

Sammenfattende redegørelse for Lokalplan 360-134 og kommuneplantillæg nr. 26 Blandet bolig- og erhvervsområde på Sydkajen i Nakskov



September 2021

Indhold

Indledning:	3
Eksisterende forhold:	3
Planområdet	4
Planforslag:	5
Afgrænsning af miljøforhold:	8
Miljøhensyn indarbejdet:	8
Trafiksikkerhed:	8
Påvirknings af Erhvervsliv	9
Afværgelser	9
Indsigelser:	10
Ændringer i planforslagene:	11
Alternativer:	11
Overvågning:	11

Indledning:

Lolland Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan 360-134 for "Blandet bolig og erhvervsområde på Sydkajen i Nakskov", samt Kommuneplantillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-29.

Lolland Kommune vil med denne lokalplan skabe mulighed for, at der på området kan etableres en bebyggelse med hovedsageligt boliger, men på en sådan måde, at der forsat kan drives erhvervshavn i havnen i samme omfang som i dag. Denne prioritering er en konsekvens af at Lolland Kommune først og fremmest vil sikre at Nakskov Havn og dens virksomheder kan benytte den værdifulde facilitet som Nakskov Havn stiller til rådighed. Det sikrer ligeledes at Nakskov Havn også i fremtiden kan opleves som en aktiv erhvervshavn med skibstrafik. Lokalplanområdet omfatter arealerne mellem den inderste del af Nakskovs sydlige havnekaj og vejen Skandsen.

I henhold til miljøvurderingsloven fra Miljø- og Fødevareministeriet, Lovbekendtgørelse om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 973 af 25/06/2020 har Lolland kommune udarbejdet en miljørapport for forslag til lokalplan 360-134 og Kommuneplantillæg nr. 26, som efterfølgende har været i høring sammen med lokalplanforslaget.

I henhold til Miljøvurderingslovens § 13 stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for hvordan miljøtiltag er integreret i lokalplanen og hvorledes evt. indkomne indsigelser til planforslagene og miljørapporten er taget i betragtning i udformningen af de endelige planer.

Denne sammenfattende redegørelse indeholder følgende afsnit:

- Eksisterende forhold på området
- Miljøhensyn
- Indsigelser
- Ændringer i planforslaget
- Alternativer
- Overvågning

Den sammenfattede redegørelse offentliggøres sammen med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Eksisterende forhold:

Arealet er den tidligere mørtelværksgrund samt arealet umiddelbart vest for, hvor der indtil 2020 stod siloer. Området ser ikke meget aktivitet i dag. Der løber en vej med hovedsagelig erhvervstrafik på tværs af arealet, som er adgangsvejen til DLG's siloer og havnekajen nord og vest for projektarealet.

Lokalplanområdet omfatter området der indrammes af den eksisterende DLG-bebyggelse, havnefronten, Nybrogade og Skandsen. Vest for området ligger erhvervshavnen med industribebyggelse og anløb af større skibe. Mod syd ligger Færgelandet – primært boligbebyggelse, og med den historiske hospitalsbygning ud til Skandsen, der i dag rummer produktionsskolen. Mod øst ligger Nybro, der er den primære vejforbindelse ind til Nakskov. Langs Nybro/Maglehøjvej ligger et par større butikker og serviceerhverv mod sydøst.

