73o; 73ai; 73ø; 73m; 7000u; del af 7000y Østerlarsker.

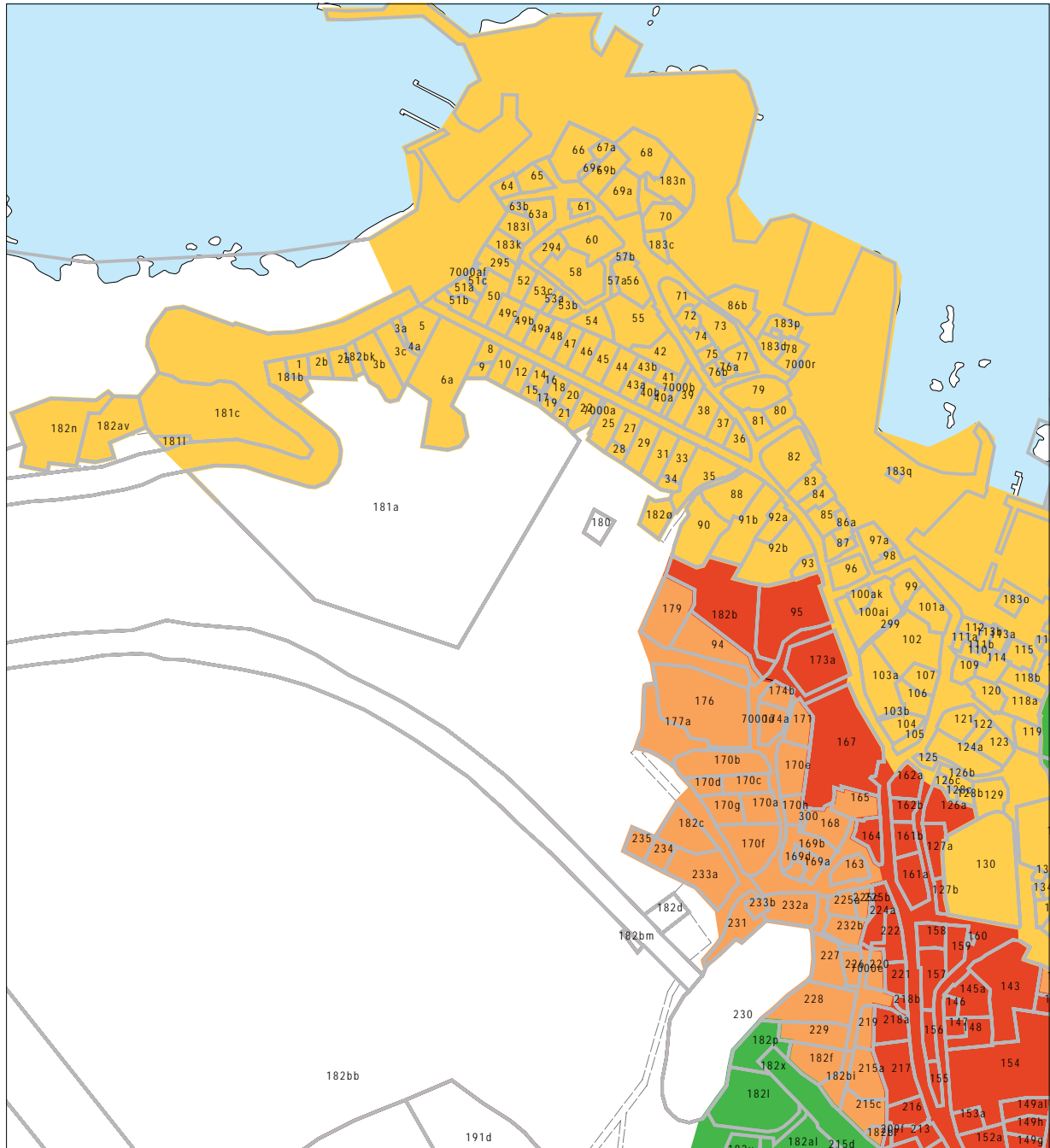
Bilag 3: Afgrænsning af delområder



1:10.000

-  Delområde A
-  Delområde B
-  Delområde C
