

## Indsigelsesnotat: Lp 360-134 Blandet bolig og erhvervsområde ved Sydkajen, Nakskov og Kommuneplantillæg nr. 26

Nedenfor er et systematisk resumé og kommentering af samtlige indsigelser og bemærkninger til plandokumenterne.

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Marie Louise Friderichsen	<p>Tak for et meget fint oplæg til nye huse på Sydkajen, det ser superspændende ud og vil helt sikkert gavne Nakskov.</p> <p>Som ejer af Havnegade 53 er jeg en anelse nervøs over højden på de nye huse i forhold til privatliv i husene på den anden side af vandet. Er der opmærksomme på, hvor meget beboerne i de nye lejligheder vil kunne kigge ned og ind i haverne og husene hos os i Havnegade?</p>	<p>Teknik og miljømyndigheden har vurderet at afstanden mellem den nye bebyggelse og boligerne i Havnegade er så stor at der ikke vil forekomme indbliksgener.</p> <p><i>Teknik og miljømyndigheden indstiller at indsigelsen ikke føre til ændringer af lokalplanen.</i></p>	
2	Landsforeningen Danmarks Jernbaner	<p>Landsforeningen Danmarks Jernbaner opfordrer Lolland Kommune til at forkaste forslaget om boligbebyggelse på den transporttunge erhvervshavn, idet etableringen af ny bebyggelse på mørtelværksgrunden vil umuliggøre en fremtidig genoprettelse og benyttelse af havnesporet.</p> <p>LDJ har noteret sig Lolland Kommunes intentioner om at fremme erhvervsudviklingen og tiltrække industriaktiviteter til den transporttunge erhvervshavn i Nakskov, men der forudses ikke</p>	<p>Sløjfning af havnesporet gennem lokalplanområdet er en forudsætning for gennemførelse af byggeri efter lokalplanen. Det er ikke undersøgt om der kan etableres havnespor på anden måde i forbindelse med planlægningen af området.</p> <p><i>Teknik og miljømyndigheden indstiller at indsigelsen ikke føre til ændringer af lokalplanen.</i></p>	

		<p>skinnebaseret adgang til havneområdet i forbindelse med håndtering af gods.</p> <p>LDJ medsender en rapport fra IDA Rail og NJS som redegør for muligheder og potentialer for godstransport på de danske lokalbaner. Rapporten kan rekvireres i TM.</p> <p>LDJ mener at "bliver forslaget om boligbebyggelse på mørtelværksgrunden gennemført, vil det medføre, at baneinfrastrukturen på den inderste del af Nakskovs sydlige havnekaj og potentialet for banegods til Nakskov Industri- og Miljøpark og på erhvervshavnen helt forsvinder".</p> <p>LDJ opfordre Lolland Kommune til at indpasse banegods i den fortsatte vækst og udvikling af den transporttunge erhvervshavn, og vi går som en selvfølge ud fra, at Nakskov Havn skal have jernbaneforbindelse. Den planlagte boligbebyggelse midt på linjeføringen for havnesporet skal stoppe. Lokalplanområdet skal i stedet for udvikles i form af en grøn bypark. Vi anbefaler, at havnesporet skal opretholde sin nuværende linjeføring, så man ikke ender i en situation med at nedlægge baneinfrastruktur, som senere viser sig at være nødvendig for at kunne imødekomme fremtidigt transportbehov.</p>		
3	Rådet for Bæredygtig Trafik	Rådet for Bæredygtig Trafik vender sig imod tilladelser og tiltag, som har til hensigt at fremme boligbyggeri og andre byggeprojekter på havearealerne, som vil umuliggøre fremtidig genoprettelse og benyttelse af til og fra Erhvervshavnen. Vi opfordrer samtidig Kommunen til	Sløjfning af havnesporet gennem lokalplanområdet er en forudsætning for gennemførelse af byggeri efter lokalplanen. Det er ikke undersøgt om der kan etableres havnespor på anden	

