

År 1977 den 6. juni afsagde fredningsnævnet for Bornholms
amts fredningskreds følgende

K E N D E L S E

i sag nr. 242/1975.

Fredning af ejendommen
matr. nr. 1 r og 1 t Ham-
mersholm Gård under Allin-
ge-Sandvig jorder, "Blanchs
Hotel".

-7. JUN 1977

B.a.j. nr. 5403 - 11-21-1976.

Fredningsstyrelsen og fredningsplanudvalget for Bornholms amt har ved skrivelse af 21. februar 1977 rejst fredningssag for ejendommen matr. nr. 1 r og 1 t Hammersholm Gård under Allinge-Sandvig jorder, "Blanchs Hotel", der er beliggende i Allinge-Gudhjem kommune ved Hammerhavn mellem Hammerknuden og Hammershus slotsruin.

Rejsningen af fredningssagen har været bekendtgjort i Statstidende, Bornholms Tidende og Bornholmeren den 5. marts 1977.

Fredningspåstanden går i hovedsagen ud på, at de på ejendommen værende hotel- og annektsbygninger skal nedrives, og at fremtidig bebyggelse på ejendommen ikke er tilladt udover en projekteret ferieby bestående af 50 ferielejligheder med fællesbygninger, herunder inspektørbolig.

Ejendommen, der har et areal på ialt 7 ha. 7463 m², ligger i landzone og er undergivet fredskovpligt.

Ejendommen er delvis omfattet af bestemmelserne i naturfredningslovens § 46 om strandbeskyttelseszone, § 47 stk. 1 nr. 1 om skovbyggelinie, § 48 om fredede fortidsminder og § 53 om fortidsmindebeskyttelseszone. Efter bestemmelserne i naturfredningslovens §§ 54-56 er der offentlig adgang til en del af området.

I henhold til deklaration tinglyst 7. oktober 1918 må der ikke ved smagløs bebyggelse eller på anden måde gøres indgreb i ejendommens landskabelige skønhed. De på ejendommen værende klippe- og skovpartier er fredlyste ved deklaration, der tillige giver offentligheden adgang til færdsel på alle udlagte veje og gangstier. Påtaleberettiget i henhold til deklarationen er Bornholms amt, Foreningen "Bornholm" eller enhver anden dansk forening med samme formål som denne samt "Bornholms Spare- og Laanekasse i Rønne" (nu Sparekassen Bornholm).

På ejendommen, der er skovbevokset, er opført en 14 m høj ho-

telbygning, to een-etages anneksbygninger og et udhus. Herudover findes der på ejendommen tre transformerstationer og et vandværk.

De omliggende ejendomme er i hovedsagen fredet eller erhvervet af det offentlige med henblik på fredning, herunder delvis fjernelse af den eksisterende bebyggelse, og hele området er beliggende i fredningsinteressezone I.

Sagens baggrund.

Ved skrivelse af 28. august 1975 ansøgte Dansk Folke-Ferie a.m.b.a. som ejer af ejendommen matr. nr. 1 r og 1 t Hammersholm Gård om tilladelse til opførelse af en ferieby med 100 lejligheder med plads til ca. 400 gæster i stedet for den eksisterende bebyggelse på ejendommen, der er indrettet til 165 gæster.

Miljøministeriets Hammershusudvalg udtalte i skrivelse af 17. oktober 1975, at bebyggelse på det pågældende sted ville få en uheldig placering inden for det naturparkområde, som er skabt omkring Hammershus, og at det burde undersøges, om opførelse af et feriecenter kunne finde sted andetsteds på Bornholm.

Dansk Folke-Ferie meddelte herefter ved skrivelse af 28. oktober 1975, at det ikke var muligt at opnå erstatningsarealer i umiddelbar tilknytning til naturreservatet, og at selskabet derfor fastholdt ansøgningen.

Samtidig oplystes det, at ønsket om at gennemføre projektet nu skyldtes aktuelle krav om brandsikring og det ønskelige i at sanere området ved at erstatte de høje bygninger med lav bebyggelse, der kan sløres i skoven.

Bornholms amtsråd kunne ikke godkende projektet, men gav ved skrivelse af 16. februar 1976 i henhold til loven om by- og landzoner principiel tilladelse til opførelse af en ferieby efter et reduceret projekt med 50 lejligheder og fællesbygninger på ejendommen.