-  Delområde F
-  Byggelinie

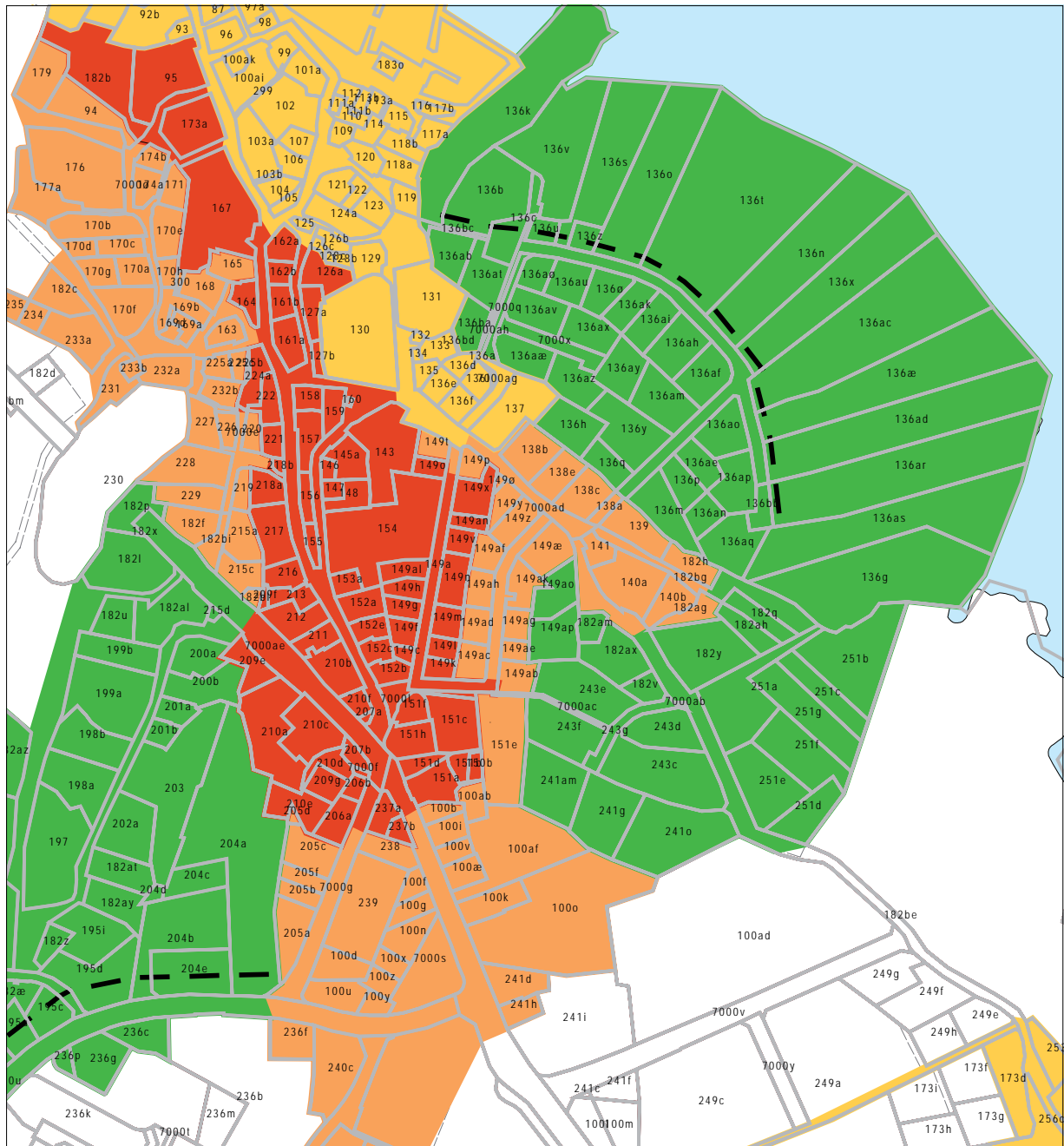
Bilag 4: Matrikelkort 01



- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Delområde F
- Byggelinie

1:4000

