

REFERAT Økonomi- og Planudvalget 2014-2017 d. 26-06-2014

Mødedato Torsdag d. 26. juni 2014 kl. 00:00

Mødested mødelokale 3, Landemærket 26, Rønne

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsordenen.....	3
Hørings svar vedr. lokalplanforslag for besøgscenter ved Hammershus.....	5
Orientering fra formanden.....	12
Eventuelt.....	14
Lukket.....	16
Lukket.....	17

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsordenen

Åbent punkt

1 Fraværende og bemærkninger til dagsordenen

85.02.02G00-0010

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi- og Planudvalget	26-06-2014	1	

Fraværende

Ingen.

Bemærkninger til dagsordenen

Ingen.

Punkt 2: Høringssvar vedr. lokalplanforslag for besøgscenter ved Hammershus

Bilag

Forslag til LP og KP-tillæg

Miljørapport

Høringssvar fra Foreningen Bornholm

Høringssvar fra Friluftsrådet

Høringssvar fra DN

Høringssvar fra Arkitema Architects

Høringssvar fra I. Nielsen

Høringssvar fra Andersson og Bessermann

Naturstyrelsens bemærkninger om flagermus

Bygherrens kommentarer til Foreningen Bornholms høringssvar

Sammenfattende miljøredegørelse

Referat fra KB-møde 27. marts 2014

Åbent punkt

2 Hørings svar til den endelige behandling af planerne for et besøgscenter ved Hammershus

01.02.05K04-0097

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Teknik- og Miljøudvalget	26-06-2014	2	
Økonomi- og Planudvalget	26-06-2014	2	

Hvem beslutter

Teknik- og Miljøudvalget indstiller

Økonomi- og Planudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Høringsperioden for forslag til lokalplan, kommuneplantillæg samt miljøvurdering for et nyt besøgscenter ved Hammershus er netop overstået. Der er indkommet seks høringsvar samt bygherrens redegørelse om flagermus.

Kommunalbestyrelsen har herefter mulighed for at vedtage planerne uændret, vedtage planerne med ændringer, eller helt at forkaste planerne.

I forbindelse med vedtagelse af planerne, skal der udarbejdes en sammenfattende miljøredegørelse.

Indstilling og beslutning

Økonomidirektøren indstiller at:

- a) Tillæg nr. 012 til kommuneplanen vedtages.
- b) Lokalplan nr. 071 vedtages med de justeringer, som bygherren har foreslået.
- c) Den sammenfattende miljøredegørelse godkendes.

Teknik- og Miljøudvalget den 26. juni 2014:

Indstillingen anbefales.

Bo Haxthausen og Torben Rønne-Larsen kan ikke medvirke, idet de ønsker, at der også udenfor centrets åbningstid skal være adgang til at passere broen.

Økonomi- og Planudvalget den 26. juni 2014:

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrund

Naturstyrelsen meddelte i slutningen af 2012, at man ønskede at nedrive Slotsgården ved Hammershus, og i stedet opføre et nyt, større og mere tidssvarende besøgscenter med en arkitektur tilpasset det unikke landskab. Samtidigt oplyste Naturstyrelsen, at man ønskede byggeriet indviet med udgangen af 2015. Denne stramme tidsplan har siden været styrende for Bornholms Regionskommunes behandling af sagen.

Indkaldelse af idéer og forslag

Den 8. januar 2013 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at indkalde idéer og forslag som grundlag for en igangsættelse af den nødvendige ændring af kommuneplanen. Efter høringen, der varede 14 dage, var der indkommet ét høringssvar, som var fra Foreningen Bornholm. Foreningen var positivt stemt for idéen om et nyt besøgscenter med den ønskede placering.

Beslutning om kommende projektlokalplan

Ved Teknik- og Miljøudvalgets møde 9. april 2013 besluttedes det, at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg samt et forslag til lokalplan for et nyt besøgscenter ved Hammershus. Lokalplanen skulle udarbejdes som en projektlokalplan på baggrund af vinderforslaget i en arkitektkonkurrence, som Naturstyrelsen efterfølgende ville udskrive.