		<p>at fokusere opmærksomhed på mulighederne for skabe forbindelse for godstransport på skinner mellem Nakskov Havn og Nakskov Station.</p> <p>RBT henviser til Danske Havnes strategispil der bl.a. omhandler mulighed for kombination af bane og skibstransport. RBT henviser ligeledes til DA Rails rapport.</p> <p>Rådet for Bæredygtig Trafik vil generelt pege på vigtigheden af, at man fra kommunens side i planlægningen, etableringen og udbygningen af erhvervsområder medtænker gods på skinner og følgelig fastholder muligheder for sportilslutning til havneområdet i Nakskov. Det vil i denne sammenhæng være gavnligt og formålstjenligt at iværksætte et egentligt analysearbejde, der også omfatter rundspørge til potentielle godskunder, dvs. virksomheder, der kunne være interesserede i etablering af godsspor på havnearealerne i Nakskov.</p> <p>Det ville derfor være ærgerligt, hvis en kommunal beslutning i Lollands Kommune får som konsekvens, at man definitivt vælger at nedlægge havnesporet og dermed endegyldigt fjerner mulighederne for sporadgang til havnearealerne i Erhvervshavnen.</p>	<p>måde i forbindelse med planlægningen af området.</p> <p><i>Teknik og miljømyndigheden indstiller at indsigelsen ikke føre til ændringer af lokalplanen.</i></p>	
4	Nordic Sugar	<p>Nordic Sugar mener at lokalplanen skal sikre grundlaget for, at der kan ske en udvikling af området og en fortsat udnyttelse af området, som også tilgodeser det eksisterende industrihverv (produktionsvirksomhederne) og ikke kun de fremtidige erhvervs- og boligområder.</p> <p>Udkastet til lokalplanen efterlader Nordic Sugar A/S med en bekymring for, at de kommende beboere ikke</p>	<p>Der har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse løbende været en dialogproces med virksomhederne DLG og Nordic Sugar A/S for at sikre, at de fortsat har mulighed for at drive deres erhverv i Nakskov Havn. Dialogprocessen har ført</p>	

		<p>på tilstrækkelig vis bibringes en forståelse for/accept af de erhvervsaktiviteter, der foregår på erhvervshavnen i Nakskov, og at etablering af boliger mv. vil medføre en forringelse af erhvervsvilkårene, eksempelvis i form af en skærpelse eller forringelse af de nuværende rammebetingelser, strengere miljøkrav mv. eller udgøre en selvstændig hindring for nødvendig udvidelse af driften.</p> <p>En byomdannelse af Mørtelværksgrunden indeholder efter Nordic Sugar A/S' opfattelse bl.a. følgende udfordringer, som der bør tages konkret højde for i den endelige lokalplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Udviklingen af området må ikke skabe udfordringer/begrænsninger for Nordic Sugar A/S' drift eller forringe brugen af – eller adkomsten til – Nordic Sugar A/S faciliteter i området.</li> <li>2. Udviklingen af området må ikke medføre en skærpelse af de krav, der stilles til Nordic Sugar A/S' drift og brug af faciliteterne i Nakskov i de nuværende rammebetingelser.</li> <li>3. Udviklingen af området må ikke forringe tilgangen til fabriks- og havnenære eksterne lagerfaciliteter mv.</li> </ol> <p>Der er efter Nordic Sugar A/S' opfattelse en betydelig risiko for en u hensigtsmæssig sammenblanding af boligbebyggelse, lettere erhverv og havneområde/industriområde, såfremt lokalplansudkastet forsøges realiseret i uændret form.</p>	<p>til ændringer i lokalplanen, bl.a. i form af en reduktion af antallet af boliger i området.</p> <p>I forhold til Nordic Sugar har arbejdet fokuseret på at dokumentere hvilket råderum Nordic Sugar har i forhold til transport til og fra virksomheden, både i forhold til udskibning af melasse og i forhold til trafik på Skandsen.</p> <p><i>Teknik og Miljømyndigheden indstiller på baggrund af dialogprocessen følgende ændringer:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. At Delområde A (Blandet bolig og erhverv) reduceres til fordel for delområde B (erhverv) for således at øge afstanden mellem havneaktiviteterne og fremtidige støjfølsomme anvendelser.</li> <li>B. At der er indført krav om støjreduktion i facaderne langs Nybro.'</li> <li>C. At der til redegørelsen tilføjes beskrivende tekst, er understreger at Nakskov Havn først og fremmest er en erhvervshavn, og derfor og sekundært er et attraktivt</li> </ol>	
--	--	---	---	--

		<p>På den baggrund opfordres Lolland Kommunen til at udarbejde et langt mere balanceret lokalplansudkast.</p> <p>Nordic Sugar A/S stiller sig i den forbindelse gerne til rådighed for en nærmere drøftelse af vores bekymringer og uddybning af indsigelserne, samt deltager gerne i møder med kommunen, såfremt det har interesse.</p>	<p><i>sted at etablere bosætning og rekreative områder.</i></p> <p><i>D. At redegørelsesafsnittet om støj tilrettet i overensstemmelse med støjanalysernes dokumentation.</i></p>	
5	DLG	<p>Det er DLG's opfattelse at en udvikling af havnearealerne til boliger og relaterede byfunktioner, som skitseret i lokalplanforslaget, ikke er foreneligt med den fortsatte drift og udvikling af produktionsvirksomheden DLG.</p> <p>Følgende punkter opfattes som værende problematiske og i nogle tilfælde direkte uforenelige med DLG's eksisterende aktiviteter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planlægning for miljøfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet er som udgangspunkt problematisk, da DLG både støjer og støver mere end der normalt er muligt i et boligområde. Der er efter DLG's opfattelse tale om at Lolland Kommune planlægger for fremtidige miljøkonflikter.</li> <li>2. De miljømæssige vurderinger i håndteringen af fremtidige støjforhold er baseret på nogle meget store – og efter DLG's vurdering urealistiske - forbehold, herunder begrænsning af kørselsaktivitet til dagtimerne, reduktion af kajpladser og begrænsning i brugen af kajpladser til skibe.</li> </ol>	<p>Der har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse løbende været en dialogproces med virksomhederne DLG og Nordic Sugar A/S for at sikre, at de forsat har mulighed for at drive deres erhverv i Nakskov Havn. Dialogprocessen har ført til ændringer i lokalplanen, bl.a. i form af en reduktion af antallet af boliger i området.</p> <p>I forhold til DLG har arbejdet fokuseret på at dokumentere hvilket råderum DLG har i forhold til støj og evt. støv i området.</p> <p><i>Teknik og Miljømyndigheden indstiller på baggrund af dialogprocessen følgende ændringer:</i></p>	