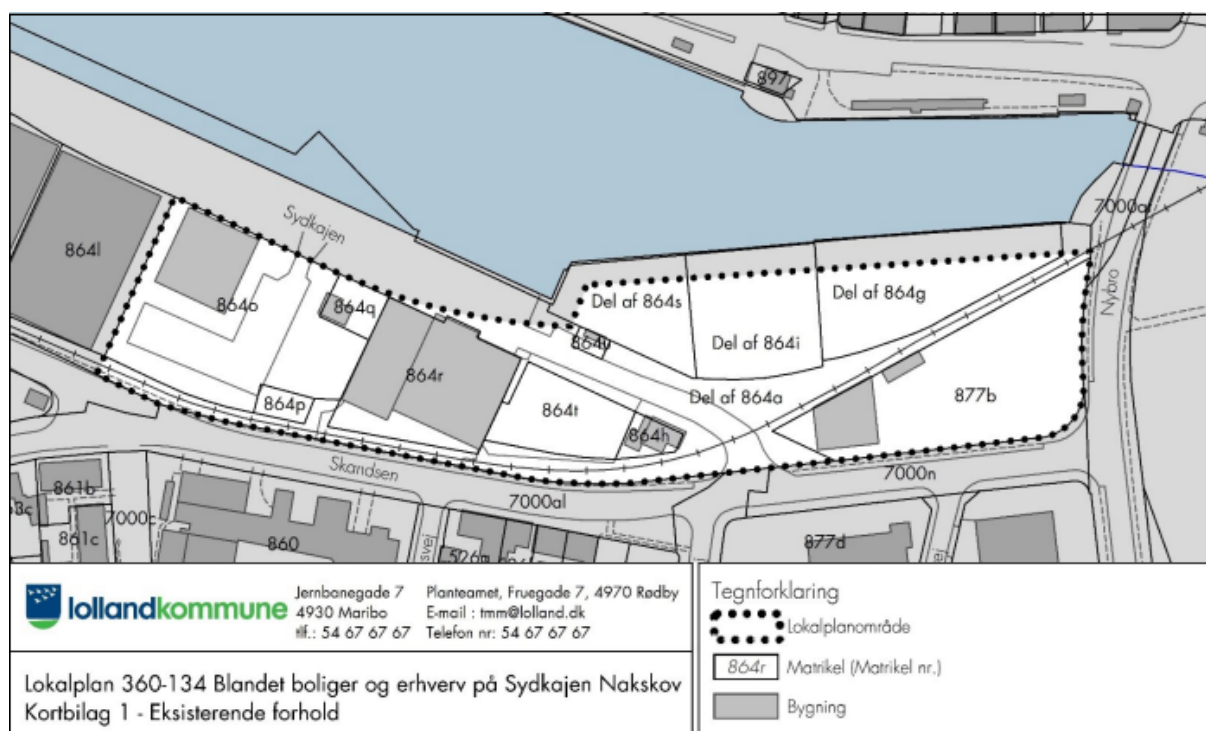
Området ligger ud til Nakskov Havn, som er en aktiv erhvervshavn. Havnen er afgørende for den fremtidige drift af virksomheder i Nakskov, f.eks. DLG og Nordic Sugar.

Planområdet

Området omfattet af lokalplanforslag 360-134 for "Blandet bolig og erhvervsområde på Sydkajen i Naskov", samt Kommuneplantillæg nr. 26 er i dag omfattet af matrikelnumrene: 864h, 864o, 864p, 864q, 864r, 864t, 877b samt dele af 864a, 864g, 864i, 864s og 864u, *Figur 1*. Området er omfattet af rammen 367-H1.

Området udgør et areal på ca. 1,7 ha.

I Kommuneplan **2016** er den planlagte anvendelse for ramme 367-H1: Transporttungt erhvervsområde (kategori D - miljøklasse 2-6). Området er forbeholdt til havnerelaterede erhverv samt offentlige formål, samt en fritidshavn til maks. 172 bådpladser. Bebyggelsesprocenten er på maks. 80% for den enkelte ejendom. Større bygningshøjde er tilladt under særligt hensyn til virksomheders drift.