Arkitektkonkurrence

Arkitektkonkurrencens vinderprojekt blev offentliggjort i november 2013. Bornholms Regionskommunes repræsentanter i dommerpanelet var borgmesteren og viceborgmesteren. Vinderprojektet blev i dommerbetænkningen beskrevet som et beskedent og stilfærdigt forslag med en fin formgivning og en blid placering i landskabet.

Beslutning om forslag til lokalplan

På grundlag af vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen behandledes planlægnings sagen i Teknik- og Miljøudvalget den 25. februar 2014 samt i Økonomi- og Planudvalget den 11. marts 2014. På disse datoer forelå der dog ikke et fuldt oplyst materiale om projektet, idet bygherren havde varslet, at man ønskede planlægningsrelaterede ændringer i forhold til vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen. Lokalplanforslaget og den tilhørende miljøvurdering forelå således kun i ufærdige versioner ved de to fagudvalgs behandling af sagen.

Bygherren leverede efterfølgende projektmateriale, der indeholder en ændret placering, størrelse og udformning af broforbindelsen over Mølledalen. Disse ændringer blev indarbejdet i de planbilag, som forelå ved kommunalbestyrelsens behandling af sagen den 27. marts. På grund af den pressede tidsplan var det dog ikke muligt for Teknik og Miljø at redegøre for konsekvenserne af disse ændringer i sagsfremstillingen til kommunalbestyrelsen.

Ændringer af projektforslaget

I forhold til det projekt, som i 18. november 2013 vandt arkitektkonkurrencen om et nyt besøgscenter til Hammershus, er det foreliggende projekt i det ydre især blevet ændret med en anden broforbindelse over Mølledalen. I det oprindelige forslag var broen placeret diskret i landskabsbilledet, og den indgik som en naturlig del af områdets stiforløb, som man frit kunne benytte døgnen rundt. I det reviderede projekt, som har dannet grundlag for lokalplanforslaget, er broens placering og størrelse ændret afgørende. En del af broen er nu udformet som en serveringsterrasse tilknyttet cafefunktionen i besøgscentret. Endvidere er broen trukket længere frem i Mølledalen, hvor den er meget eksponeret i landskabsbilledet. I

det oprindelige forslag var broens størrelse og placering betydeligt mere ydmyg, idet den var placeret i den nordlige ende af dalen, som her er smal, kun få meter dyb og delvist skjult af træer.

Den ny bro/serveringsterrasse tilsluttes i den ene ende direkte på besøgscentrets vestvendte facade. Fra broen er der her udelukkende forbindelse videre gennem selve besøgscentret til dørene på den anden side af bygningen. Herved indgår broen ikke længere som en integreret del af områdets stiforløb i de perioder af døgnet og året hvor besøgscentret er lukket. Broen vil på disse tidspunkter være en blind vej.

Inden lokalplanforslaget blev færdiggjort umiddelbart op til kommunalbestyrelsens møde den 27. marts drøftede Teknik og Miljø de to ovennævnte forhold med bygherren. Bygherren valgte dog at fastholde de omtalte løsninger. Det er således vigtigt for bygherren, at terrassen udover Mølledal skal kunne fungere som serveringsareal i tilknytning til cafeen i besøgscentret, hvilket vil forbedre forretningsgrundlaget for driften af cafeen. Bygherren ønsker ikke en tilkobling af en udendørs fodgængerforbindelse til den vestlige ende af broen med henvisning til en negativ påvirkning af besøgscentrets arkitektoniske udtryk samt manglende rummelighed inden for projektets budget.

Den ønskede bro og terrasses udformning og placering ud over Mølledal er bl.a. vist i miljørapporten på side 17, 39 og 41.

Broens sammenhæng med områdets stier og broens reducerede tilgængelighed uden for besøgscentrets åbningstid fremgår af lokalplanforslagets side 8 samt kortbilag 3 på side 22.