		<p>3. En realisering af planlægningen vil med stor sandsynlighed resultere i skærpelse af kravene for produktionsvirksomheden DLG, medmindre Lolland Kommune vil planlægge i strid med planlovens regler.</p> <p>4. Trafikforhold.</p> <p>5. Inddragelse af DLG i en tidlig fase i planlægningen.</p>	<p><i>A. At Delområde A (Blandet bolig og erhverv) reduceres til fordel for delområde B (erhverv) for således at øge afstanden mellem havneaktiviteterne og fremtidige støjfølsomme anvendelser.</i></p> <p><i>B. At forlægningen af Sydkajen planlægges med mere plads til svingende tunge køretøjer, end vist i forslaget til lokalplan.</i></p> <p><i>C. At der til redegørelsen tilføjes beskrivende tekst, er understreger at Nakskov Havn først og fremmest er en erhvervshavn, og derfor og sekundært er et attraktivt sted at etablere bosætning og rekreative områder.</i></p> <p><i>D. At redegørelsesafsnittet om støj tilrettet i overensstemmelse med støjanalysernes dokumentation.</i></p>	
6	Bolig og Planstyrelsen	<p>Det fremgår ikke af planforslagene, at Lolland Kommune har hørt risikomyndighederne i overensstemmelse med bestemmelserne i erhvervsministeriets bek. nr. 371/2016 om planlægning omkring risikovirksomheder. Det er en national interesse, at planmyndigheden ved</p>	<p>Bolig- og Planstyrelsen er informeret om, at risikoen fra Sukkerfabrikken udelukkende var i forbindelse med et stort lager af olie og at Kommuneplantillæg 24 / Lokalplan 360-</p>	

		<p>planlægning for anvendelse af arealer inden for 500 meter eller en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed inddrager hensynet til risikoen for større uheld på risikovirksomheden (punkt 1.2.1 i oversigten), herunder at risikomyndighederne er hørt, og at høringssvarene er inddraget i planlægningen</p>	<p>130 ligger ca. 70 meter uden for planlægningszonen</p> <p>Der er enighed om, at planerne derfor lå uden for risikozonen.</p> <p><i>Indstilling til konsekvens for plandokumenterne:</i></p> <p><i>Lokalplan og kommuneplan-tillæg tilføjes redegørelse for at planerne ligger uden for zonen.</i></p>	
7	Sydkajen A/S	<p>Sydkajen A/S er opmærksom på de miljømæssige udfordringer som området indeholder. Der har løbende været afholdt møder mellem Lolland Kommune og Sydkajen A/S. På disse møder er der bl.a. fremkommet følgende ønsker til:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Accept af ændringer der er konsekvenser af dialogen med Nordic Sugar og DLG</li> <li>2. Materialer i facaderne</li> <li>3. Udformning og placering af veje ind i området</li> <li>4. Størrelse af altaner</li> <li>5. Reduktion i antallet af bygninger med mulighed for boligformål</li> <li>6. Størrelsen af hver enkel bygning i forhold til beregningskrav i Bygningsreglementet</li> </ol>	<p>Der har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse løbende været en dialogproces med Sydkajen A/S, der er bygherre i området.</p> <p><i>Teknik og Miljømyndigheden indstiller på baggrund af dialogprocessen følgende ændringer:</i></p> <p><i>A. At ændringer i forbindelse med indsigelse 5 og 6 er accepteret.</i></p> <p><i>B. At der er mulighed for, såfremt det af konstruktionsmæssige grunde er nødvendigt, at anvende indfarvet og/eller malet beton.</i></p> <p><i>C. At bredden af interne veje kan reduceres med op til 2 meter i forhold til forslaget.</i></p>	

			<p><i>D. At der i § 7.1.1 fastsættes præcise størrelse på altaner og tagterrasser.</i></p> <p><i>E. Justering af etagemeter antallet i overensstemmelse med beregning af arealet i forhold til bygningsreglementet.</i></p>	
--	--	--	---	--