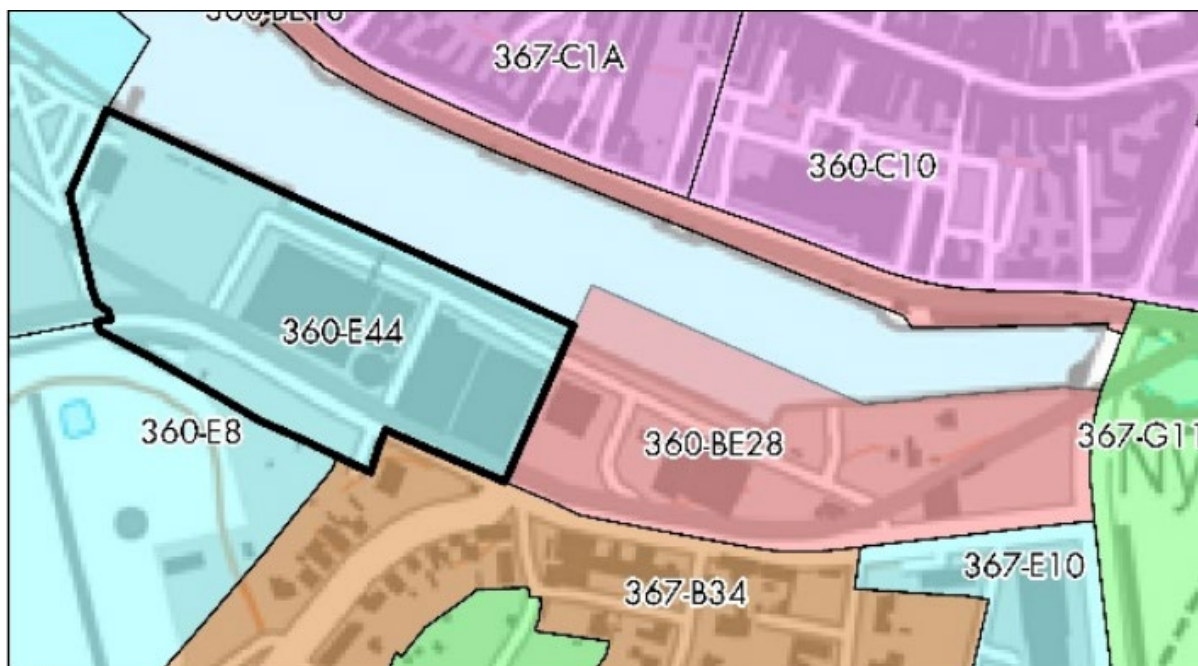
Figur 1 Nuværende matrikler på Sydkajen

Planforslag:

Med kommuneplantillæg nr. 26 inddeles 367-H1 i to nye rammer: 360-BE28 og 360-E44, *Figur 2*.

For 360-BE28 ændres den maksimale byggeprocenten til 70% for området under ét, med en maks. Byggehøjde på 21m (4 etager). Den generelle anvendelse planlægges til Blandet bolig og erhvervsområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A, med mulighed for liberalt og serviceerhverv, dog ikke butikker.

360-E44 forbliver med de samme bestemmelser som den tidligere ramme 367-H1.



Figur 2 Nye rammeudlæg

Området for lokalplanen er således kun omfattet af rammen 360-BE28

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhvervsområde. Hovedsageligt boliger blandet med erhverv både kontor, restauranter, hotelvirksomhed, offentlige formål, privat- og offentlig service samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2.

