

Miljørapport for forslag til lokalplan nr. LP 102 Nexø Mole trafikhavn

Indhold

1. Indledning
2. Planens indhold samt alternativer
3. Vurdering af hvilke forhold der skal miljøvurderes (screening og afgrænsning)
4. Miljømæssig påvirkning, afbødende foranstaltninger og overvågning
5. Bilag til miljørapporten
6. Ikke-teknisk resume

Ved lokalplanens endelige vedtagelse udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver evt. ændringer af miljørapporten mv. efter høringsperioden.

1. Indledning

Bornholms Regionskommune (BRK) har i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan nr. 102 gennemført en screening af miljøpåvirkninger i henhold til Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10/05/2017) (herefter benævnt miljøvurderingsloven). Screeningen har været sendt i høring hos berørte myndigheder. På baggrund af screeningen og bemærkninger fra berørte myndigheder, samt lovens bilag 3 om kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i §10, er det vurderet, at lokalplanen er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at påvirkningerne for støj og fredede og bevaringsværdige bygninger kan blive væsentlige. På baggrund af en afgrænsningsrapport at det vurderet, at miljørapporten skal redegøre for påvirkningerne fra støj og på fredede og bevaringsværdige bygninger. Det er tilmed vurderet, at alternativer ikke er relevante, at inddrage i miljørapporten.

Indholdet i miljørapporten er efter miljøvurderingslovens § 12, stk. 2 begrænset til de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med hensyn til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder, planens detaljeringsgrad og indhold, samt med hensyn til det trin i et planlægningshierarki planen befinder sig.

2. Planens indhold samt alternativer

DLGs silo og lagerbygninger på den nordlige del af Nexø havn står i dag tomme. DLG har med ingeniørfirmaet MOE A/S og PLH Arkitekter A/S udført projektforslaget ”Nexø Mole”. Projektforslaget er en vision for revitalisering af de gamle havneindustribygninger. Nexø Nordhavn skal være med til at styrke Nexøs attraktivitet som turistdestination, samt skabe yderligere rammer for byliv, udvikling og jobskabelse i Nexø by gennem bygningernes ændrede anvendelse og fornyelse. Lokalplanområdet omfatter i dag, en eksisterende kunsthåndværksevirsomhed, som ønsker at udvikle virksomheden på området mod publikumsorienterede funktioner i forbindelse med etableringen af projekt Nexø Mole. Projektforslaget indeholder markedshal, restaurant, hotel, hotelligheder og muligvis kulturhus. Hertil kommer indretning af dele af de eksisterende bygninger til kommunalt bibliotek og borgerservice. I projektet bliver bygningen yderst på molen nedrevet og der opføres i stedet et hotel. For at knytte området tættere til Nexø bymidte kan der etableres en broforbindelse over havnen. Når broen er etableret, vil den nordlige del af havnebassinet herefter kun kunne besejles af fartøjer i

jollestørrelse. Når projektet realiseres med bibliotek og borgerservice, vil den borgernære adgang til bibliotek og borgerservice understøtte de øvrige publikumsorienterede aktiviteter i projektet og medvirke til at skabe liv i området hele året.

Havneområdet er stadig aktivt som industrihavn med virksomheden FishPro, som er lokaliseret umiddelbart nord for lokalplanens afgrænsning. Virksomheden fremstiller minkfoder af brisling, som losses og lastes fra skibe i et lukket rørsystem på kajarealet.

Færgen til Polen (firma Bornpol) afgår på ugentligt basis fra Nexø havn. Færgen ligger til kaj lige sydvest for lokalplanområdet og har sin ind/udsejling op af det tiltænkte hotel.

2.1 Valg af lokalitet/alternativer

Ifølge miljøvurderingsloven § 12, stk. 1 skal miljørapporten omfatte virkningerne af planen samt rimelige alternativer, herunder 0-alternativet (intet projekt).

I afgrænsningen af miljørapporten er det vurderet, at alternativer til projektet ikke er relevant at inddrage i miljørapporten. Dette fordi, at høringssvarene fra screeningen ikke har påpeget alternative løsninger til lokalplanen. Et alternativ er heller ikke praktisk realistisk, idet lokalplanen udarbejdes på baggrund af en konkret ansøgning fra bygherre på et konkret område. Lokalplanens formål er at revitalisere de gamle havneindustribygninger, som står tomme, bl.a. ved at styrke Nexøs attraktivitet som turistdestination, skabe yderligere rammer for byliv, udvikling og jobskabelse. På trods af, at der er planer for projekter inden for lokalplanområdet, åbner bestemmelserne i lokalplanen op for, at andre aktiviteter også kan etableres inden for lokalplanen. Ændringer i områdets bestående karakter er således reversible, skulle det blive relevant, at etablere andre projekter end dem som for nuværende er fremlagt i lokalplanen.

