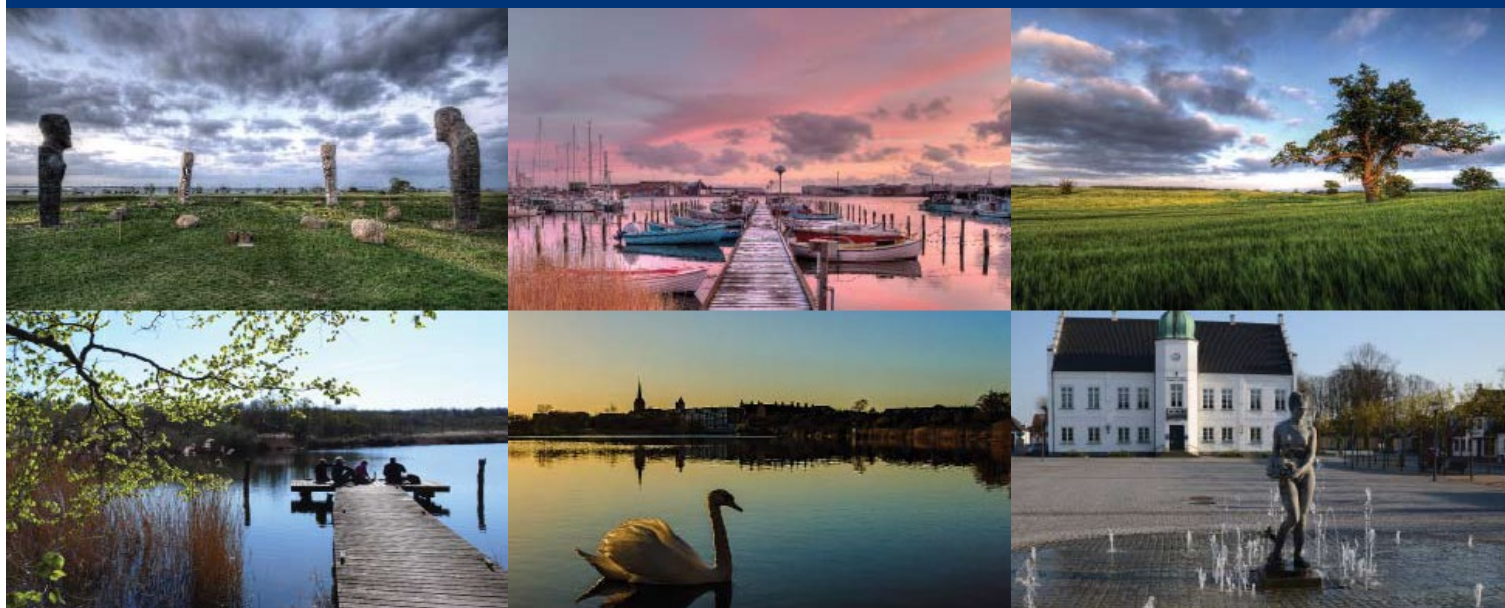


Tillæg 26 til Kommuneplan 2017-2029

Blandet bolig- og erhvervsområde på
Sydkajen i Nakskov



September 2021

Annoncetekst indsættes her (behold kildeformatering)

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Indhold

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt f.eks. i forhold til realiseringen af en lokalplan.

Kommunen har ansvaret for at planlægge for byer og det åbne land. Den sker gennem den langsigtede kommuneplan, hvor byrådet fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for kommunens fysiske udvikling. Kommuneplanen bliver revideret løbende, dels ved en ordinær revision hvert fjerde år, dels ved enkelte tillæg til kommuneplanen.

Når et kommuneplantillæg er endeligt vedtaget, indskrives de nye bestemmelser i den digitale kommuneplan, så denne til hver tid er gældende.

Offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal lægges frem i offentlig høring, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til planforslaget.

