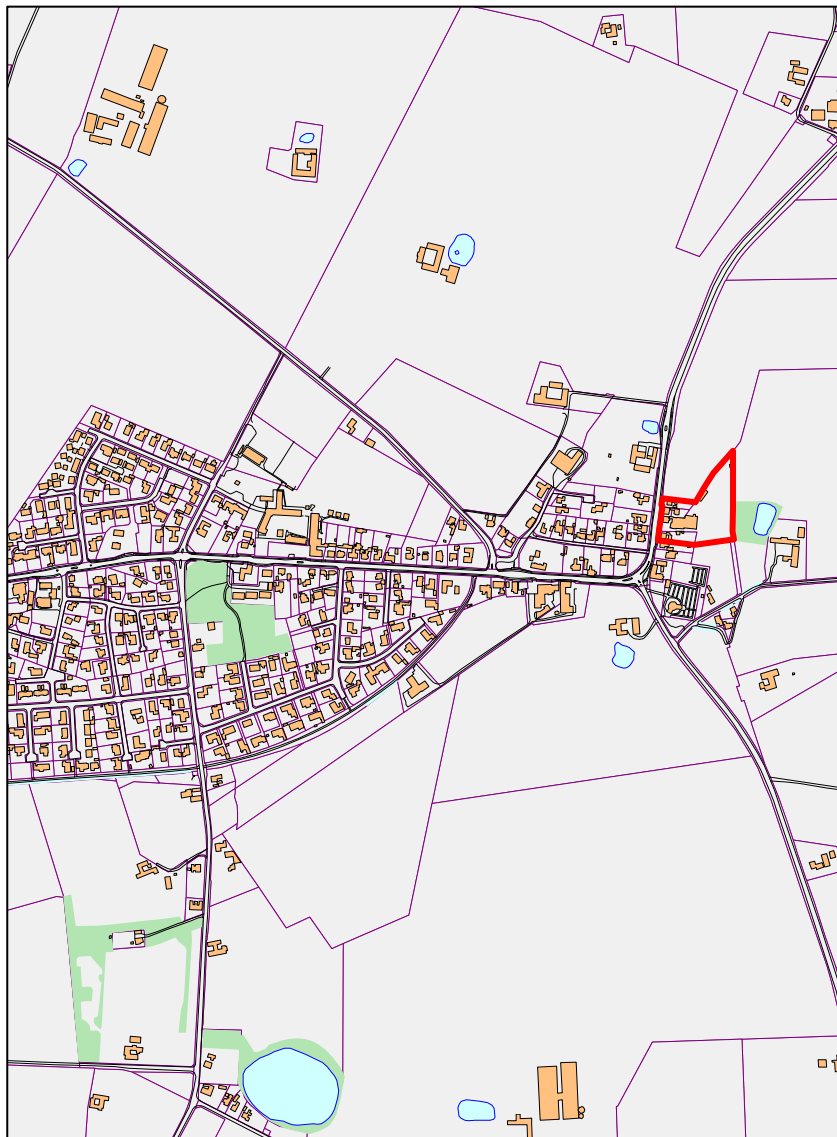




# LOKALPLAN NR. 065

Tillæg nr. 010 til kommuneplan 2009



For en udvidelse af virksomheden Bornholms  
Aluminium ApS i Nyker



## Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den xx.xxx og sendes i offentlig høring i 8 uger.  
Den annonceres i Rytterknægten den xxx.  
Fristen for indsigelser eller bemærkninger udløber den xx.xxx.xxxx.  
Herefter vil Bornholms kommunalbestyrelse tage endelig stilling til planen.

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget og forslaget til regionkommuneplantillæg skal de sendes til:

Teknik & Miljø  
Skovløkken 4  
3770 Allinge

teknikogmiljoe@brk.dk.

Titel:	Lokalplan nr. 065 og tillæg nr. 10 til kommuneplan 2009 for en udvidelse af virksomheden Bornholms Aluminium ApS i Nyker
Journalnummer:	01.02.05P16-xxxx
Tekst og fotos:	Teknik & Miljø i Bornholms Regionskommune
Produktion:	Bornholms Regionskommune

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

HVAD ER EN LOKALPLAN	4
INDLEDNING	5
REDEGØRELSE	6
Lokalplanens hensigter	6
Forhold til anden planlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder m.v.	15
Lokalplanens retsvirkninger	15
BESTEMMELSER	16
1. Formål	16
2. Område- og zonestatus	16
3. Områdets anvendelse	16
4. Bebyggelsens omfang og placering	16
5. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
6. Belysning	17
7. Skilte og reklamer	18
8. Vej, sti og parkeringsforhold	18
9. Ubebyggede arealer	18
10. Udstykning	18
11. Ledningsforhold og antenner	18
12. Forudsætning	18
13. Servitutter som lokalplanen forudsætter aflyst	18
14. Vedtagelsespåtegning	19
KORTBILAG	20
Kortbilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning	20
Kortbilag 2 – Planlagt bebyggelse, vejadgang m.m.	21
Kortbilag 3 - Fredninger og beskyttelseslinjer	22
Kortbilag 4 - Beplantningsbælte	23
KOMMUNEPLANTILLÆG	24
Kortbilag til kommuneplantillæg	26
MILJØVURDERING	28

### HVORNÅR SKAL DER LAVES LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der kan gives tilladelse til:

- større udstykninger
- større byggerier og anlægsarbejder
- større nedrivninger

Kommunalbestyrelsen har ret til at lave en lokalplan, når den finder det formålstjenligt.

### EN LOKALPLAN BESTÅR AF

- Redegørelse, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Planbestemmelser, der er de juridisk bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag, der blandt andet viser områdets udstrækning. Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen.
- Andre bilag, som f.eks. kan være yderligere illustrationsskitser eller andet uddybende materiale

Nogle lokalplaner er ledsaget af et kommuneplantillæg, når gennemførelse af planen bevirker ændringer i kommuneplanen.