0-alternativet skal indbefatte en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslåede plan. Afledt af 0-alternativet vil mange af havnens faciliteter fortsat ligge hen delvist ubrugt. Som følge deraf vil en udviklingen af havnen ikke finde sted og målet om ”Nexøs attraktivitet som turistdestination, samt skabe yderligere rammer for byliv, udvikling og jobskabelse i Nexø by gennem bygningernes ændrede anvendelse og fornyelse” vil ikke blive realiseret. Borgerservice og bibliotek vil fortsat ligge på Kildestrædet, en anelse mere centralt end på havnen. Der er dog planer om, at disse institutioner flyttes til Paradisbakkeskolen, som, ligesom Nexø mole, også er mindre centralt end nuværende placering.

3. Vurdering af hvilke forhold der skal miljøvurderes (screening og afgrænsning)

En screening er en indledende vurdering af planens indvirkning på en række miljøfaktorer. På baggrund af screeningen og bemærkninger fra berørte myndigheder, samt lovens bilag 3 om kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i §10, er en afgrænsningsrapport udarbejdet og sendt i høring hos berørte myndigheder. Afgrænsningsrapporten beskriver, hvilke miljømæssige faktorer der vil blive redegjort for i miljørapporten. Afgrænsningsrapporten blev sendt i høring d. 29 oktober – 5 november. Kommunen modtog ingen høringssvar. Center for Natur, Miljø & Fritid har vurderet, at følgende forhold skal undersøges nærmere:

- **Støjgenernes omfang og disses begrænsninger for erhvervslivet**
- **Påvirkningerne på fredede og bevaringsværdige bygninger**

4. Miljømæssig påvirkning, afbødende foranstaltninger og overvågning

I dette afsnit beskrives den miljømæssige påvirkning af de fra afgrænsningsnotatet identificerede miljøpåvirkninger, samt relaterede afbødende foranstaltninger og overvågning. Indledningsvis beskrives de landskabelige forhold.

4.1 Landskabelige forhold

Lokalplanområdet er beliggende på Nexø nordhavn også kaldet "trafikhavnen". Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv. Havneområdet er stadig aktivt som industrihavn med virksomheden FishPro, som er lokaliseret umiddelbart nord for lokalplanens afgrænsning. Virksomheden fremstiller minkfoder af brisling, som losses og lastes fra skibe i et lukket rørsystem på kajarealet. Selve lokalplanområdet rummer tiloversblevne siloer og lagerhaller, som er blevet overflødige da udskibning af gods og korn fra Nexø ophørte. Bygningerne er primært udført i beton og siloerne er op til ca. 30 meter høje. Bygningerne bærer præg af ikke at have været aktive i længere tid, men virker sunde i de bærende strukturer.



Billede af lokalplanområde. Lokalplanens område er markeret med rødt.

Lokalplanområdet er lokaliseret på kajarealet ved Nexø nordlige havnebassin "Trafikhavnen". Molen er fysisk afgrænset af havnebassiner og havet, mens den nordlige del er landfast. Lokalplanen omfatter også en del af Østre Kajgade og Kystvej. Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 12.800 m² og området er beliggende i byzone. Området anvendes i dag kun som erhverv til lager- og produktionsvirksomhed for Bülow Glas, som driver virksomheden i den nordligste ejendom. De øvrige siloer og pakhuse er uudnyttede. Områdets bebyggelse er opført før 1950 og rummer, bortset fra en enkelt bygning, kun lave arkitektoniske bevaringsværdier, men har værdi som industriminder for udviklingen af Nexø i det forrige år tusinde. Området skal, af naturlige årsager, trafikbetjenes fra nord, men gående og cyklende kan benytte den planlagte broadgang. Havnebassinet nord for broen vil herefter kun kunne besejles af fartøjer med jolle størrelse.



Lokalplanområdet vist med sort stipulering og hvid markering

Nord for lokalplanområdet er nærmeste nabo virksomheden FishPro, som forarbejder brisling til pulp der anvendes som dyrefoder, blandt andet til mink. Losning og lastning foregår i lukkede rørsystemer og giver derfor ikke miljøgener. Nord for FishPro er en tidligere værftsbygning, Værftet, som er indrettet til legeland og skaterhal. På et område nord herfor er der et areal på ca. 2,5 ha. der i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig- og erhvervsareal, men endnu ikke udnyttet.