Lolland Kommune behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Kommunen vedtager forslagene endeligt og offentlig bekendtgør herefter planen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
Baggrund	1
Indhold i Kommuneplantillæg 26	1
Statslig planlægning	1
Naturbeskyttelse	3
Miljøvurdering	3
Kommuneplanrammer	4
Vedtagelsespåtegning	6

REDEGØRELSE

Baggrund

Lolland Kommune har gennem flere år arbejdet på at udvikle de centrale dele af Nakskov Havn. Der planlægges nu for boliger og erhverv i området.

Indehold i Kommuneplantillæg 26

Kommuneplantillæg nr. 26 har til formål at ændre anvendelsen af området fra erhvervs- og havneformål, til blandet bolig- og erhvervsformål. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og derfor er dette kommuneplantillæg udarbejdet.

I Kommuneplan 2017-2029 indgår området i bydelen Nakskov i rammeområde 367-H1 Erhvervsområde Sydkajen i Nakskov.

- Området er udlagt til transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 2-6 - området er forbeholdt til havnerelaterede erhverv samt offentlige formål. Derudover kan der etableres fritidshavn til maks. 172 bådpladser.
- Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 80 og bygningshøjden til 24 m.

Da ændringen til blandet bolig- og erhvervsområde er af væsentlig karakter, har der forud for dette forslag er sendt i høring, været gennemført indkaldelse af ideer og forslag til hvordan området kan udvikles. Dette blev gjort i form af et debatoplæg, som blev sendt i høring fra d. 25. september til den 23. oktober 2020 med opfordring til, at interesserede kunne komme med forslag til den fremtidige anvendelse.

I forbindelse med høringen er der indkommet 7 kommentarer. I det væsentligste deler kommentarerne sig i to grupper:

1. Kommentarer fra virksomheder på havnen – Disse udtrykker bekymring for at boliger på de nuværende havnearealer, vil få betydning for hvilke krav virksomhederne vil blive stillet i deres fremtidige miljøgodkendelser, og dermed om det reelt fremover vil være muligt at drive deres virksomhed i Nakskov Havn.
2. Kommentarer fra forskellige borgere – Disse udtrykker opbakning til at der sker en omdannelse af de inderste havnearealer til boliger eller blandet byformål.

Med ændringen af kommuneplanen vil det nuværende rammeområde blive delt i to, hvor det vestlige ikke vil få ændret bestemmelser, dog får det nyt navn til 360-E44, Erhvervsområde Sydkajen i Nakskov.

Den østlige del bliver et nyt rammeområde men navnet 360-BE28 Blandet bolig- og erhvervsområde i Nakskov Inderhavn. Anvendelsen ændres til Blandet bolig- og erhvervsområde, mens højde og bebyggelsesprocenten reduceres fra hhv. 24 m til 21 m og fra 80% til 70%.

Statslig planlægning

Kystnærhedszonen

Der er i planloven fastsat særlige regler for de kystnære byzonearealer.

Området er beliggende i byzone, og ligger inde for den kystnære del af byzonen. Den nye bebyggelse vil ikke kunne ses fra Nakskov Fjord. Med sin placering bag dække af DLGs siloer, samt sin begrænsede højde og volumen, vil bebyggelsen ikke påvirke kystlandskabet omkring Nakskov Fjord. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke

påkrævet. Tilsvarende vil bebyggelsen fra Inderfjord opleves med DLGs siloer som baggrund. Samlet set vurderes det, at Kommuneplantillægget ikke medfører ændringer af Nakskov Bys kystprofil.

Risikostyringsplan for Nakskov

Nakskov er udpeget som risikoområde for oversvømmelser fra havet i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv. Lolland Kommune har derfor i september 2015 godkendt en risikostyringsplan for Nakskov, hvori der planlægges for forebyggelse, sikring og beredskab i tilfælde af ekstreme oversvømmelser.