Skovstyrelsen afslog ved skrivelse af 12. august 1976 at give tilladelse til bebyggelse i henhold til skovloven under hensyn til, at der var tale om en kystnær skov i et naturfredningsmæssigt højt prioriteret område, men denne afgørelse blev af Dansk Folke-Ferie indbragt for miljøministeriet, der i skrivelse af 2. december 1976 meddelte den ønskede tilladelse under henvisning til, at projektet efter ministeriets opfattelse ud fra en helhedsvurdering af de skovbrugsmæssige, landskabelige og rekreative interesser i området skønnedes at være en bedre løsning end bibeholdelse og ombygning af de eksisterende bygninger. I skrivelsen anførtes det, at ministeriet måtte tillægge det vægt, at der ikke sker yderligere bebyggelse på ejendommen, og at det var en forudsætning for tilladelsen, at der blev rejst fredningssag for ejendommen. Miljøministeriet anmodede derefter fredningsstyrelsen og fredningsplanudvalget om i forening at rejse sagen.

Fredningsnævnets forhandlinger m.v.

Under et af fredningsnævnet den 21. marts 1977 afholdt møde på ejendommen erklærede Dansk Folke-Ferie sig indforstået med, at ejendommen fredes i overensstemmelse med fredningspåstanden, og at fredningen sker uden erstatning.

I forbindelse med mødet foretoges besigtigelse af ejendommen, og der blev forelagt et af arkitekt Stephan Kappel, Lyngby, udarbejdet detailprojekt til feriebyen (tegning 1 F, revideret 28. maj 1976, samt tegningerne 14-28 og tegning 301, alle dateret i tiden mellem 1. februar og 8. marts 1977), hvorefter feriebyen agtes opført i enheder på een og to etager.

Repræsentanterne for Bornholms amtsråd, Allinge-Gudhjem kommune og Danmarks Naturfredningsforening anbefalede den foreslåede fredning af ejendommen og ferieby-projektet. Amtsrådet ønsker sig

dog tillagt påtaleret i henhold til fredningskendelsen sammen med fredningsplanudvalget og fredningsnævnet.

Sparekassen Bornholm, Foreningen "Bornholm" og Bornholms amt, der er påtaleberettigede i henhold til deklARATIONEN tinglyst 7. oktober 1918, har afgivet erklæring om, at de ikke har noget at indvende mod projektet.

Naturfredningsrådet har ved skrivelse af 19. april 1977 meddelt, at rådet ikke har bemærkninger til fredningsforslaget.

Fredningsnævnets afgørelse.

Fredningsnævnet finder, at det pågældende område er særdeles fredningsværdigt på grund af sin karakter og usædvanlig smukke beliggenhed mellem Hammershus og Hammerknuden i tilknytning til andre arealer, der er fredet eller erhvervet af det offentlige, og må anse det for værdifuldt, at offentligheden har adgang til området.

Projektet til ferieby kræver nævnets tilladelse i henhold til bestemmelserne i naturfredningslovens § 46 om strandfredning og § 53 om fortidsmindebeskyttelseszone for såvidt angår en del af bebyggelsen. Endvidere kræves tilladelse efter naturfredningslovens § 47 stk. 1 nr. 1 om skovbyggelinie, idet det må antages, at en del af den projekterede bebyggelse uanset skovbevoksningen på ejendommen vil kunne ses fra havet og fra Hammerknuden, i hvert fald en del af året.

Efter fredningspåstanden, der foruden af ejeren er tiltrådt af alle de implicerede myndigheder og Danmarks Naturfredningsforening samt af de påtaleberettigede i henhold til den tinglyste deklARATION, er der nøje sammenhæng mellem den ønskede fredning og opførelsen af den projekterede ferieby, der skal træde i stedet for de nuværende hotelbygninger.

Under hensyn til, at gennemførelsen af fredningen må antages at medvirke til sikring af nogle af ejendommens naturværdier, og da

udskiftningen af de eksisterende bygninger med lavere bebyggelse skønnes at være en landskabelig forbedring, finder nævnet at kunne tiltræde, at ejendommen fredes uden erstatning i overensstemmelse med fredningspåstanden med enkelte redaktionelle ændringer som nedenfor anført og med påtaleret også for Bornholms amtsråd.

I konsekvens af fredningen meddeler fredningsnævnet samtidig dispensation til den projekterede ferieby i henhold til naturfredningslovens § 46 stk. 6, jfr. stk. 1 nr. 1 om strandfredning, § 47 stk. 1 nr. 1 om skovbyggelinie og § 53 om fortidsmindebeskyttelseszone.

Gennemførelsen af fredningen medfører ingen ændring af bestemmelserne i den den 7. oktober 1918 tinglyste deklaration, der således fortsat består som hidtil.

Kendelsen vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen med prioritet forud for pantegæld og private servitutter og byrder.

T h i b e s t e m m e s :

Ejendommen matr. nr. 1 r og 1 t Hammersholm Gård under Allinge-Sandvig jorder fredes ved pålæg af følgende servitut:

"1. Bebyggelse.