Mod *øst* er Østersøen og Baltikum.

Mod *syd* er havnearealer herunder den "Gamle havn" der nu primært anvendes til mindre fartøjer og til rekreative formål med blandt andet restauranter og fiskebutik. Længere mod syd er fiskerihavnen med Nexø Værft og havneliften.

4.2 Projektet - påvirkninger

De miljømæssige påvirkninger er beskrevet nedenfor.

Støjgenernes omfang og disses begrænsninger for erhvervslivet: Havnen er udlagt som "Blandet bolig og erhverv". Dette bliver der ikke ændret på og støjgrænserne vil således forblive de samme: 55 dB(A) - 40 dB(A).

Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag – fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn – og helligdage, kl. 07.00 – 22.00	Alle dage, kl. 22.00 – 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4. Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Det fremgår af nedenstående citat fra Miljøstyrelsen at områder nær havne ofte er støjbelastede:

Planlægning af ændret arealanvendelse i og ved havne

Støjen fra skibe og aktiviteter i en havn er sædvanligvis ikke generende for de andre havnevirksomheder. Traditionelt betragtes havne som et "tungt" industriområde, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er 70 dB hele døgnet. Støjen kan derimod give problemer i boliger, institutioner og lignende, som ikke ligger i tilstrækkelig stor afstand fra havnen.

I denne forbindelse skal Miljøstyrelsen derfor gøre opmærksom på, at områder i nærheden af en trafikhavn ofte er meget støjbelastede og derfor ikke kan planlægges til støjfølsom anvendelse som boliger ol. Ved omdannelse af havneområder til støjfølsom anvendelse er det en nødvendig forudsætning, at de støjende og miljøbelastende forhold i havnen er ophørt eller under afvikling indenfor en begrænset årrække, jf. reglerne i planlovens § 15a, stk. 2.

Der er således risiko for, at støjgener i de ønskede hotellejligheder og beboelse vil overskride de vejledende støjgrænser. Klages der over støjgener fra virksomheden kan kommunen fastsætte vilkår for støjbelastningen (støjgrænser). Virksomheden skal derefter dokumentere, at støjgrænserne overholdes ved en akkrediteret støjmåling. Overskrides støjgrænserne skal afbødende foranstaltninger iværksættes.

Potentielt støjende aktiviteter inden for og i nærhed af lokalplanområdet omfatter a) Fish-Pro, som forarbejder brisling til pulp der anvendes som dyrefoder, blandt andet til mink. Losning og lastning foregår i lukkede rørsystemer og b) Bornpol, færgen til Polen som ligger til kaj på daglig basis i sommerhalvåret. Der er ikke udarbejdet støjberegninger for disse virksomheders aktiviteter. Kommunen har aldrig modtaget klager vedrørende støj fra disse virksomheder. Ifølge korrespondance med Fish-Pro d. 29 december, udleder virksomheden ikke støj.

Kortet neden for viser de potentielt støjende virksomheder (blå) og de nye boligområder (rød). Den nordlige blå markering er Fish-Pro og den sydlige blå markering er Bornpol. Den nordlige røde markering er tiltænkt ny beboelse og den sydlige røde markering er de tiltænkte hotellejligheder. Broen er markeret med grøn og fiskefartøjerne, der leverer brislinger i lukkede rør til Fish-Pro, flyttes til syd for broen. Som det ses af billedet er afstanden fra virksomhederne til nærmeste eksisterende nabo henholdsvis ca. 70 meter (Fish-Pro) og 30 meter (Bornpol). Etableringen af ny beboelse medfører kortere afstand til virksomhederne.



Påvirkningerne på fredede og bevaringsværdige bygninger: Bygningen Østre Kajgade 3 er udpeget i SAVE registreringen med høj bevaringsværdi og den er et rigtig velbevaret eksempel på en pakhusbygning fra 1925 med stor inspiration i nyklassicismen, men hvor man også kan antyde elementer fra den tidlige modernisme med de runde vinduer. Bygningen er meget sårbar og bør bevares omhyggeligt.

Bygningen på Havnen 4a vil blive påvirket visuelt. Bygningen er fra 1949 og har industriel karakter, samt er ganske stor i sig selv. Der er vand imellem denne bygning og lokalplanområdet, så bygningens rå og karakteristiske udtryk, dens størrelse og afstand til den tiltænkte nye bebyggelse gør, at bygningen kun påvirkes mindre af lokalplanen.