Det er op til den enkelte virksomhed, institution eller private grundejer, at udarbejde en beredskabsplan for oversvømmelse. Ligeså er det op til den enkelte grundejer om denne vil forebygge mod oversvømmelse og skaderne ved oversvømmelsen.

Risikostyringsplanen indeholder mulige foranstaltninger mod havet i form af højvandsmure/diger eller andet, der kan holde vandet ude ved en stormflod. Men planen i sig selv medfører ikke, at de bliver udført, da der ikke er nogen finansiering af udgiften eller kan udpeges nogen, der skal påtage sig udførelsen. Grundlæggende er det grundejerne i det område, der kan blive beskyttet, som skal gennemføre og betale foranstaltninger til beskyttelse mod oversvømmelse fra havet. Nye tiltag må dog ikke være i strid med risikostyringsplanen.

Risikostyringsplanen kan ses på kommunens hjemmeside www.lolland.dk.

Staten har udarbejdet oversvømmelseskort, der viser hvor, hvor ofte og i hvilken højde, oversvømmelser anslås at komme. Kortene kan ses på Kystdirektoratets hjemmeside [Oversvømmelsesdirektiv, Anden planperiode \(2016-2021\) \(arcgis.com\)](http://Oversvømmelsesdirektiv, Anden planperiode (2016-2021) (arcgis.com))

Konklusion:

Området er placeret foran Det lollandske dige, og er derfor ikke beskyttet af dette. Området ligger lige ud til Nakskov Havn, og ligger imellem 1,9 m og 2,4 m over normal vandstand. Havnekajen har en højde på 1,75-1,80 m, hvilket vil sige, at dele af området kan være i risiko for at blive oversvømmet, når vandstanden når op over 1,80 m over normal vandstand.

Dele af området har historisk set været udsat for oversvømmelser på grund af havvand, der er presset ind i Nakskov Fjord i forbindelse med højvande. Men ikke ved den seneste stormflod i november 2006, hvor vandet netop nåede en højde på 1,80 m over normal vandstand.

Der arbejdes på en fælles højvandssikring af Nakskov By, men der er ikke en fast tidshorisont på denne.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

I Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for området med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (Bek. nr. 1697 af 21/12 2016), er der angivet bestemmelser om, at der skal tages særlige hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede, som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser, samt indenfor indvindingsoplande til den almene vandforsyning i forbindelse med den kommunale planlægning.

Området ligger ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser, eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger, og muliggør ikke etablering af virksomheder eller anlæg, der vurderes til at være truende for grundvandet.

Naturbeskyttelse

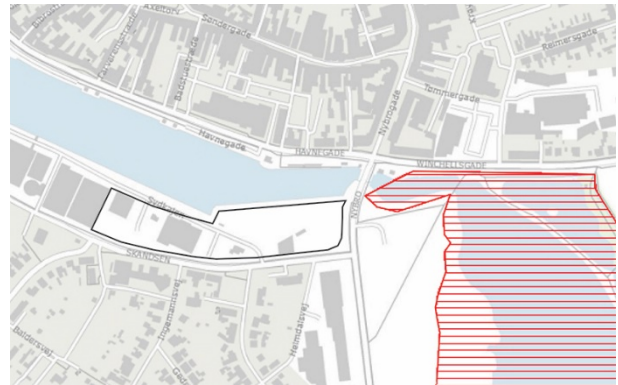
Natura 2000 og Natura 2000 oplande

Området ligger i nærheden af, men dog ikke helt ud til Nakskov Indrefjord, som er omfattet af Natura 2000 (179, Nakskov Fjord og Inderfjord). Området er dog omfattet af "Opland til meget sårbare Natura 2000 områder".