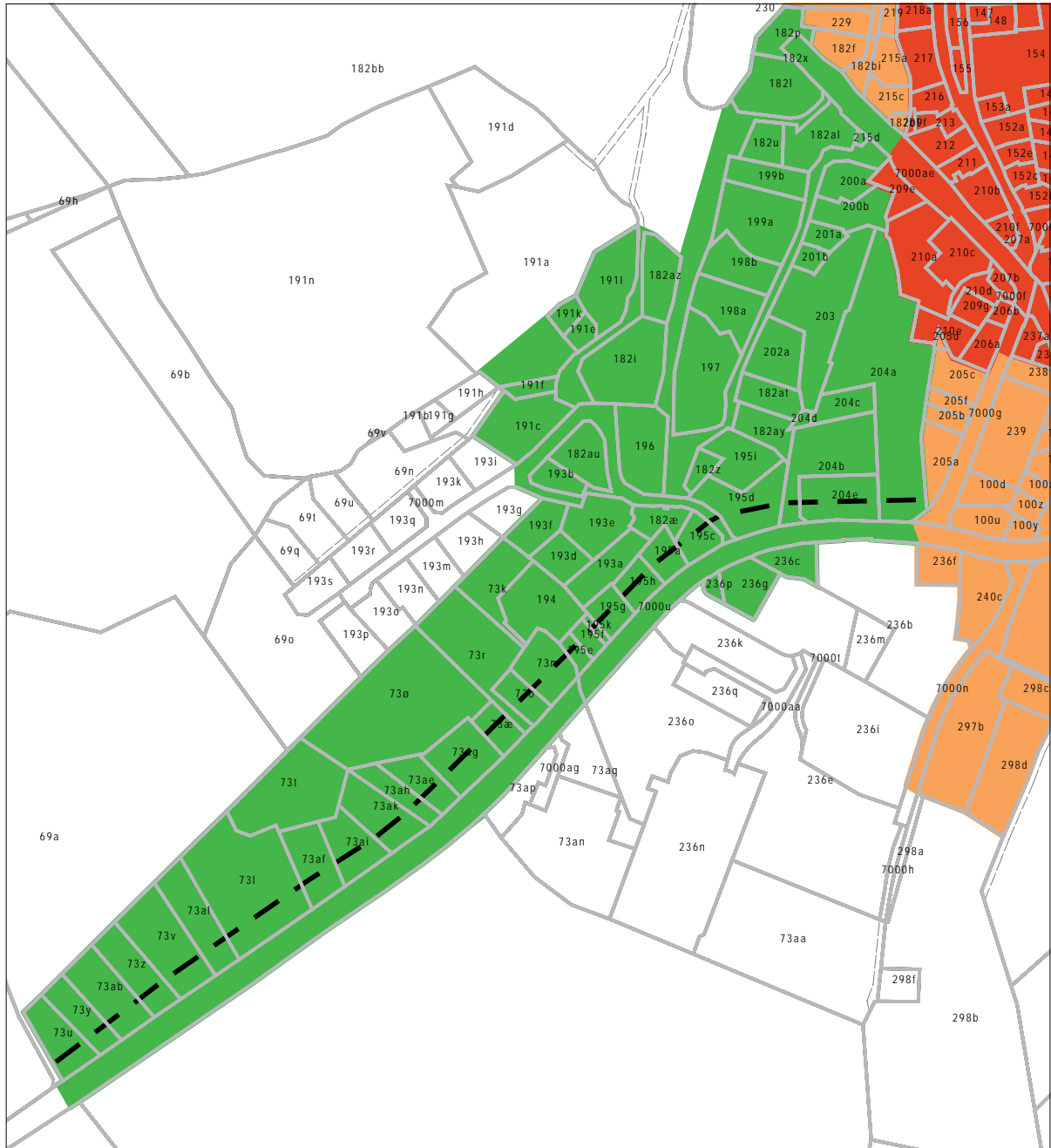
Bilag 4: Matrikelkort O2



- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Delområde F
- Byggelinie

1:4000

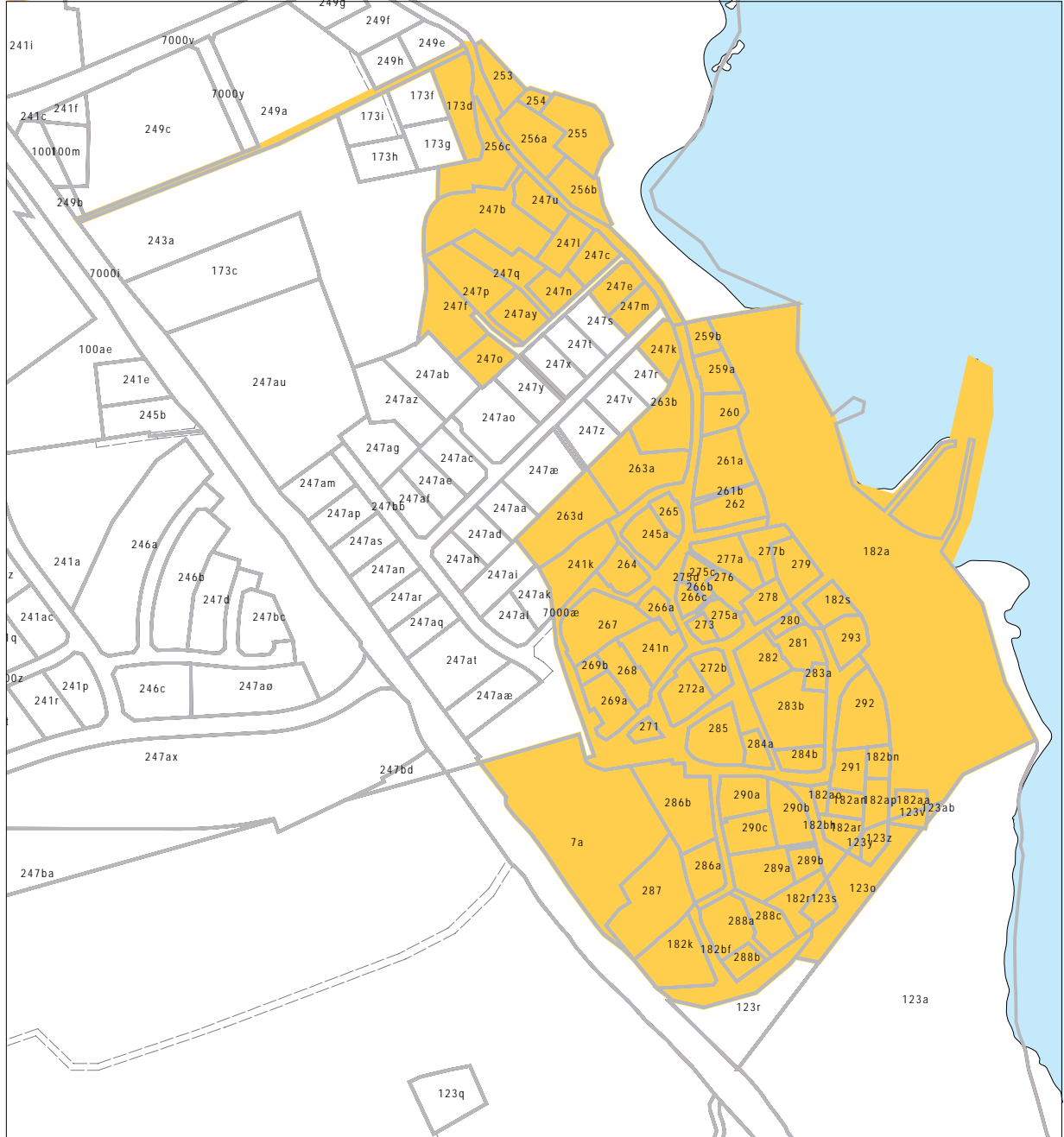