### LOKALPLANERS INDHOLD OG BETYDNING

#### **En lokalplan bestemmer hvordan et område må udvikles**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et afgrænset område. Planen kan indeholde bestemmelser om en lang række forhold om anvendelse og disponering af arealer, om bebyggelsen og om arkitektoniske udformning.

#### **Juridisk bindende for grundejerne**

Bestemmelserne i en lokalplan er juridisk bindende for den enkelte grundejer. I bestemmelser kan man se hvad der kan, og ikke kan tillades.

Lokalplanens redegørelse er derimod ikke bindende for grundejerne.

#### **Offentlig høring**

Et forslag til lokalplan skal i offentlig høring. I offentlighedsperioden får alle mulighed for at kommentere planforslaget før planen vedtages endeligt. Vedtagelser sker bl.a. på baggrund af de indsigelser der kommer i offentlighedsperioden.

#### **Dispensationsmulighed**

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Planens principper findes i formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser. Principperne omfatter dog også den planlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer mv.

#### **Lokalplaner handler kun om fremtidige ændringer**

Bestemmelserne i en lokalplan berører alene fremtidige ændringer. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset bestemmelserne i en lokalplan.

En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, og den udløser heller ikke pligt til at realisere de bebyggelser eller anlæg, der er indeholdt i planen.

## INDLEDNING

---

Kommunalbestyrelsen vedtog.....

## LOKALPLANENS HENSIGTER

### Baggrund og hensigt

Bornholms Aluminium ApS beskæftiger sig med produktion og montering af vinduer, døre og lignende i aluminium og plast. På grund af pladmangel har virksomheden længe haft behov for at udvide deres bygningsmasse med sigte på at forbedre produktionsforholdene. Derfor har virksomheden tidligere fået en tilladelse til at opstille et telt til formålet i en begrænset periode. Det er dog hverken en holdbar eller tilstrækkelig løsning og virksomheden planlægger derfor en permanent ordning.

Konkret består planen i at udvide den eksisterende virksomhed ved opførelse af en 1225 m<sup>2</sup> stor tilbygning, der bl.a. skal fungere som produktionshal, lager og indendørs aflæsningsområde af materialer til produktionen. Derudover skal der etableres adgangsveje til hallen og brand- og redningsvej omkring hallen.

Kommunalbestyrelsen ønsker derfor med denne lokalplan at muliggøre byggeri på stedet, så det bliver muligt for virksomheden at forbedre sin produktivitet og konkurrencedygtighed.

Bornholms Aluminium kan derved udvides med en tilbygning på et areal i landzone, der med vedtagelsen lokalplanen og i overensstemmelse med kommuneplan 2009 overføres til byzone med henblik på bebyggelse.

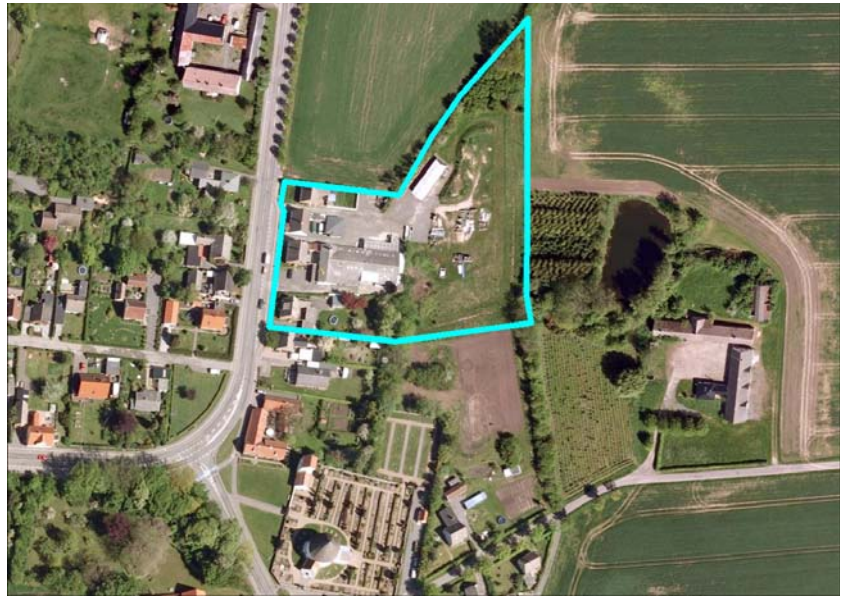
En del af lokalplanområdet beliggende i landzone fastholdes med et kommuneplantillæg, som grønt areal uden offentlig adgang og uden mulighed for ny bebyggelse, men med mulighed for etablering af privat vejanlæg.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold fremgår af lokalplanens kortbilag 1.

Området er i alt på ca. 1 ha., og udgør udover den eksisterende del af virksomheden, et par boliger og et ubebygget grønt område i udkanten af den nordøstlige del af Nyker. Området er privatejet og består af matr.nr. 20an, 20q, 20by, 3ag og hovedparten af 3æ, Nyker.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Nykers byzoneafgrænsning og det åbne land. Mod nordvest afgrænses området af et levende hegn og det åbne land. Mod øst afgrænses området af det åbne land, en naboejendom og delvis høj beplantning. Mod syd afgrænses området af boliger samt et ubebygget område beliggende mellem lokalplanområdet og Ny Kirke og kirkegårdsarealer. Mod vest grænser området op til Nyker Hovedgade og den resterende del af Nyker by.