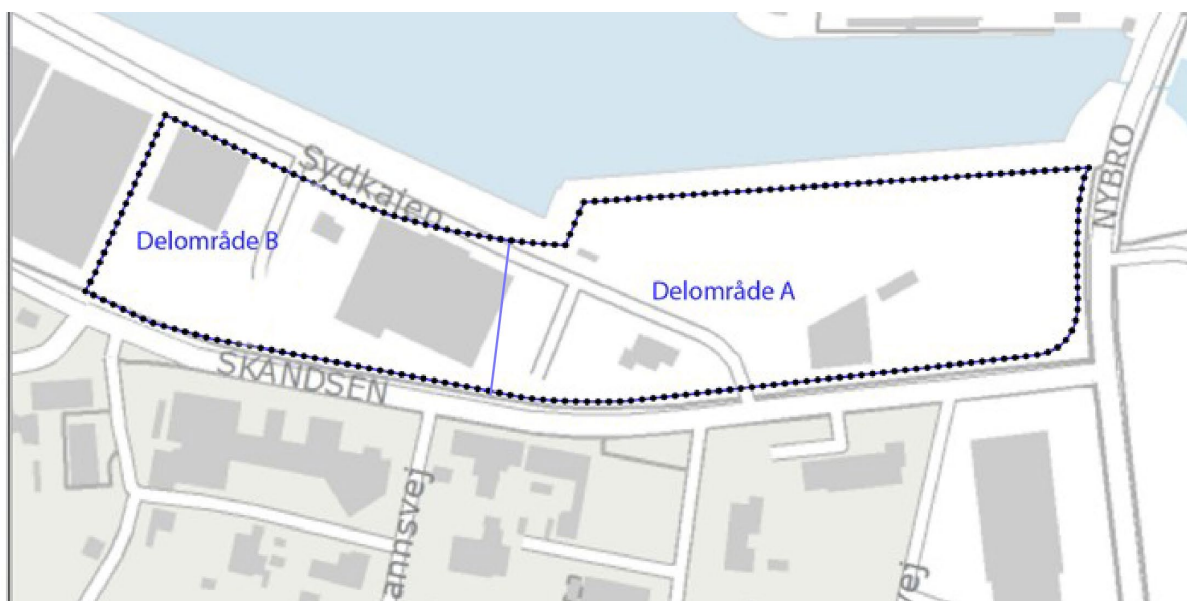
Erhverv er i kommuneplanen opdelt i typer af områder, hvor kategori A - bymidte-område, er for erhverv i miljøklasse 1-2.

De primære erhverv i kategori A er liberale erhverv, forretninger, internethandel, engroshandel, kontorer, serviceerhverv, bogbinderier, mindre værksteder, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker og visse typer af laboratorier.

For at sikre eksisterende erhverv vest for lokalplanområdet mod skærpede miljøkrav i forhold til ny miljøfølsomme naboer, er der gennemført omfattende analyser af støjudebredelse i lokalplanområdet, som blandt andet har vist at den vestligste del af lokalplanområdet ikke kan anvendes til f.eks. boliger. Derfor er lokalplanområdet opdelt i to delområder, som bl.a. regulerer hvor der må etableres boliger.

Delområderne er:

- Delområde A, Blandet boliger og/eller erhverv.
- Delområde B, erhvervsområde.



Figur 3 Sydkaens inddeling i delområder

I delområde A kan der drives visse former for erhverv i boligerne som f.eks. dagpleje, frisør, ejendomsadvokat- revisor- og arkitektvirksomhed eller lign., når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Denne type erhverv er umiddelbart tilladt.

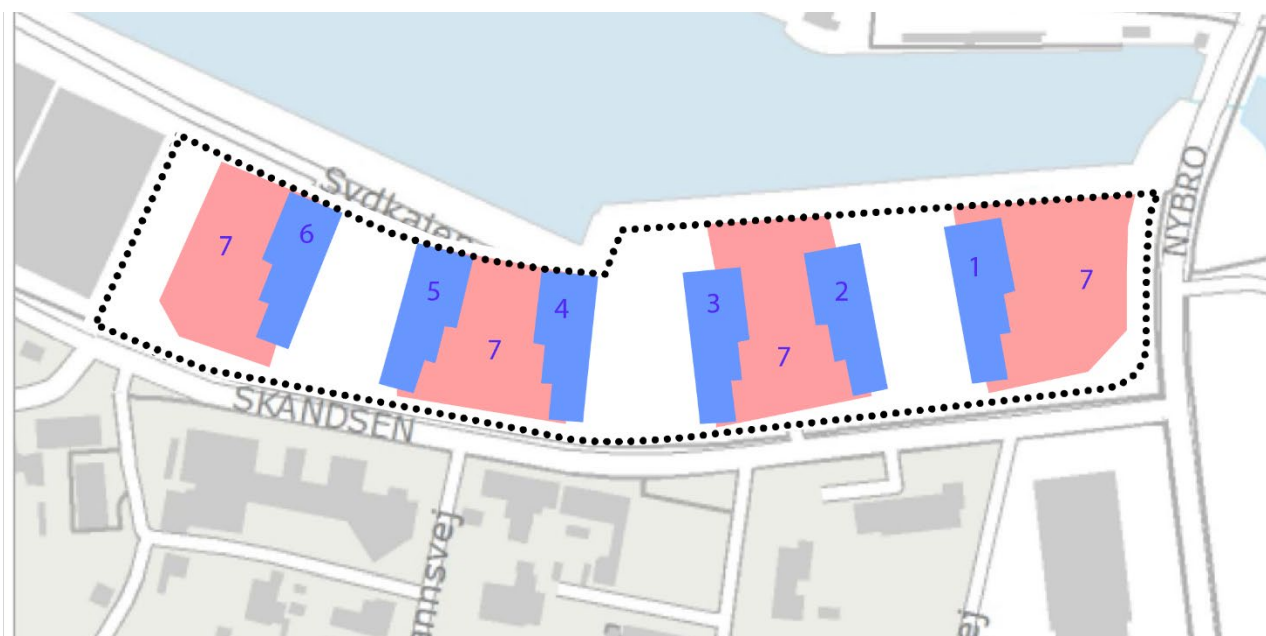
I delområde B kan der alene etableres erhverv, der ikke er miljøfølsomt. Dette skyldes at støj fra skibstrafik, særligt om natten, overstiger miljøstyrelsens grænseværdier. Ikke miljøfølsomt erhverv er f.eks. også kontorerhverv og under visse forudsætninger hotelvirksomhed.