Bilag 4: Matrikelkort 03



- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Delområde F
- Byggelinie

1:4000

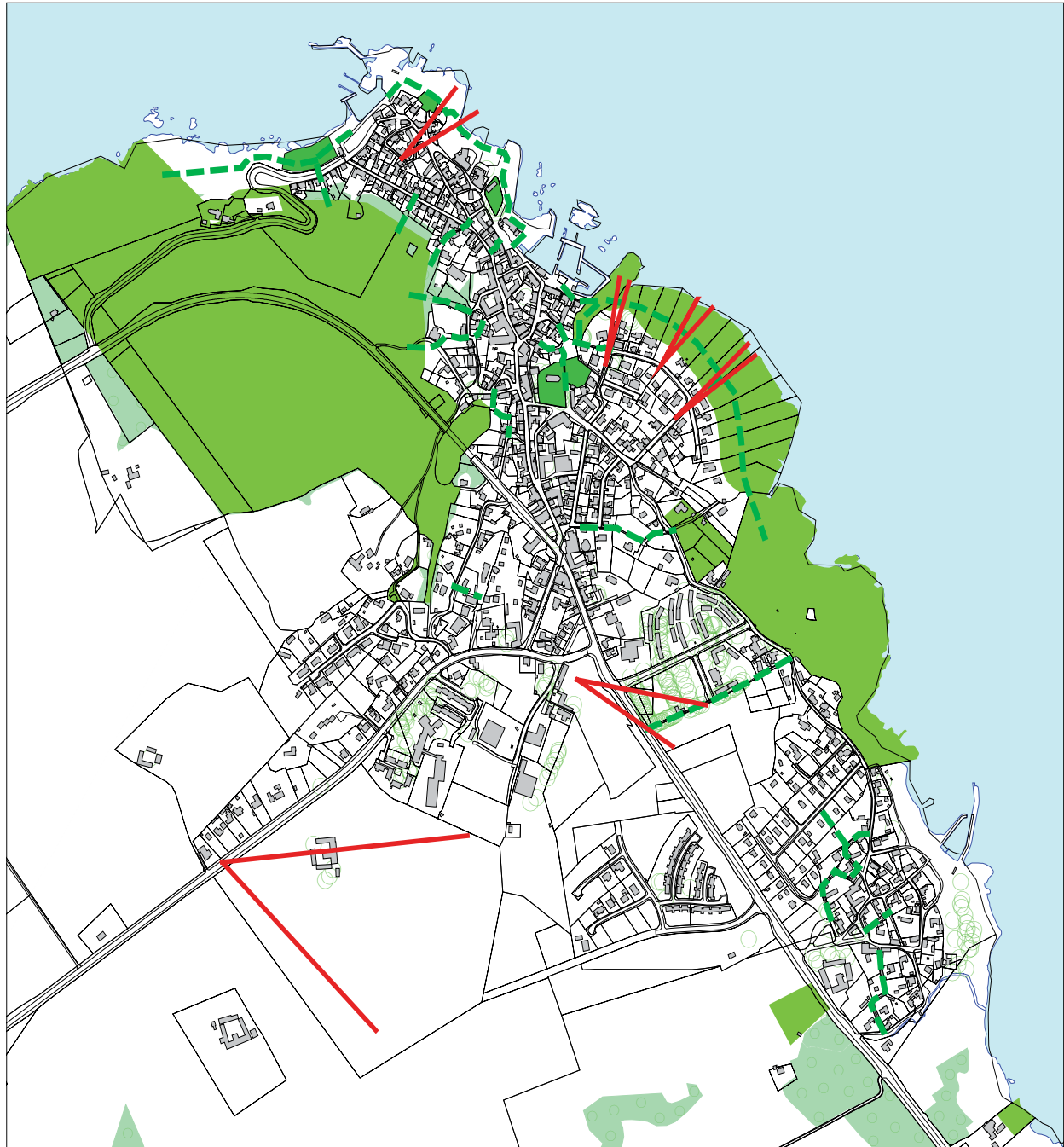
Bilag 4: Matrikelkort O4







- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Delområde F
- Byggelinie

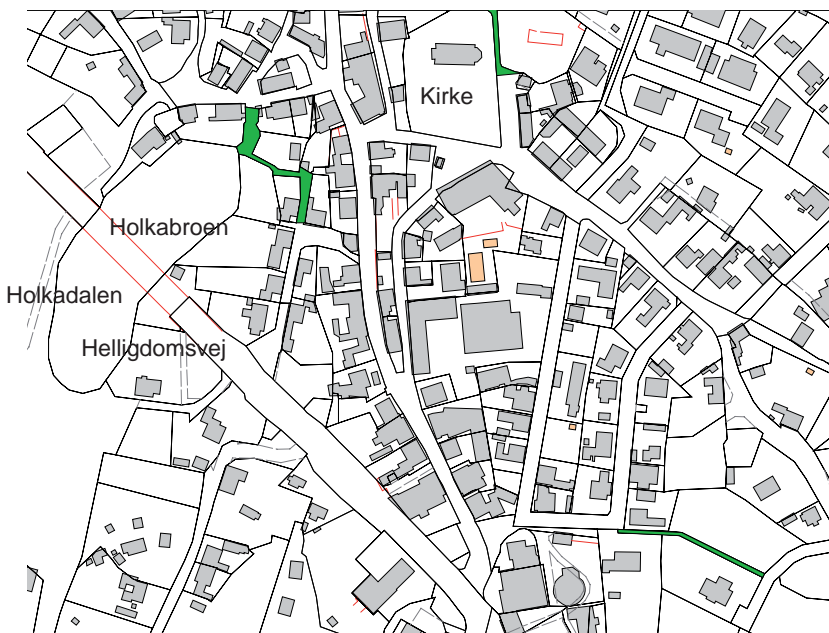
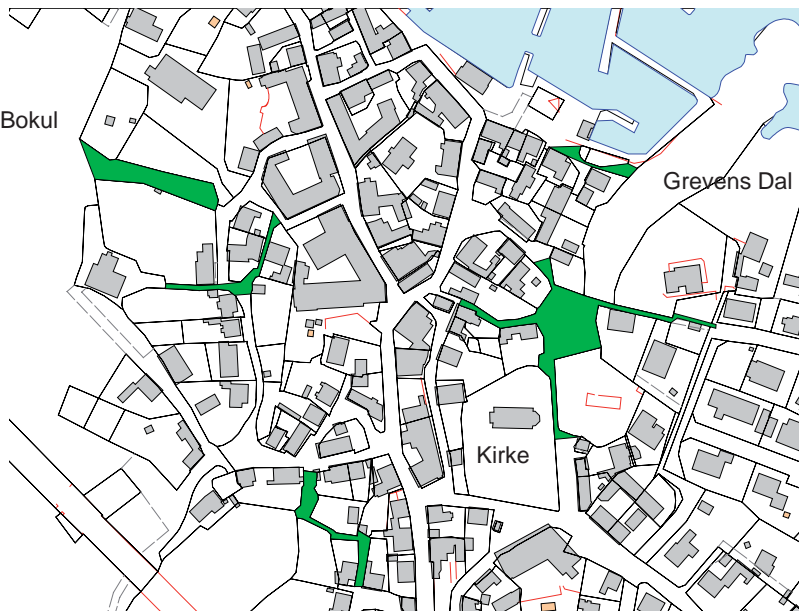
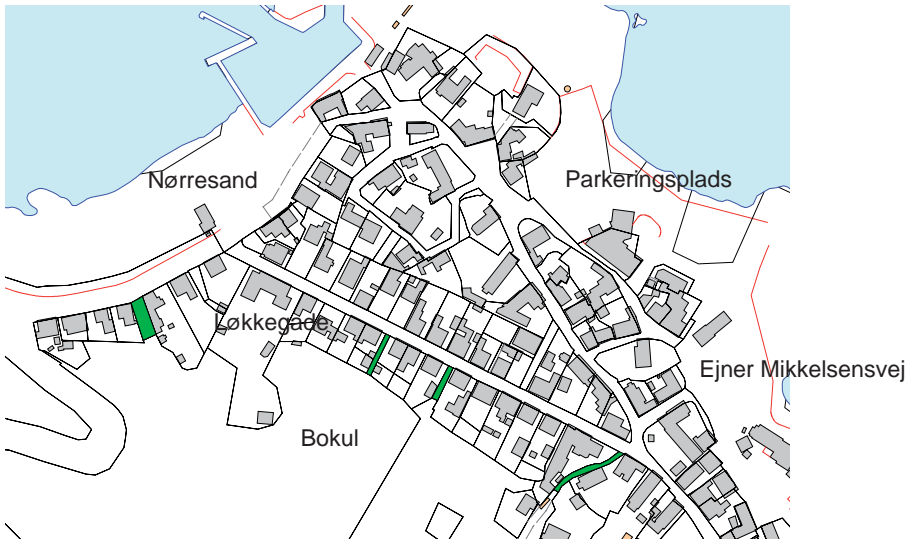
1:4000