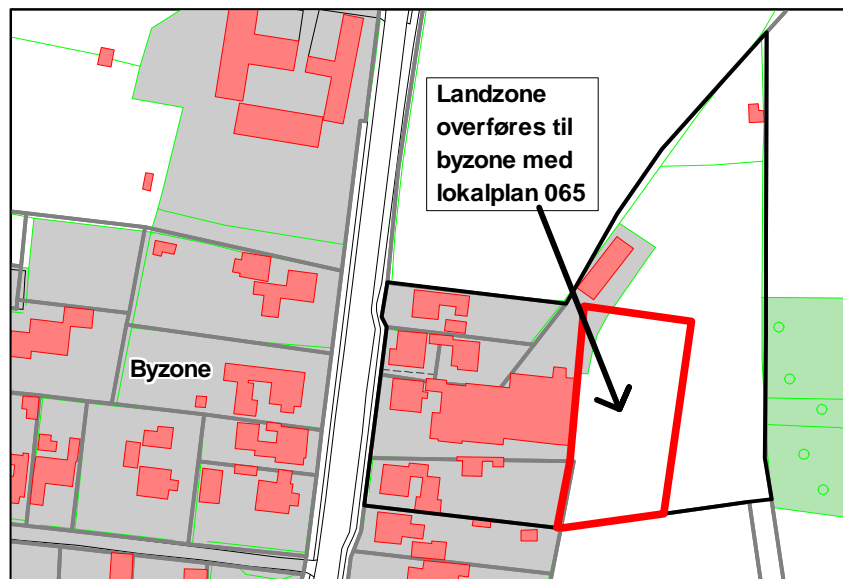


Afgrænsning af lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger inden for et statsligt udpeget kulturarvsareal og en kirkebyggelinje omkring Ny Kirke. Derved er der nogle særlige forhold der gør sig gældende i planlægningen. Se lokalplanens s. 12 og 13 samt miljørapporten sidst i lokalplanen for yderligere oplysninger. Med hensyn til bevaring af eksisterende bebyggelse i området henvises der til bevarende lokalplan nr. 0-01 for Hasle, Nyker og Klemensker.

### Overførsel til byzone

Lokalplanen fastlægger at en del af matr.nr. 3æ i lokalplanområdet (ca. 0,2 ha.) overføres fra landzone til byzone i overensstemmelse med kommuneplan 2009, så den bebyggede del af lokalplanområdet ligger i byzone, jf. nedenstående illustration. Overførselen fra landzone til byzone træder i kraft når kommuneplantillæg og lokalplanforslag nr. 065 vedtages endeligt.



Område i landzone der overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse

Anvendelse

Lokalplan nr. 065 giver mulighed for at udnytte en del af lokalplanområdet til blandet bolig og erhvervsformål, herunder at udvide den eksisterende erhvervsvirksomhed med en produktions- og lagerhal samt at etablere adgangsvej til og omkring hallen.

Området inddeles i 3 delområder som vist på lokalplanens kortbilag 2.

**Delområde 1** (ca. 0,55 ha.)

Delområde 1 skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder udvidelsen af eksisterende erhvervsvirksomhed samt adgangsvej til virksomheden.

**Delområde 2** (ca. 0,055 ha.)

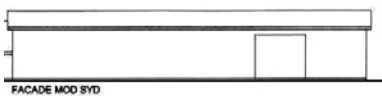
Delområde 2 må kun anvendes til boligformål samt fælles adgangsvej til bolig og eksisterende erhvervsvirksomhed.

**Delområde 3** (ca. 0,45 ha.)

Delområde 3 udlægges som grønt ubebygget område uden offentlig adgang. Der vil dog være mulighed for at etablere en brand- og redningsvej i området umiddelbart op til ny bebyggelse i delområde 1, jf. kortbilag 2. Arealet kan foruden etablering af beplantningsbælter f.eks. anvendes til nyttehave, dyrefold, mindre sø (evt. til opsamling af overfladevand) eller lignende.

Bebyggelsen

Lokalplanens bestemmelser om bygningers placeringsmuligheder og produktions- og lagerhallens udformning samt udformningen af den resterende del af det ubebyggede areal beliggende i landzone, skal så vidt muligt sikre, at hallen indpasses i området så både erhvervs- og kulturmæssige interesser tilgodeses.



Bygnings- og facadeplan

Bygherrens projektforslag med bygningstype danner grundlag for lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Forslaget muliggør bl.a. opførelsen af en produktions- og lagerhal opført med let grønne facadeplader, gråt tag og grå porte. Portenes placering svarer til facadeskitseren til venstre. Taget udføres med dobbeltsidigt fald og med en hældningsprocent på 5°.

For at sikre mindst mulig påvirkning af landskab og den nært liggende Ny Kirke samt kirkegårdens nærmeste omgivelser, er der udformet bestemmelser for farvevalg på bygningsoverflader, facade- og bygningshøjde samt bygningens omfang og placering inden for lokalplanområdet.





**Den ny produktions- og lagerhal i tilknytning til eksisterende produktionshal set i forhold til Ny Kirke**

Produktions- og lagerhallens størrelse må være op til 35x35 meter under forudsætning af at hallen ikke overskrider den nye byzoneafgrænsning mod øst.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7 meter til tagryg, hvilket er en stramning i forhold til kommuneplanrammens 8,5 meter. Facadehøjden må ikke overstige 5,3 meter (facadehøjden regnet til linjen, hvor sidevægge og tagflade mødes), bortset fra gavltrekanter.

Bygningens gavle og facader skal fremstå i nedtonet grøn nuance og tag, eventuelle vinduesrammer, døre og porte skal fremstå i dæmpede grå nuancer.

Der kan tillades opsætning af solfangere, solceller og lignende anlæg på bygningerne. Overfladen på anlæggene skal være refleksdæmpede, så generende reflekser undgås. Endvidere skal eventuelle solfangeranlæg og ovenlysvinduer være i niveau med taget og med samme hældning.

Et areal i delområde 1 mellem den planlagte bebyggelse og Ny Kirke må ikke bebygges af hensyn til kirkeomgivelserne, jf. kortbilag 2.

Den store ubebyggede del af lokalplanområdet (delområde 3) udlægges som grønt område uden mulighed for ny bebyggelse, oplag af materialer eller lignende, jf. kortbilag 2.

Eventuel skiltning på ejendommen skal ske i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skiltning i byområder på Bornholm.

Overfladevand og regnvand skal håndteres lokalt indenfor området ved nedsivning, faskine eller lignende.