Den nye bebyggelse består af 6 gavlhuse, *Figur 4*, der vender gavlene mod havnen og placeret i en blød bue, der følger havneforløbet. Husene er orienteret ca. nord/syd. Bebyggelsen kan opføres i op til 4 etagers højde. Lokalplanen er udarbejdet så bebyggelse mod havnen kun må opføres i 3 etager med tag-etage og i 2 etager mod Skandsen.



Figur 4 De planlagte gavlhuse

Reguleringen af omfanget af bebyggelsen sikrer at bebyggelsesprocenten for hele området er under 66%. Hvert byggefelt til boliger og erhverv er reguleret med et maksimalt antal etagemeter. Derudover kan der opføres mindre bygninger i byggefelterne 7 svarende til 10% af grundarealet.



Figur 5 De nye byggefelter på Sydkajen

Afgrænsning af miljøforhold:

Lolland Kommune har udført en afgrænsning af planens miljøvurdering. Den indledende screening og afgrænsning, har været sendt i høring hos andre berørte myndigheder fra den 22. december 2020 til den 11. januar 2021.

Natur og Miljømyndigheden, Lolland Kommune havde følgende kommentar:

- At der udover en støjproblematik ift. det blivende erhverv vest for lokalplanområdet også er en kendt udfordring med støv, som de eksisterende boligejere syd og nord for har indklaget flere gange.

Park og Vej (Vejmyndigheden), Lolland Kommune havde følgende kommentar:

- at alle adgange, trafikreguleringer m.m. fra Skandsen skal udformes med hensyntagen til trafiksikkerheden. Der skal ligeledes tages højde for at vejen skal kunne fungere som en del af tungvejs transportnettet, og vejen skal derfor kunne fungere som vej til f.eks. transport af vindmøllevinger.

På baggrund af screeningen er det vurderet at følgende emner/miljøforhold skal inddrages i miljørapporten:

Befolkning og menneskers sundhed, herunder:

- Trafiksikkerhed

Materielle goder, herunder:

- Påvirkning af erhvervsliv

Miljøhensyn indarbejdet:

På baggrund af kommentarerne fra Natur og Miljømyndigheden, Lolland Kommune vedrørende støv, blev en indledende vurdering i samråd med en rådgiver foretaget. Undersøgelsen viste at støv sandsynligvis ikke vil udgøre en væsentlig miljøpåvirkning af de kommende boliger, idet klagerne er flere år gamle og at der siden da er etableret tekniske løsninger der håndterer støvproblematikken.

På baggrund af kommentarerne fra Park og Vej, Lolland Kommune omkring udformningen af vej fra Skandsen blev der udarbejdet en trafikanalyse i samarbejde med en rådgiver. Som følge af rapporten blev der udviklet en revideret trafikløsning og bebyggelsesplan.