Bilag 5: Grøn struktur + delkort med stier



-  Grønne rekreative områder
-  Stiforbindelser
-  Træer
-  Udsigskiler

1:10000



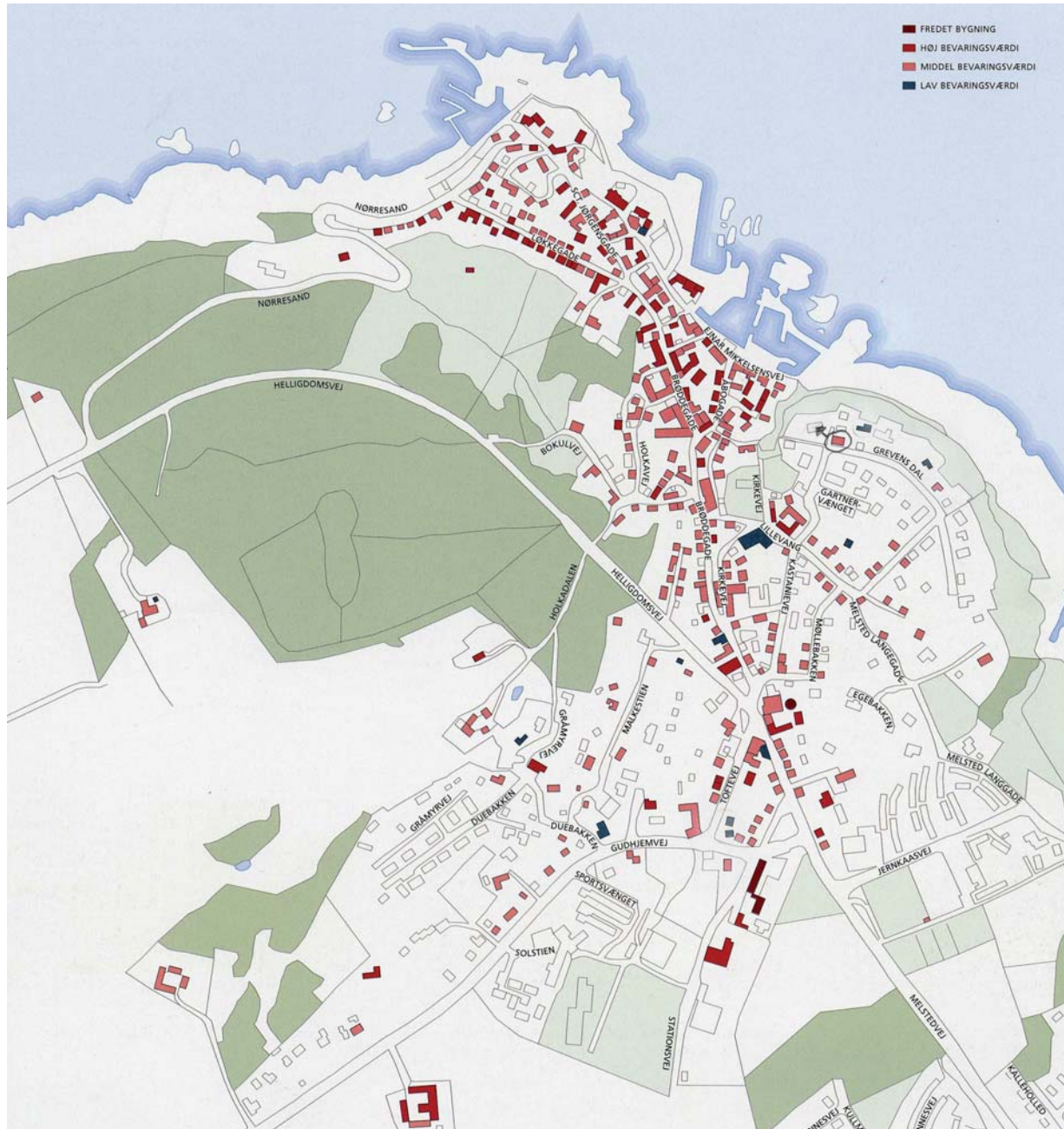
Bilag 6: Fredede arealer og beskyttede fortidsminder



-  Fredede arealer
-  Strandbyggelinie
-  Beskyttede fortidsminder
-  Fortidsmindebeskyttelse
-  Lokalplanens afgrænsning

1:10.000

Bilag 7: Bygningsregistrering



Der tages forbehold for, at kortet kan indeholde fejl i farveangivelse. Kortet er derfor kun vejledende.