Jævnfør § 6 i Habitatbekendtgørelsen (bek. nr. 1519 af 6. december 2018) om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Kommuneplantillægget ligger op til, at der sker konkrete ændringer i områdets anvendelse og bebyggelsestæthed. Kommuneplantillægget fastholder dog området til bymæssige formål, og anvendelse bliver fremover miljøfølsom. Det må derfor forventes, at påvirkning af Nakskov Fjord og Inderfjord mindskes, men det sikres, at ny bebyggelse holder samme skala og placering som den tidligere bebyggelse.

Det er kommunens vurdering, at planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre negative ændringer i Natura 2000 området.



Figur 1 Natura2000, vist med rød signatur.

Beskyttede dyre- og plantearter

Jævnfør § 10 i Habitatbekendtgørelsen (bek. nr. 1519 af 6. december 2018) om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lolland Kommune har ikke specifik viden om arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, inden for området, og det er Lolland Kommunes vurdering, at planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurdering

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplan 360-134 og kommuneplantillægget og på den baggrund har Lolland Kommune besluttet følgende jf. § 10:

Der foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, da planerne vurderes at danne grundlag for byggeri og/eller anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen er afgrænset til Trafiksikkerhed og påvirkning af erhvervslivet.

Kommuneplanrammer

Kommuneplantillæg 26 omhandler ny ramme for dele af Rammeområde 367-H1 til Blandet bolig- og erhvervsområde. Med ændringen af kommuneplanen vil det nuværende rammeområde blive delt i to, hvor det vestlige ikke vil få ændret bestemmelser, dog får det nyt navn til 360-E44, Erhvervsområde Sydkajen i Nakskov.

Den østlige del bliver et nyt rammeområde men navnet 360-BE28 Blandet bolig- og erhvervsområde i Nakskov Inderhavn. Anvendelsen ændres til Blandet bolig- og erhvervsområde, mens højde og bebyggelsesprocenten reduceres fra hhv. 24 m til 21 m og fra 80% til 70%.

Ændringen er en forudsætning for realisering af Lokalplan 360-134.

Ændringerne i kommuneplanens rammer er vist nedenfor og på næste side.

Nuværende kommuneplanramme:

Rammenummer: 367-H1

Rammenavn: Erhvervsområde
Sydkajen i Nakskov

Generelle

anvendelsesbestemmelser:

Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 2-6 - området er forbeholdt til havnerelaterede erhverv samt offentlige formål. Fritidshavn til maks. 172 bådpladser.

[Se derudover bestemmelserne i de generelle rammer](#)

Bebyggelsens omfang og

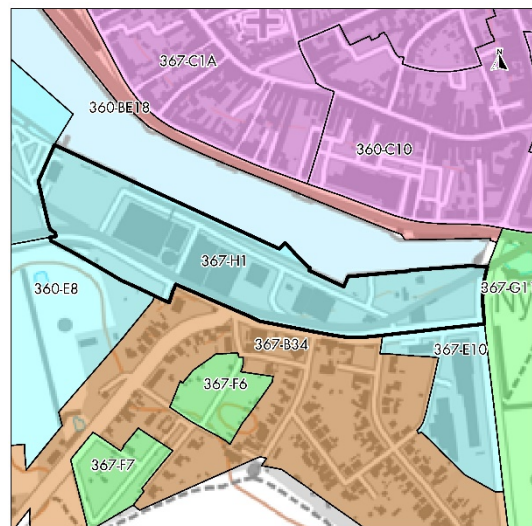
udformning: Bebyggelsesprocent:
Maks. 80 for området under et.

Maks. bebyggeshøjde: 24 meter
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette kan større bygningshøjde tillades.

Zone: Byzone

Lokalplaner og byplanvedtægter:

Lokalplan 367-21



Kommuneplanramme 367-H1

Ny kommuneplanrammer:**Rammenummer: 360-BE28**

Rammenavn: Blandet bolig- og erhvervsområde i Nakskov Inderhavn

Generelle anvendelsesbestemmelser: Blandet bolig og erhvervsområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A, med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, dog ikke butikker.