### Visualiseringer:

Der er udarbejdet 2 visualiseringer, der viser området før og efter byggeriets opførelse, set henholdsvis fra landevejen nord for Nyker og fra Ny Kirkes parkeringsareal syd for kirken.



### Standpunkter og synsvinkler for visualiseringer

Udpegningen af standpunkter for de 2 visualiseringer er foretaget ud fra en analyse af hvor bebyggelsen vil være mest synlig i forhold til Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser. Standpunkterne udgør således de synsvinkler, der er mest berørt fra offentligt tilgængelige områder.

Visualiseringerne udgør et realistisk billede af hvordan bebyggelsen forventes at se ud i forhold til omgivelserne, og det fremgår, at den ny bebyggelse vil fremstå synligt i området fra de valgte vinkler.

Det visuelle indtryk skal derfor brydes/sløres med afskærmende beplantning, i højere grad end det allerede er tilfældet.



**Synsvinkel 1. Indsigtslinjen før bebyggelse (0-alternativet). Byens afgrænsning mod det åbne land. I forgrunden ses det hvide lagertelt. I baggrunden bag eksisterende bygning ses Ny Kirkes tag.**



**Indsigtslinjen efter bebyggelse (projektalternativet). Bebyggelsen fremstår synligt fra denne synsvinkel. Det hvide lagertelt er fjernet. Slørende beplantning skal etableres, jf. lokalplanens krav.**



**Synsvinkel 2. Indsigtslinjen før bebyggelse (0-alternativet). Til venstre ses Ny Kirke og midt for ses kirkegårdsarealerne samt den eksisterende bevoksning.**



**Indsigtslinjen efter bebyggelse (projektalternativet). Bebyggelsen fremstår delvist synligt fra denne vinkel, sløret af eksisterende bevoksning. Lokalplanen stiller dog krav om yderligere beplantning.**

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### Kommuneplanlægning

Den del af lokalplanområdet der må bebygges er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 304.BL.06 med anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål. En del af dette rammeområde ligger i dag i landzone, men overføres med lokalplanens endelig vedtagelse til byzone. Den resterende del af området i landzone, udlægges i kommuneplanen som nyt rammeområde nr. 304.R.03 med anvendelse som grønt ubebygget område, jf. kortbilag til kommuneplantillæg s. 27.

I relation til kommuneplanen udtages derudover et mindre areal (ca. 0,1 ha), der grænser op til lokalplanområdet mod syd, af rammeområde nr. 304.BL.06. Området fastholdes derved i landzone uden mulighed for bebyggelse. Det samme gælder for et lille areal inden for lokalplanområdet beliggende i den nordøstligste del af byzonen, jf. kortbilag til kommuneplantillæg s. 26-27. Arealet overføres til det nye rammeområde 304.R.03.

For at tilpasse kommuneplanens arealudlæg og bringe lokalplan nr. 065 i overensstemmelse med kommuneplanen har kommunalbestyrelsen vedtaget kommuneplantillæg nr. 010, som kan ses sidst i denne lokalplan.

#### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i henholdsvis by- og landzone. En del af arealet i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, jf. s. 7 i lokalplan nr. 065.

For den del af området der forbliver i landzone opnås en bonusvirkning i den forstand, at lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

#### Kulturarv og kirker

Lokalplanområdet ligger inden for et statsligt udpeget kulturarvsareal. Af kulturarvsstyrelsens register over fund og fortidsminder fremgår det bl.a., at der pga. af fund af tidlig middelalderbebyggelse vil være stor risiko for at ødelægge kulturlevn ved dybgående jordarbejder omkring kirken. Bornholms Museum vil derfor følge muldafrømningen forud for opførelsen af nyt byggeri i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger endvidere inden for kirkebyggelinjen omkring Ny Kirke. Efter naturbeskyttelsesloven må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse over 8,5 meter inden for 300 meter fra kirker. Ny bebyggelse i lokalplanområdet tillades kun opført i en højde op til 7 meter.

#### Vejadgang

De to eksisterende adgangsveje må benyttes, jf. kortbilag 2. Ændringer vedr. vejadgang forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden.

**Miljø** Virksomheden skal som udgangspunkt ikke miljøgodkendes, da produktionsarealet antages at blive under 1000 m<sup>2</sup>. Endvidere vurderes den ikke at udgøre en forureningstrussel, medføre støj- og lugtgener eller lignende. Virksomheden er dog underlagt lovpligtige miljøtilsyn efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

**Overfladevand, kloak og vandforsyning** Overfladevand må ikke føres til kloak, men skal bortledes særskilt efter miljømyndighedens anvisninger.

Alle boliger og erhvervsvirksomheder skal tilsluttes offentlig kloak og vandforsyning i henhold til gældende forsyningsplaner.

**Miljøvurdering** **Ikke teknisk resumé af miljørapporten (hele rapporten er vedhæftet som bilag):**  
Bornholms Regionskommune har i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan nr. 065 og tillæg nr. 010 til kommuneplan 2009 gennemført en screening af miljøpåvirkningerne i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. På baggrund af screeningen, lovens bilag om anvendelser der er omfattet af loven samt modtagne bemærkninger til screeningen fra Stiftsøvrigheden, er det vurderet, at lokalplan og kommuneplantillæg er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en ny produktions- og lagerhal samt vejadgang til og omkring bygningen.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende del af virksomheden og to boliger alle beliggende i den nordøstlige del af Nyker samt et ubebygget grønt område beliggende uden for den nuværende byzonegrænse mod øst. Området er udpeget som kulturarvsareal, men omfattes ikke af nationale eller internationale naturbeskyttelsesinteresser, og vurderes kun ud fra lokalplanens indvirkning i forhold til Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser. Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, der ikke vil blive påvirket af lokalplanen, da der ikke er tale om en forurenende virksomhed.

I en udført fastlæggelse af miljøvurderingens indhold, er det vurderet at de væsentligste forhold som bør vurderes nærmere i en egentlig miljøvurdering er:

- Lokalplanens påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser (især i forbindelse med opførelse af en ny produktions- og lagerhal).