Kommuneplantillæg nr. 010 til Regionkommuneplan 05

for ændring af rammer for lokalplanlægning og byzoneafgrænsning

Formål Dette kommuneplantillæg har til formål at skabe overensstemmelse mellem lokalplan nr. 025 og Regionkommuneplan 2005 for Bornholms Regionskommune.

Rammer for lokalplanlægning

En del af rammeområde 04.C.01 ændres til rammeområde 04.BL.01 - anvendes til helårsbolig- og erhvervsformål, og til rammeområde 04.B.05 - anvendes til helårsboligformål (vist på modstående kortbilag).

For rammeområde 04.BL.01 gælder følgende:

- a. max. bebyggelsesprocent 50
- b. max. etageantal 2,0
- c. max. højde 8,5 m

For rammeområde 04.B.05 gælder følgende

- a. max. bebyggelsesprocent 35
- b. max. etageantal 1,5
- c. max. højde 8,5 m

Ændring af byzoneafgrænsning

Der foretages en mindre udvidelse af byzoneafgrænsningen. Matr.nre.: 181c, 181l, 182n og 182av (indgår i rammeområde 04.BL-01), dele af matr.nre.: 136ar, 136as, 136g, 136o, 136n, 136s, 136t, 136v (indgår i rammeområde 04.B-02), del af matr.nr.: 191a (indgår i rammeområde 04.B-01) og del af matr.nr. 231 (indgår i rammeområde 04.B-05) - vist på kortbilag 1- inddrages ved denne lokalplan i byzone.

Retsvirkninger

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

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

Vedtagelsespåtegning

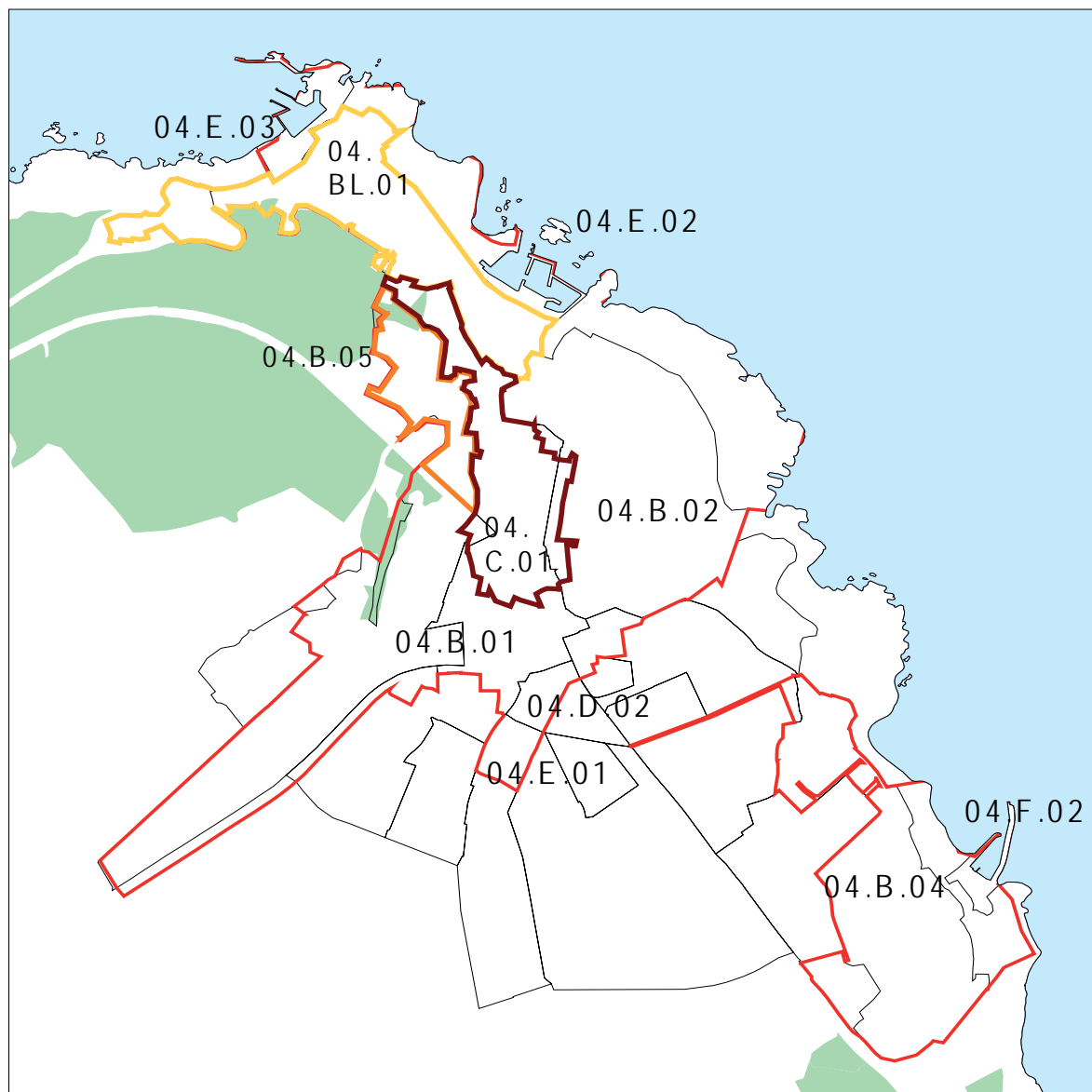
Således vedtaget af Bornholms Kommunalbestyrelse den 29. maj 2008.