Trafiksikkerhed:

Planforslaget medfører en række nye indkørsler til lokalplanområdet fra vejen Skandsen og en ændret tilkørsel til erhvervshavnen vest for lokalplanområdet.

På baggrund af trafikanalysen blev der valgt en trafikløsning, hvor indkørsler og parkeringsarealer placeres forskudt for de tre eksisterende indkørsler mod syd på Skandsen. Derved undgås firebenede kryds helt og første indkørsel til lokalplanområdet forskydes væsentlig væk fra Nybrogade.

Med den reviderede bebyggelsesplan vurderes planen at være i overensstemmelse med de relevante miljøbeskyttelsesmål. Det vurderes derfor ikke at ville medføre væsentlige gener for trafikafviklingen og trafiksikkerheden i området, såfremt de nævnte afhjælpende foranstaltninger etableres. Dvs. at bebyggelsen og adgangen til dem etableres i overensstemmelse med lokalplanen.

Påvirknings af Erhvervsliv

Lokalplanområdet grænser op til den aktive erhvervshavn, hvor bl.a. DLG og Nordic Sugar har aktiviteter i form af bl.a. udslibning og lagerfunktion.

Da lokalplanområdet skal rumme miljøfølsom anvendelse, kan det give anledning til begrænsninger for erhvervsaktiviteter på naboarealerne. Det vurderes, at der kan opstå problemstillinger ift. støj og muligvis støv.

Der er forud for lokalplanlægningen udarbejdet en støjanalyse, der viser at særligt støj om natten fra skibsmotorer ved anløb til kajen foran lokalplanområdet afstedkommer støjniveauer, der ikke kan håndteres ved skærmende tiltag i facaderne og omkring udearealer. Støj i dagtimerne kan håndteres med mindre væsentlige tiltag.

Der er i høringsperioden og i forbindelse med den efterfølgende dialog med virksomhederne i området udarbejdet flere supplerende støjanalyser, bl.a. på baggrund af reviderede bebyggelsesplaner, der viser at støj om natten fra skibsmotorer ved kajen foran lokalplanområdet kan håndteres, såfremt en mindre del af lokalplanområdet anvendes til boliger.

Det vurderes, og det er dokumenteret, at lokalplanens stramme styring af byggefelters placering og anvendelsesbegrænsninger samt krav om etablering af støjskærmende foranstaltninger på terræn og i bygningsfacader, til sammen betyder at bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen ikke vil udgøre en væsentlig gene for den fortsatte virksomhedsdrift og erhvervsaktivitet.

Afværgelser

Miljøvurderingen påviser, at kommuneplantillæg og lokalplan kan vedtages uden væsentlige påvirkninger af miljøet under forudsætning af:

- At støjskærmende foranstaltninger på udearealer og i facader etableres som beskrevet i lokalplanens bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagning.
- At adgangen til lokalplanområdet etableres forskudt af eksisterende T-kryds mod Skandsen fra syd (Heimdalsvej, Milnerkampsvej og Ingemannsvej).
- At krydset Skibsværftsvej/Skandsen ombygges så dette adskilles fra en ny vejadgang til DLG's område.
- At Nakskov Havn regulerer, at anløb af skibe til den østligste del af kajplads 8 sker, så skibsmotoren er placeret længst væk fra boligerne i lokalplanområdet - dvs. med stævnen først (Denne afværgeforanstaltning har vist sig ikke at kunne håndhæves. Derimod har undersøgelser af placeringen af skibe ved anløb vist at forudsætningerne for støjanalyserne er væsentligt mere gunstige, idet afstanden mellem miljøfølsom anvendelse og skibene er ca. 50 meter større end først antaget.)

Indsigelser:

Den 25. februar 2021 besluttede kommunalbestyrelsen at sende lokalplanforslag 360-134 for Blandet bolig og erhvervsområde på Sydkajen i Nakskov, samt Kommuneplantillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-29, samt den tilhørende miljøvurdering i offentlig høring.