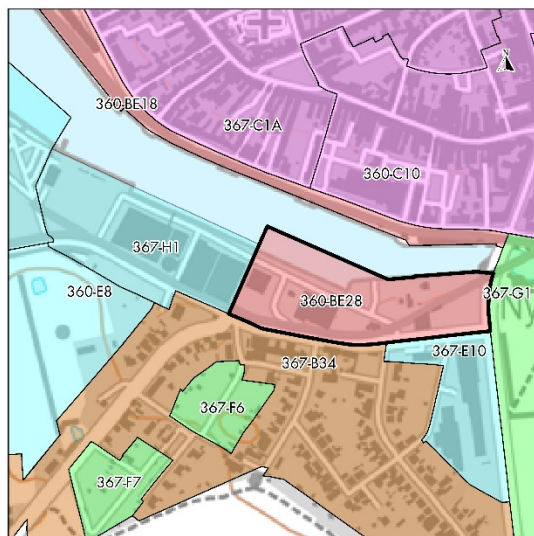
Bebyggelsens omfang og udformning: Bebyggelsesprocent: Maks. 70 for området under et.

Maks. etager: 4

Maks. bebyggelseshøjde: 21 meter

Zone: Byzone

Lokalplaner og byplanvedtægter:
Lokalplan 360-134



Ny kommuneplanramme 360-BE28.

Rammenummer: 360-E44

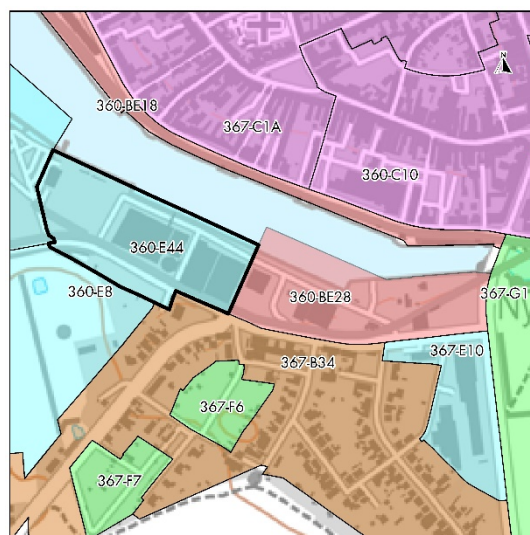
Rammenavn: Erhvervsområde Sydkajen i Nakskov

Generelle anvendelsesbestemmelser: Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 2-6 - området er forbeholdt til havnerelaterede erhverv samt offentlige formål. Fritidshavn til maks. 172 bådpladser.

[Se derudover bestemmelserne i de generelle rammer](#)

Bebyggelsens omfang og udformning: Bebyggelsesprocent: Maks. 80 for området under et.

Maks. bebyggelseshøjde: 24 meter
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette kan større bygningshøjde tillades.



Kommuneplanramme 360-E44

Zone: Byzone

Lokalplaner og byplanvedtægter:
Lokalplan 367-21

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Kommuneplantillæg 26 er vedtaget af Lolland Kommune den 25. februar 2021 i henhold til lov om planlægning § 24.

Gert Mortensen
Fmd. Teknisk Udvalg

/

Bjarne Hansen
Direktør

eller hvis det har været i byrådet:

Holger Schou Rasmussen
Borgmester

/

Thomas Knudsen
Kommunaldirektør

Forslaget til Kommuneplantillæg 26 er fremlagt i offentlig høring fra den 26. februar 2021 til den 26. april 2021.

Kommuneplantillæg 26 er endeligt vedtaget af Lolland Kommune den XXXXXXXX i henhold til lov om planlægning § 27.

Gert Mortensen
Fmd. Teknisk Udvalg

/

Bjarne Hansen
Direktør

eller hvis det har været i byrådet:

Holger Schou Rasmussen
Borgmester

/

Thomas Knudsen
Kommunaldirektør