Indholdet i vurderingen er efter lov om miljøvurdering § 7, 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.

### **Påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser:**

Det er vurderet at opførelsen af en ny produktions- og lagerhal vil udgøre den sandsynligvis væsentligste påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser.

0-alternativet (uændret anvendelse): Ved 0-alternativet bebygges området ikke og den visuelle påvirkning af området er derfor uændret. Der vil fortsat savnes en løsning på de eksisterende visuelle gener og de afledte konsekvenser i forhold til virksomhedens problematiske fysiske driftsvilkår løses ikke.

Projektalternativet (opførelse af produktions- og lagerhal): I projektalternativet placeres en ny produktions- og lagerhal i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Der er gennemført visualiseringer fra 2 standpunkter, der belyser bebyggelsens indvirkning på Ny Kirke og kirkegårdsarealerne. Af de udarbejdede visualiseringer fremgår det, at den ny bebyggelse vil fremstå synligt i området, ikke mindst set fra landevejen nord for Nyker. Det ses også at det visuelle indtryk bør brydes/sløres med en supplerende beplantning.

På baggrund af miljøvurderingen er lokalplanen desuden tilføjet krav om at en stor del af området udlægges som grønt område uden mulighed for oplag og yderligere bebyggelse samt skærpede krav til bygningshøjde i forhold til rammerne for området i kommuneplanen.

Samlet vurderes det, at projektalternativet kan bidrage væsentligt til løsningen af virksomhedens pladsproblemer og afledt heraf behov for bedre driftsvilkår. Desuden vurderes det, at projektalternativet kan indpasses i området uden at det skæmmer kirken og kirkegårdens nærmeste omgivelser væsentligt. Samtidig medfører projektet, at områdets samlede visuelle udtryk fremstår mere uforstyrret og harmonisk.

Afbødende foranstaltninger: Afskærmende/slørende beplantning i form af lavere beplantningsbælter langs dele af lokalplanområdet ind mod naboer, Ny Kirke og mod det åbne land, herunder supplerende beplantning til forstærkning af ét eksisterende levende hegn. Krav om bebyggelsesplacering og udformning, der mindsker visuel påvirkning ved nyt byggeri samt udpegning af områder, der helt friholdes for ny bebyggelse.

Overvågning: Kommunen overvåger at lokalplanens krav overholdes i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser og gennem miljøtilsyn på virksomheden.

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER M.V

**Bornholms Museum** Ifølge museumslovens § 27 skal eventuelle fund i forbindelse med jordarbejder straks meldes til rigsantikvaren, der kan beslutte om arbejdet skal indstilles indtil en nærmere undersøgelse er foretaget. Rigsantikvaren kan tillige kræve arbejdet indstillet eller forundersøgelser foretaget.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

**Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning** Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Efter planlovens § 17 gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år fra denne dato.

**Lokalplanens endelige retsvirkning** Når kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen i følge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg med videre, som planen indeholder.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre tilstandsservitutter kan eksproprieres, hvis det er af væsentlig betydning for at planen kan virkeliggøres.

## BESTEMMELSER

---

Med hjemmel i planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 og senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser:

1. Formål  
Lokalplanens formål er:
  - at muliggøre udvidelse af eksisterende virksomhed.
  - at udlægge området til blandet bolig- og erhvervsformål, samt til grønt ubebygget område.
  - at sikre beplantningsbælter i forhold til det åbne land og Ny Kirke.
  - at overføre en del af området fra landzone til byzone.
2. Område- og zonestatus
  - 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 20an, 20by, 20q, 3ag samt del af matr.nr. 3æ, Nyker.
  - 2.2. Lokalplanområdet er underdelt i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.
  - 2.3. Den del af delområde 1, der er beliggende i landzone overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone, så hele delområde 1 ligger i byzone.
3. Områdets anvendelse
  - 3.1. Området kan anvendes til følgende formål:

**Delområde 1** må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (mindre industri med tilhørende kontorer).

**Delområde 2** må kun anvendes til boligformål samt fælles adgangsvej til eksisterende erhvervsvirksomhed.

**Delområde 3** må kun anvendes som grønt ubebygget område. Arealet kan foruden etablering af beplantningsbælter og brand- og redningsvej, anvendes til nyttehave, dyrefold, mindre sø eller lignende.
4. Bebyggelsens omfang og placering
  - 4.1. Ny bebyggelse må kun placeres inden for delområde 1, jf. kortbilag 2.
  - 4.2. Den samlede bebyggelsesprocent inden for de enkelte matrikler må ikke overstige 40.



- 4.3. Bygningshøjden må ikke overstige 7 meter over naturligt terræn.
- 4.4. Terrænregulering tillades kun i delområde 1, i plus/minus 0,5 meter.
- 4.5. Et areal mod sydøst i delområde 1 må ikke bebygges, jf. kortbilag 2. Dog tillades mindre oplag i op til 2 meters højde.

### 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1. Taget skal udføres som sadeltag.
- 5.2. Ovenlysvinduer skal være i niveau med taget og med samme hældning.
- 5.3. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7 meter til tagryg. Facadehøjden må ikke overstige 5,3 meter (facadehøjden regnet til linjen, hvor sidevæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter).
- 5.4. Tag og facader skal udføres med lette elementer som stålplader, tagpap eller lignende materialer.
- 5.5. Bygningens facade skal fremstå i dæmpet grøn nuance, f.eks. som det fremgår af visualiseringerne på s. 11.
- 5.6. Tag, vinduesrammer, døre og porte skal fremstå i dæmpede mørkegrå nuancer.
- 5.7. Bygningens overflader må ikke give anledning til blændingsgener for omgivelserne.
- 5.8. Der må etableres solfangere, solceller eller lignende energisparende elementer på bygningernes tagflader. Elementerne skal være reflekسدæmpede og placeres plant på tagfladen.