De på ejendommen værende bygninger med undtagelse af et vandværk og 3 transformerstationer skal nedrives og fjernes, og arealerne skal ryddeliggøres for fundamenter, planeres og soignereres ved påførelse af mindst 0,15 m muldjord.

Der tillades herefter opført den på vedlagte kort indtegnede ferieby omfattende 50 ferielejligheder foruden restauration og andre fællesbygninger, herunder inspektørbolig, i overensstemmelse med det for fredningsnævnet forelagte projekt.

Til ydre bygningssider skal anvendes brune mursten og grågrønt træværk.

Tagdækning skal udføres af brune tagsten.

Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

Såfremt der i forbindelse med jordarbejderne til bebyggelsen findes fortidsminder (grave, gravpladser m.v.) skal arbejdet standses, og meddelelse om fundet skal straks ske til fortidsminderforvaltningen i fredningsstyrelsen, jfr. naturfredningslovens § 49.

De for feriebyen nødvendige tekniske anlæg, herunder eventuel udbygning eller ændring af transformerstationer og vandværk, kan udføres efter tegninger og beliggenhedsplan, der forinden skal godkendes af fredningsnævnet, der kan meddele afslag, såfremt der kan påvises anden mulighed for placering og /eller ydre udformning, der funktionelt kan modsvare det af lodsejeren ønskede.

Den for bebyggelsens opførelse nødvendige fældning af træer kan foretages indtil en afstand af højst 8 m fra den påtænkte bygning.

Herudover skal det ikke være tilladt at opføre yderligere bebyggelse i det område, der er omfattet af fredningen.

2. Ledningsnet.

Feriebyens interne elforsyning skal ske via jordkabel.

3. Veje.

Veje må alene udlægges over ejendommen i overensstemmelse med den på kortbilaget angivne bredde og skitserede linieføring.

Den eksisterende vej langs ejendommens sydskel til den nuværende hovedbygning skal fremtidig udelukkende kunne anvendes som sti for gående.

På det på kortet angivne areal ved ejendommens nordligste hjørne skal det være ejeren tilladt at anlægge en parkeringsplads på ca. 2000 m².

Parkeringspladsen skal langs vejen og mod nordvest omgives af

en 5 m bred tæt, slørende beplantning, der stedse skal vedligeholdes af ejeren.

4. Arealernes drift.

Skovdriften af arealet skal tilrettelægges med henblik på, at den bebyggelse, der er tilladt opført, til stadighed er sløret mest muligt imod indseende fra det omgivende terræn.

Iøvrigt skal den på ejendommen eksisterende bevoksning vedligeholdes gennem en plukhugstlignende driftsform, der sikrer bevaring af en artsrig og varieret bevoksning.

5. Terrænændringer.

På arealet er ændringer i terrænet, bortset fra de ændringer, der er nødvendiggjort af projektet, ikke tilladt.

6. Adgangsret m.v.

Offentligheden har adgang til at færdes til fods og opholde sig på det fredede areal. De på kortbilaget viste stier skal oprettholdes, og det tillades det offentlige om fornødent at vedligeholde disse stier.