Planforslagene og miljøvurderingen var i høring hos ejere og lejere i de berørte og omkringliggende ejendomme i perioden 26. februar – 26. april 2021. Der er i løbet af høringsperioden indkommet 7 høringssvar.

Lolland Kommune har sammenfattet og vurderet høringssvarene i et høringsnotat; "Indsigelsesnotat: Lp 360-134 Blandet bolig og erhvervsområde ved Sydkajen, Nakskov og Kommuneplantillæg nr. 26".

Høringssvarene fra notatet er sammenfattet her:

- Indblik til naboejendomme på den anden side af havnen.
- Etablering af beboelse vil forhindre fremtidige planer om etablering af godstransport på havnesporet
- Etablering af beboelse vil skabe en forringelse af erhvervsvilkårene ved området, i kraft af områdets nye miljøfølsomme anvendelse.
- Uoverensstemmelse med planmyndigheden og planernes nærhed til risikovirkninger
- Materialer i facaderne
- Udformning og placering af veje ind i området
- Vejledning og størrelse af altaner
- Reduktion i antallet af bygninger
- Størrelsen af hver enkel bygning i forhold til beregningskrav i Bygningsreglementet

Denne sammenfattende redegørelse behandler ikke høringssvarene yderligere, idet der henvises til Lolland Kommunes høringsnotat, hvor det enkelte høringssvar er sammenfattet og kommenteret af Lolland Kommune.

Denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Udkast til Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) fra 2018, hvor der står: "*Den sammenfattende redegørelse har karakter af et udbygget høringsnotat og kan i mange tilfælde erstatte dette. Ønskes et selvstændigt høringsnotat, kan afsnittet i den sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen og er taget i betragtning, erstattes af en henvisning til høringsnotatet. Et traditionelt høringsnotat kan imidlertid ikke erstatte den sammenfattende redegørelse.*"

Ændringer i planforslagene:

Redegørelse for alle ændringer administrationen anbefaler i Lokalplan 360-134 og Kommuneplantillæg nr. 26.

Redaktionelle ændringer, tilføjelser og uddybelser til Lokalplan 360-134

- Lokalplan og kommuneplan-tillæg tilføjes redegørelse for at planerne ligger uden for risikozonen.
- Delområde A (Blandet bolig og erhverv) reduceres til fordel for delområde B (erhverv) for således at øge afstanden mellem havneaktiviteterne og fremtidige støjfølsomme anvendelser.
- Støjreduktion i facaderne langs Nybro
- Redaktionel ændring af den beskrivende tekst, hvor i det er understreget at Nakskov Havn først og fremmest er en erhvervshavn.
- Redaktionel ændring af redegørelsesafsnittet om støj i overensstemmelse med støjanalysernes dokumentation.
- Forlæggelsen af Sydkajen planlægges med mere plads til svingende tunge køretøjer, end vist i forslaget til lokalplan.
- Anvendelse af indfarvet og/eller malet beton.
- Bredden af interne veje kan reduceres med op til 2 meter.
- At der i § 7.1.1 fastsættes præcise størrelse på altaner og tagterrasser.
- Justering af etagemeter iht. bygningsreglementet.

Ændringerne kan læses i deres fulde længe i "Indsigelsesnotat: Lp 360-134 Blandet bolig og erhvervsområde ved Sydkajen, Nakskov og Kommuneplantillæg nr. 26".

Alternativer:

Hvis planen ikke bliver vedtaget, forbliver området som havn, med den almindelige fremskrivning af trafikken (typisk 1 % pr. år) og området må forventes forsat at være uudnyttet (det såkaldte 0-alternativ). Lolland Kommune har ikke vurderet andre alternativer.

Overvågning:

Overvågning af de i lokalplanen beskrevne bestemmelser vil ske i forbindelse med byggesagsbehandling. Overvågning og regulering af korrekte anløb til kaj varetages af havnemyndigheden. Overvågning af ombygning af Skandsen og etablering af adgangsveje i overensstemmelse med trafiksikkerheden varetages af Park og Vej, vejmyndigheden.