### 6. Belysning

- 6.1. Belysning af udendørs arealer må kun finde sted inden for delområde 1 og delområde 2.
- 6.2. Belysningen må kun finde sted med lygter med en lyspunkthøjde på maksimalt 4 meter over terræn. Lyset fra lygterne skal være nedadrettet, så lyskilderne ikke er synlige uden for lokalplanområdet.

## BESTEMMELSER

---

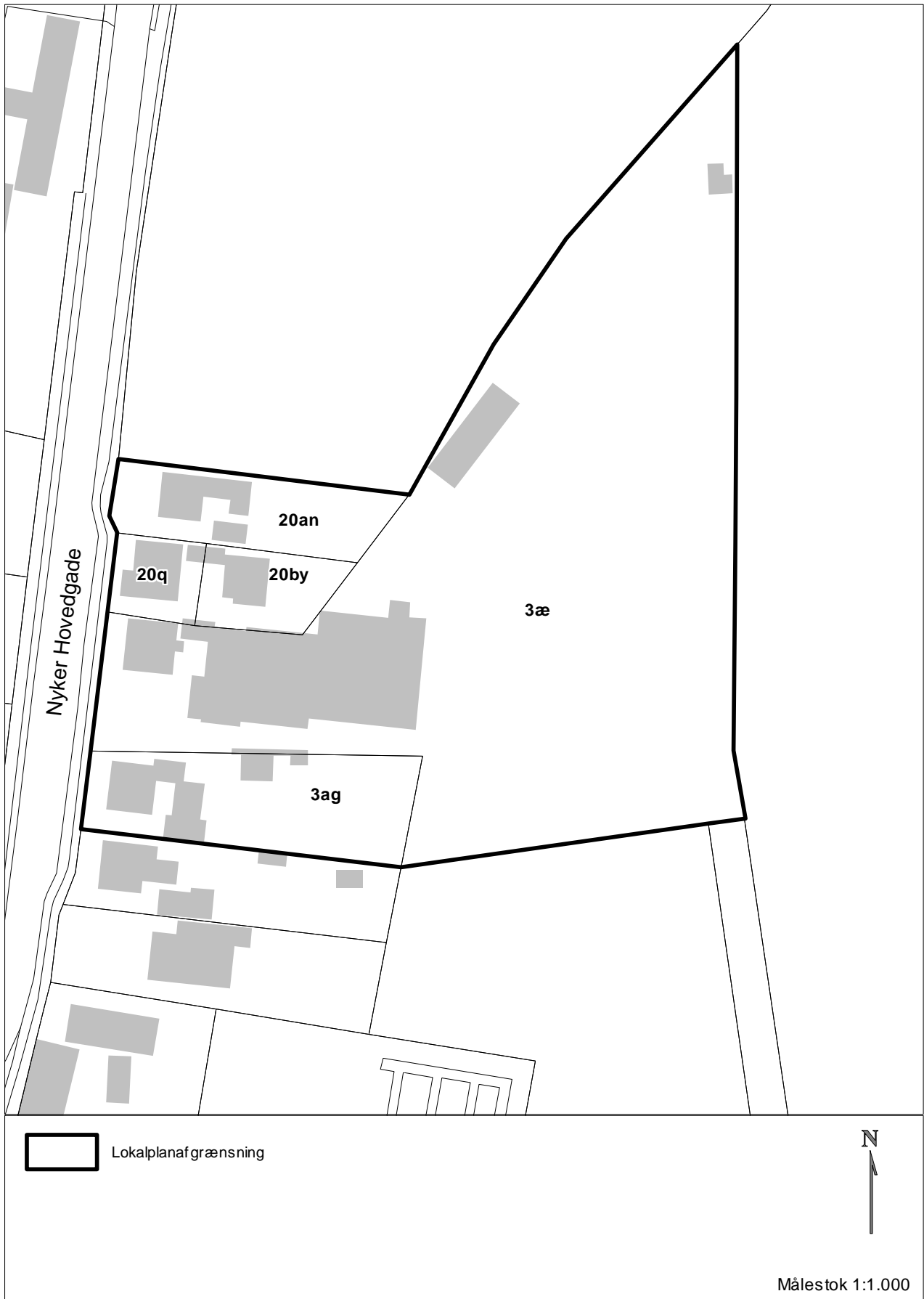
7. Skilte og reklamer
- 7.1. Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for erhverv hjemhørende på ejendommen, og i overensstemmelse med gældende retningslinjer for skiltning i byområder på Bornholm.
8. Vej- og adgangsforhold
- 8.1. Vejadgang til området må kun foregå fra Nyker Hovedgade via eksisterende adgangsveje, som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Der udlægges areal til vejføring i området, som i princippet illustreret på kortbilag 2. Veje skal anlægges med en bredde på mindst 3 meter.
- 8.3. Vejføring i delområde 3 skal udføres med græsarmeringssten eller grusbelægning.
9. Ubebyggede arealer
- 9.1. Der må kun etableres udendørs oplag inden for delområde 1. Se også bestemmelse 4.5.
- 9.2. Eksisterende beplantning mod det åbne land, skal bevares og suppleres, jf. bestemmelse 9.3.
- 9.3. Der skal etableres et minimum 2 rækket beplantningsbælte i en bredde på 5 meter, som illustreret på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal udover evt. eksisterende beplantning, beplantes med Fuglekirsebær (*prunus avium*), Bornholmsk Røn (*sorbus intermedia*), Stilk Eg (*quercus robur*) og Avnbøg (*carpinus betulus*) i blanding så der dannes en sammenhængende afskærmning mod det åbne land og naboer.
10. Udstykning
- 10.1. Inden for lokalplanområdet kan der ikke ske udstykning.
11. Ledningsforhold og antenner
- 11.1. El-, telefonkabler og lignende skal fremføres som jordkabler.
12. Forudsætning for ibrugtagning
- 12.1. At beplantningsbælter er etableret, jf. bestemmelse 9.3.
13. Servitutter som lokalplanen forudsætter afløst
- 13.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves eventuelle servitutter, der ikke er forenelige med lokalplanens bestemmelser.

14. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Kommunalbestyrelsen dd.mm.åå

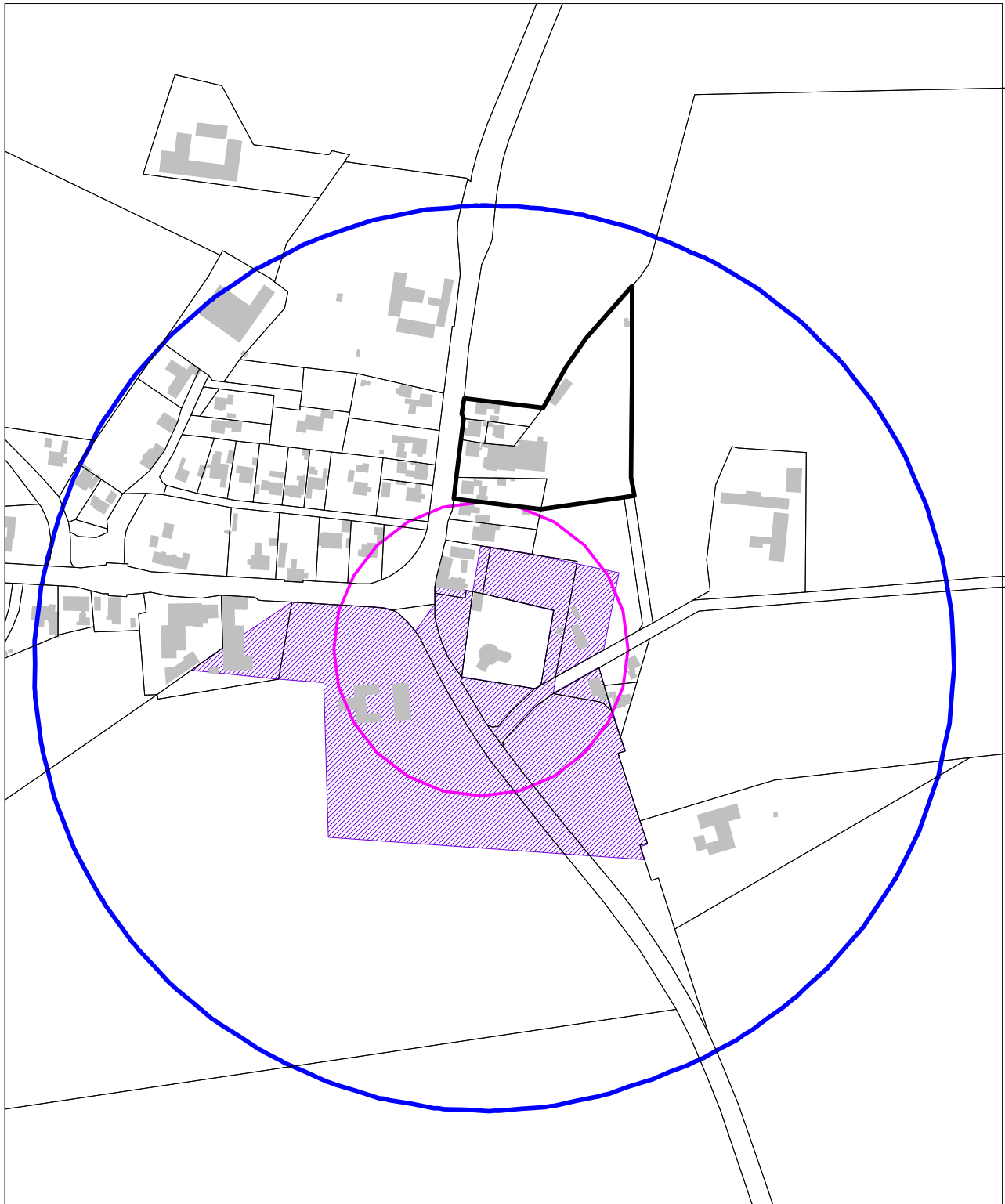
Winni Grosbøll  
Borgmester

Jørgen Dreyer  
Områdechef for Teknik & Forsyning