4.3 Projektet - Afbødende foranstaltninger

Afbødende foranstaltninger for de ovenfor beskrevne påvirkninger er gennemgået nedenfor.

Støjgenernes omfang og disses begrænsninger for erhvervsliv: Kun hvis støjgenerne overstiger de vejledende støjgrænser, er afbødende foranstaltninger nødvendige for støj. Kommer der klager over støjgener og støjgenerne viser sig højere end støjgrænserne, er mulighederne a) ekspropriation af den pågældende virksomhed eller b) støjafbødende foranstaltninger for den pågældende virksomhed for de aktiviteter, der støjer.

Det vil være mest hensigtsmæssigt, at havnen og virksomheden indgår en frivillig aftale om afvikling/flytning af virksomheder til anden lokalitet. På den måde sikrer man, at virksomheder ikke påtvinges at etablere afbødende foranstaltninger, skulle støjgrænserne i beboelse ikke kunne overholdes. Havnen har meddelt kommunen, at sådan aftale er ved at blive udarbejdet.

Der kan ikke gives konkrete eksempler på afbødende foranstaltninger for de pågældende virksomheder, skulle støjgener påtvinge virksomheden, at iværksætte sådanne. Det kommer an på den konkrete situation/konkrete støjkilder.

Denne miljørapport anbefaler således ingen støjafbødende foranstaltninger tilført til lokalplanen. Dette fordi at det ud fra erfaring fra området og korrespondance med Fish-Pro vurderes, at støjgenerne på ny tættere beboelse ikke overstiger støjgrænserne i beboelser indenfor/nær lokalplanområdet. Det skal dog påpeges, at hvis der klages over støjgener og disse overstiger støjgrænseværdierne, skal virksomheden enten minimere denne støj eller flytte til anden placering.

Påvirkningerne på fredede og bevaringsværdige bygninger: Med hensyn til bygningen på Østre Kajgade 3 (se billede nedenfor) bør den fremtidige lokalplan indeholde en forbudsbestemmelse mod udvendige ændringer af bygningen. Bestemmelsen kan evt. udføres som en kompetencenorm, altså: ”Bygningen på Østre Kajgade 3, matrikel 396a, Nexø Bygrunde må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.”

Bygningen på Havnen 4a (se billede nedenfor) bliver kun påvirket visuelt og kommunen mener derfor ikke, at der bør tages højde for den i lokalplanen.

4.4 Overvågning

Kommunen bør med godkendelse af lokalplanen sikre, at de i miljørapporten udvalgte påvirkninger overvåges. Dette kan imødekomme evt. uoverensstemmelser imellem estimerede og aktuelle påvirkninger og vil identificere uforudsete negative påvirkninger.

Støj vil ikke blive monitoreret, idet der ikke er angivet støjafbødende foranstaltninger. Besigtigelse af bygning på Østre Kajgade 3 under og efter reovering skal sikre, at bygningen ikke undergår udvendige ændringer.

5. Bilag til miljørapporten

Afgrænsningsnotat

Screeningsnotat

6. Ikke-teknisk resumé af miljørapporten

Nexø Mole lokalplan skal være med til at styrke Nexøs attraktivitet som turistdestination, samt skabe yderligere rammer for byliv, udvikling og jobskabelse i Nexø by gennem de uudnyttede bygningers ændrede anvendelse og fornyelse. Lokalplanen skal muliggøre etablering af beboelse inden for et område på Nexø havn, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. I en udført afgrænsning af miljørapportens indhold, er det vurderet, at rapporten skal belyse:

- Påvirkningerne på fredede og bevaringsværdige bygninger
- Støjgenernes omfang og disses begrænsninger for erhvervslivet

Der er risiko for støjgener på beboelse fra industri. Miljørapport anbefaler ingen støjafbødende foranstaltninger tilført til lokalplanen. Dette fordi at det ud fra erfaring fra området og korrespondance med Fish-Pro vurderes, at støjgenerne ikke overstiger støjgrænserne i ny og tættere beliggende beboelse. Det skal dog påpeges, at hvis der klages over støjgener og disse overstiger støjgrænseværdierne, skal virksomheden enten minimere denne støj eller flytte til anden placering.

Lokalplanen skal indeholde en forbudsbestemmelse mod udvendige ændringer af bygningen på Østre Kajgade 3.

Støj vil ikke blive monitoreret, idet der ikke er angivet støjafbødende foranstaltninger. Besigtigelse af bygning på Østre Kajgade 3 under og efter renovering skal sikre, at bygningen ikke undergår udvendige ændringer.