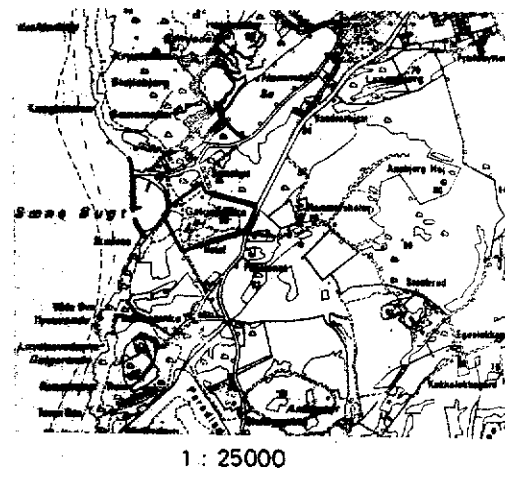
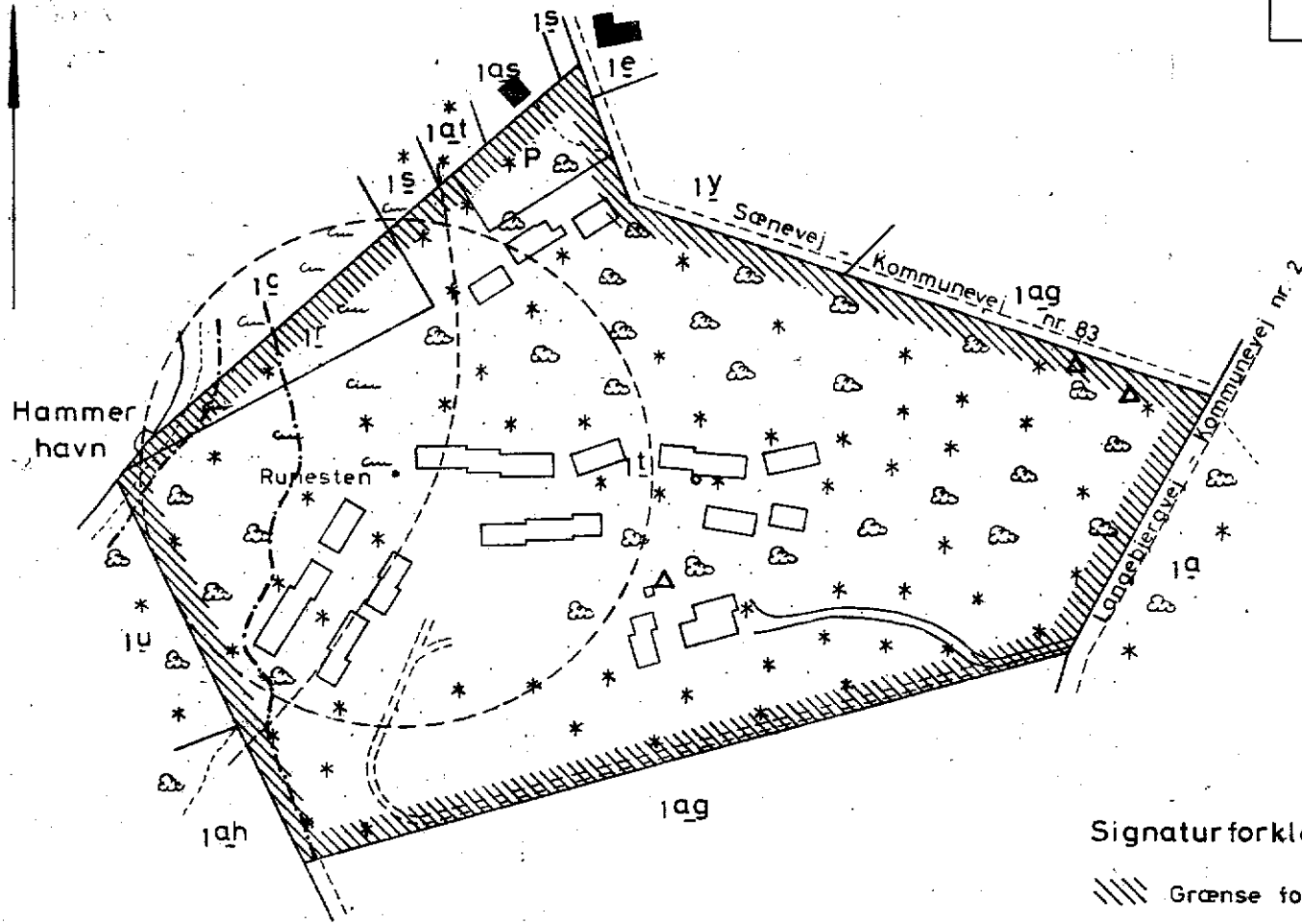
Fredningsnævnet kan fastsætte et ordensreglement for ejendommen, og det skal være tilladt fredningsmyndighederne at opsætte skilte med ordensreglementet samt kortborde i området.

7. Påtaleret.

Påtaleret tilkommer fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds, fredningsplanudvalget for Bornholms amt og Bornholms amtsråd."

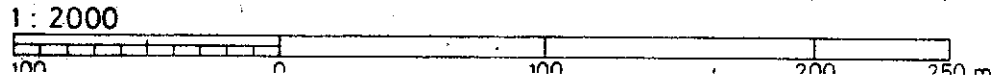
Der tillægges ikke ejeren af ejendommen erstatning.

Denne kendelse kan inden 4 uger fra modtagelsen indankes for overfredningsnævnet af ejendommens ejer og de i naturfredningslovens § 22 stk. 2 nr. 2-6 og § 58 nævnte personer og myndigheder, og tilladelsen til opførelsen af feriebyen må ikke udnyttes forinden udløbet af denne frist.



KORTBILAG hørende til fredningsnævnets kendelse
 i sag nr. 242/1975 om fredning af
 matr.nr. 1! og 1!
 Hammersholm Gård
 under Allinge - Sandvig jorder
 Bornholms amt

Udarbejdet af fredningsplanudvalget for Bornholms amt, sekretariatet.
 April 1977.



Signaturforklaring

- Grænse for område, der omfattes af fredningen
- Projekteret bygning
- " — vej
- " — parkeringsplads
- Vej, der fremtidig skal anvendes som sti
- Sti, der skal opretholdes
- Løvtræ, nåletræ, lyng
- Byggelinier i henhold til naturfredningsloven
- Vandværk
- Transformerstation