Høringsvarene

Planforslagene har nu været i offentlig høring i otte uger. Ved høringens afslutning den 26. maj 2014 har kommunen modtaget seks høringssvar, som resumeres her. Herudover har kommunen modtaget en redegørelse om flagermus fra Naturstyrelsen.

A. Foreningen Bornholm

Foreningen Bornholm blev stiftet i 1906 med den første opgave at købe eller frede landskabet om Hammershus mod ødelæggende bebyggelse. De købte arealer er senere overgivet til staten. Foreningens formål er fortsat at sikre natur- og kulturhistoriske seværdigheder på Bornholm, sørge for offentlig adgang og information.

Foreningen Bornholm skrev til Bornholms Regionskommune under den indledende høringsfase i februar 2014, at man var positivt stemt for et byggeri for et nyt besøgscenter ved Hammershus, som tog udgangspunkt i arkitekt Jørn Utzons skitseprojekt fra 1970'erne, som var et let byggeri på stolper, og med et behersket bygningsvolumen, så landskabet ikke ville blive belastet så voldsomt. Foreningen konstaterer, at det projekt, som Naturstyrelsen nu ønsker opført, er betydeligt mere bastant og voluminøst. Projektet skal bygges ind i skrænten i stedet for at være en let konstruktion på stolper. Det er også foreningens opfattelse, at byggeriet vil komme til at ligge for højt i forhold til terrænet. Foreningen vil foretrække en placering ca. tre meter lavere end den skitserede. Foreningen erkender med beklagelse, at det på nuværende tidspunkt dog nok er svært at ændre projektet afgørende.

Udover disse betragtninger fremsætter Foreningen Bornholm fire konkrete forslag til justeringer af projektet:

- a. De store glasflader i facaden skal etableres, så de ikke skaber spejlinger af solen til gene for de besøgende på Hammershus.
- b. Rækværkerne, der skal omkranse det store trædæk på taget af bygningen, skal udføres i diskrete materialer.

- c. Belysningen i bygningen skal afskærmes, så den ikke forekommer generende for besøgende uden for centret.
- d. Den planlagte bro over Mølledalen skal være så diskret som muligt.

Bygherren er blevet forelagt Foreningen Bornholms høringssvar, som udover ovennævnte fire punkter også indeholder en række anbefalinger, der ikke er direkte relateret til forhold, som kan reguleres i en lokalplan. Bygherrens kommentarer er vedlagt som bilag til dette dagsordenspunkt.

B. Friluftsrådet

Friluftsrådet på Bornholm giver udtryk for en positiv holdning overfor et spændende projekt. Det har dog hele tiden været Friluftsrådets holdning, at der skal sikres let og uhindret adgang til Hammershus slotsruin samt dens omgivelser i den storslåede natur. Til den nu fremlagte – og reviderede udgave i forhold til det oprindelige projekt, som vandt arkitektkonkurrencen – kritiserer Friluftsrådet følgende:

- a. Adgangen fra parkeringspladsen til Hammershus via broen over Mølledalen vil kun være tilgængelig i besøgscentrets åbningstid. Broen er kun tilgængelig fra syd via passage tværs igennem den indendørs del af besøgscentret. Friluftsrådet foreslår, at der også uden for åbningstiden findes passage gennem centeret via broen over Mølledalen til Hammershus, så kortest mulig vej sikres.
- b. I forhold til det oprindelige projekt er den udendørs "terrasse" (til café) vokset væsentligt. Der skrives i lokalplanforslaget bl.a. *"at byggeriet er placeret og udformet med henblik på at indtrykket i landskabsbilledet skal være nedtonet."* Det er ikke Friluftsrådets opfattelse, at den påtænkte terrasses indtryk i landskabsbilledet virker nedtonet.

Herudover er Friluftsrådet stærkt imod forlydender om at bygherren muligvis vil indføre betaling for parkering og toiletbrug.

C. Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfrednings lokalbestyrelse på Bornholm hilser det kommende besøgscenter velkommen under forudsætning af at:

- a. det rækværk, der nødvendigvis må monteres på centerets træbeklædte tag/udsigtsplatform, udføres, så det bliver så lidt synligt fra det omgivende terræn som muligt.
- b. udendørs servering på broen over Mølledal bliver mindst muligt iøjne- og iørefaldende.
- c. parkeringsafgift undlades, det er ikke rimeligt at skulle betale for parkering, hvis man kun skal besøge Hammershus.
- d. en mindre del af den nuværende parkeringsplads bør bevares til vinterparkering udenfor centerets åbningstid.

D. Arkitema Architects A/S på vegne af bygherren

Arkitema har på baggrund af dialog med Teknik og Miljø fremsendt forslag til småjusteringer af enkelte bestemmelser i lokalplanen. Et af forslagene handler om at rækværk på kanten af bygningens tag på grund af højden vil rage op i sigtelinjerne når man ser mod Hammershus fra Slotslyngsvej. Arkitema foreslår at dette tillades i lokalplanen på betingelse af at rækværket udformes luftigt og spinkelt. De øvrige

ændringsforslag er underordnede småjusteringer, som Teknik og Miljø uden videre vil kunne indarbejde i en endeligt vedtaget lokalplan.

E. Nielsen, Allinge

Indsigeren mener, at den demokratiske planlægningsproces reelt er sat ud af kraft med ansøgningen af øremærkede fondsmidler, før en folkelig diskussion har været foretaget. I relation til det foreliggende forslag til lokalplan fremsættes følgende indsigelse:

- Det projekterede besøgscenter ligger for højt i terrænet og den projekterede bro over Mølle dalen vil fremtræde som et decideret fremmedelement i området. Vedtages hovedprojektet bør der findes en anden løsning end en sådan bro.

F. Andersson og Bessermann, Næstved

Andersson og Bessermann ejer ejendommen Slotslyngsvej 5, som grænser op til den sydlige del af lokalplanområdet. Andersson og Bessermann finder lokalplanen spændende og fremsynet. De har herudover fire konkrete forslag til tiltag, som kan sikre deres ejendoms uforstyrrede beliggenhed. Det er Teknik og Miljø's vurdering, at de fire forslag er opfordringer til Naturstyrelsen som ejer af de tilgrænsende arealer, hvorfor henvendelsen er videresendt til Naturstyrelsen Bornholm.

G. Redegørelse fra Naturstyrelsen Bornholm om flagermus

Naturstyrelsen Bornholm har sendt kommunen en redegørelse for hvordan man vil tage hensyn til eventuelt forekommende flagermus, som er beskyttet jf. EU-direktiv.

Teknik og Miljø's kommentarer

Bro og terrasse udover Mølle dalen

Det er Teknik og Miljø's vurdering at indsigelserne om broens og terrassens størrelse og placering samt broens manglende tilgængelighed uden for besøgscentrets åbningstid påviser nogle mindre hensigtsmæssige detaljer i projektet. På trods heraf er det dog Teknik og Miljø's vurdering, at det samlede projekt vil tilbyde store oplevelsesmæssige kvaliteter til gavn for den bornholmske turisme og i forhold til formidlingen af Hammershus' historie. Endvidere skal projektet for det ny besøgscenter ses i sammenhæng med at bebyggelsen Slotsgården foran Hammershus fjernes, hvorved oplevelsen af slotsruinens enestående sammenhæng med det omgivende landskab bliver langt mere uforstyrret.

Det skal bemærkes, at en imødekommelse af kritikken af broens og terrassens placering og størrelse vil forårsage, at bygherren ikke kan overholde den ønskede tidsplan, idet man forventer at byggeriet skal kunne indvies i foråret 2016.