Bjarne Kristiansen
Borgmester

-Kent Haldan Ferning
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 010 til Regionkommuneplan 2005 er offentliggjort ved annoncering i Bornholms Tidende den 07. juni 2008.

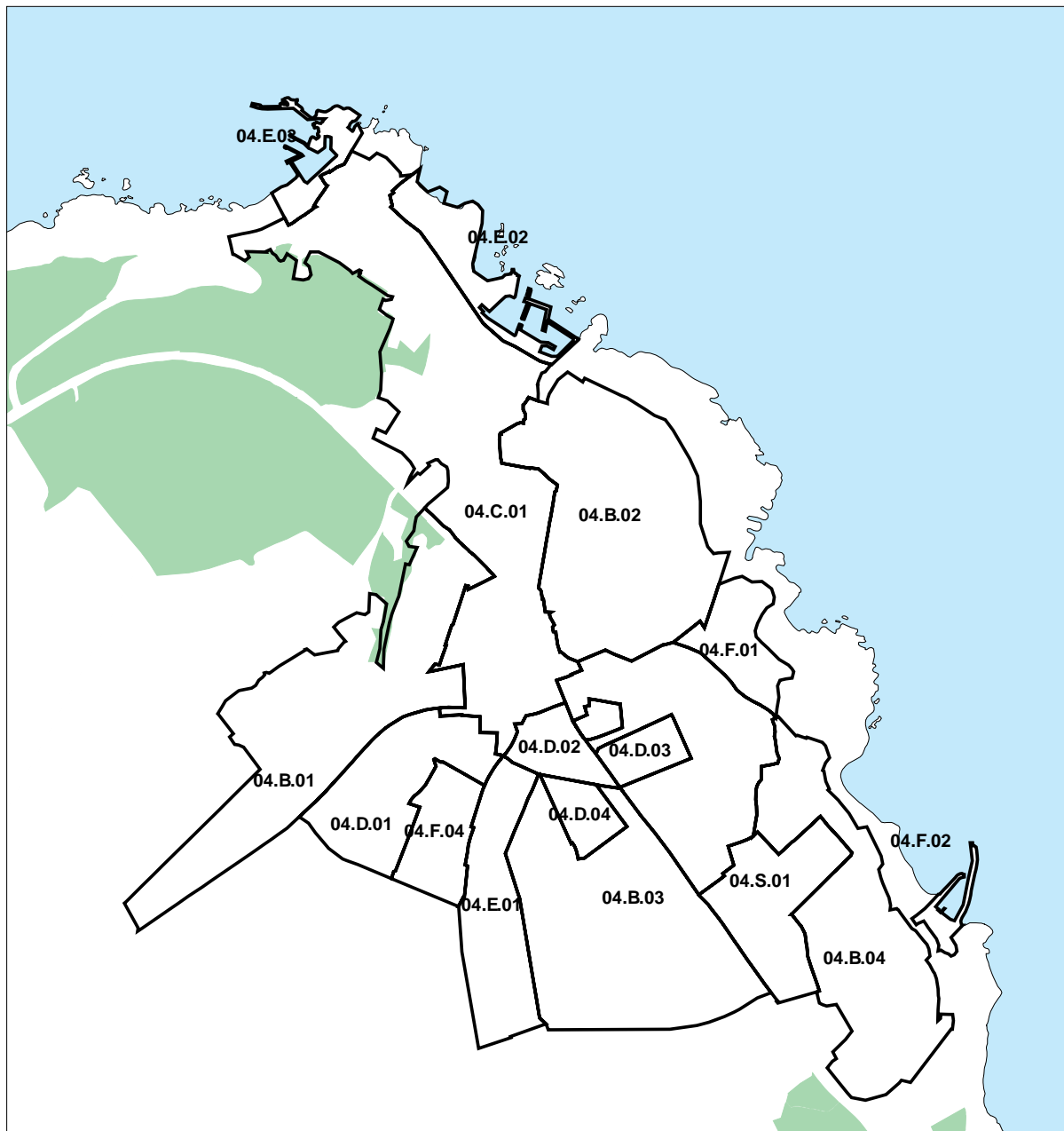
Forslag til rammer for lokalplanlægning



- Lokalplanens afgrænsning
- Boligområde 04.B.05
- Blandet Bolig-Erhverv 04.BL.01
- Centerområde 04.C.01
- Regionkommuneplanens rammeområder

1:10000

Gældende rammer for lokalplanlægning



 Regionkommuneplanens rammeområder

1:10000