Højden i landskabet

Flere indsigere peger på, at bygningen burde placeres lavere. Den højde i landskabet, som bygherren ønsker bygningen placeret i, holder sig (bortset fra rækværket langs trædækket på taget af bygningen) under de sigtelinjer, som Bornholms Regionskommune tidligt i planlægningsprocessen anbefalede som maksimal højde for bygningsdele. Bygninger, der holdes under dette højdegrænseplan, vil ikke kunne ses fra den meget benyttede udsigtsplads på Slotslyngsvej, når man ser henover Mølle dalen mod Hammershus. Bygherren har valgt at placere sit projekt så højt som muligt inden for denne begrænsning, dog sådan at det nødvendige rækværk langs bygningens trædæk/tag rager op i sigtelinjerne. Forudsat at dette rækværk udføres med et visuelt let udtryk vil det dog næppe bemærkes fra Slotslyngsvej.

Teknik og Miljø anbefaler, at der i den endeligt vedtagne lokalplan gives mulighed for et rækværk med et let udtryk, som rager op over højdegrænseplanet.

Set fra Mølledalen og fra Hammershus vil besøgscentret fremtræde som en markant bygning placeret på overgangen mellem Mølledalens stejle sider og den bagvedliggende landskabsslette. (Se visualiseringerne på side 39 og 41 i miljørapporten). Bygningen er set herfra et dominerende element i oplevelsen af landskabet. Bygningens krummede facade følger imidlertid landskabets naturlige linjer, bortset fra broen og den svævende terrasse, som tydeligt bryder med landskabets linjer. Det er Teknik og Miljø's vurdering, at oplevelsen af byggeriet set fra Hammershussiden af Mølledalen ikke vil blive ændret væsentligt ved at blive placeret tre meter lavere, som foreslået af Foreningen Bornholm. Derimod er Teknik og Miljø enig i, at bygningen, set helt tæt på, ikke blot er en naturlig forlængelse af den laveste del af sletten, men rager nogle meter op. (Forholdet er illustreret på side 17 i miljørapporten, næstnederste tegning). På det omtalte areal, som jævnlige afgræsses af får, er der dog ikke udlagt stier, hvorfor det må antages, at ikke mange besøgende vil se bygningen fra denne synsvinkel. Hertil kommer at en sænkning af bygningen ville betyde, at der skulle foretages et yderligere indgreb i det naturlige terræn, som formodes at være klippe.

Ved vurderingen af det ny besøgscenters indpasning og højde i landskabet, skal det sammenholdes med at det nuværende meget synlige besøgscenter på sletten foran Hammershusruinen vil blive nedrevet som led i det samlede projekt.

Parkering og toiletter

Planloven giver ikke mulighed for at optage bestemmelser i en lokalplan om betalingsforhold eller åbningstider, hverken i forhold til parkeringspladser eller toiletter. De indkomne bemærkninger om disse forhold er videregivet til Naturstyrelsen, som er bygherre og grundejer.

Sammenfattende miljøredegørelse

Teknik og Miljø har med bistand fra et konsulentfirma fået udarbejdet forslag til en sammenfattende miljøredegørelse, der er vedlagt som bilag til dette dagsordenspunkt. Redegørelsen skal i henhold til miljøvurderingsloven bl.a. beskrive hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.

Beslutningsmuligheder

Kommunalbestyrelsen har nu følgende principielle muligheder:

- a) at forkaste planerne
- b) at vedtage planerne med mindre ændringer (f.eks. med krav om offentligt tilgængelig stiforbindelse til begge ender af broen, eller med krav om en lavere placering af byggeriet)
- c) at vedtage planerne i den foreliggende form, evt. med de småjusteringer, hovedsagligt med rækværkets højde og udformning, som bygherren har foreslået

Økonomiske konsekvenser

-

Supplerende sagsfremstilling og/eller Administrativ tilføjelse

-

Punkt 3: Orientering fra formanden

Åbent møde

3 Orientering fra formanden

00.01.00G00-0040

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi- og Planudvalget	26-06-2014	3	

Økonomi- og Planudvalget den 26. juni 2014:
Intet.

Punkt 4: Eventuell

Åbent punkt

4 Eventuelt

00.01.00G00-0040

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi- og Planudvalget	26-06-2014	4	

Økonomi- og Planudvalget den 26. juni 2014:
Intet.

Punkt 101: Lukket

Punkt 102: Lukket