### KORTBILAG 3 - Fredninger og beskyttelseslinjer



Lokalplanafgrænsning



Fortidsmindebeskyttelse



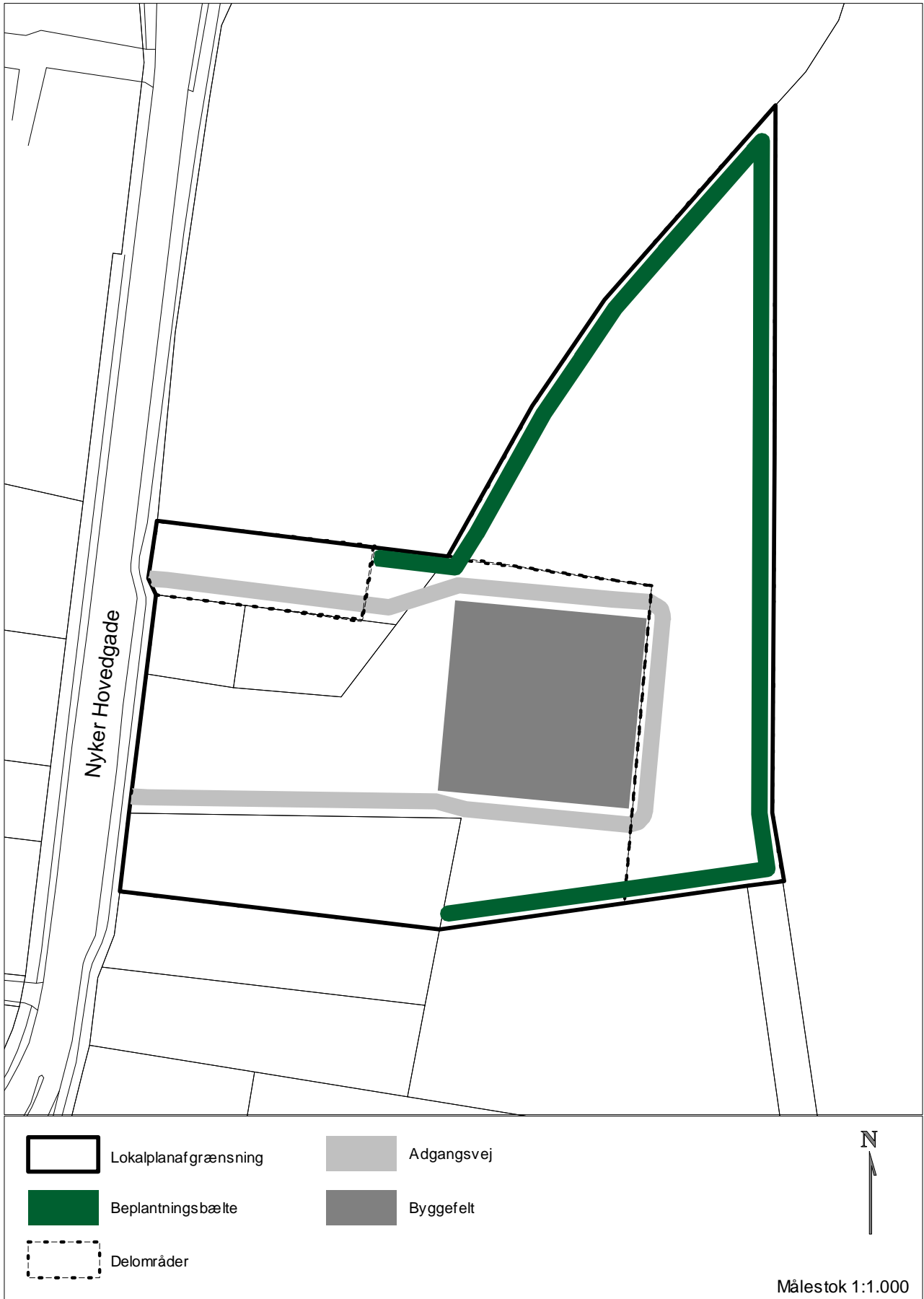
Fredet område



Kirkebyggelinie



Målestok 1:4.000

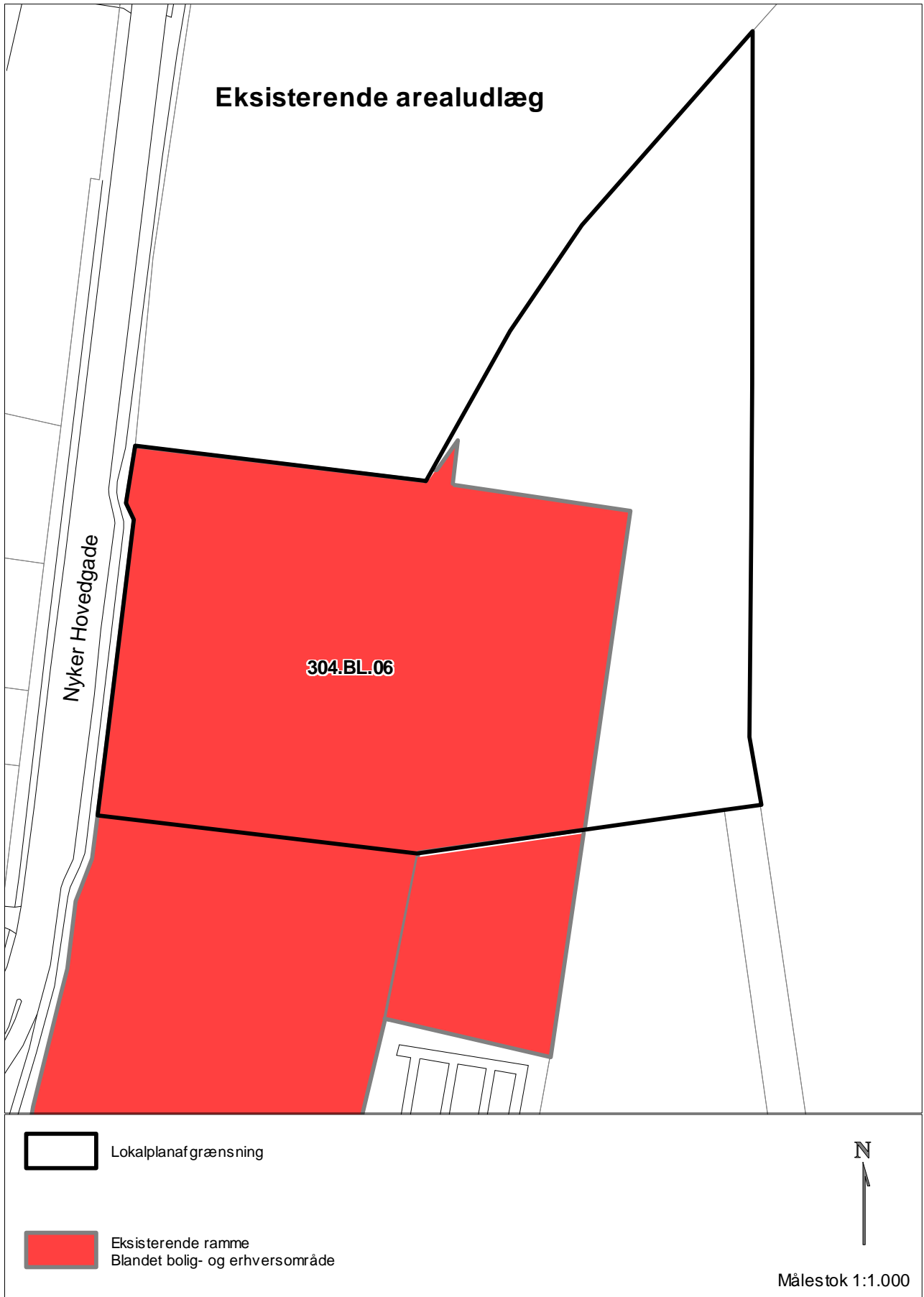


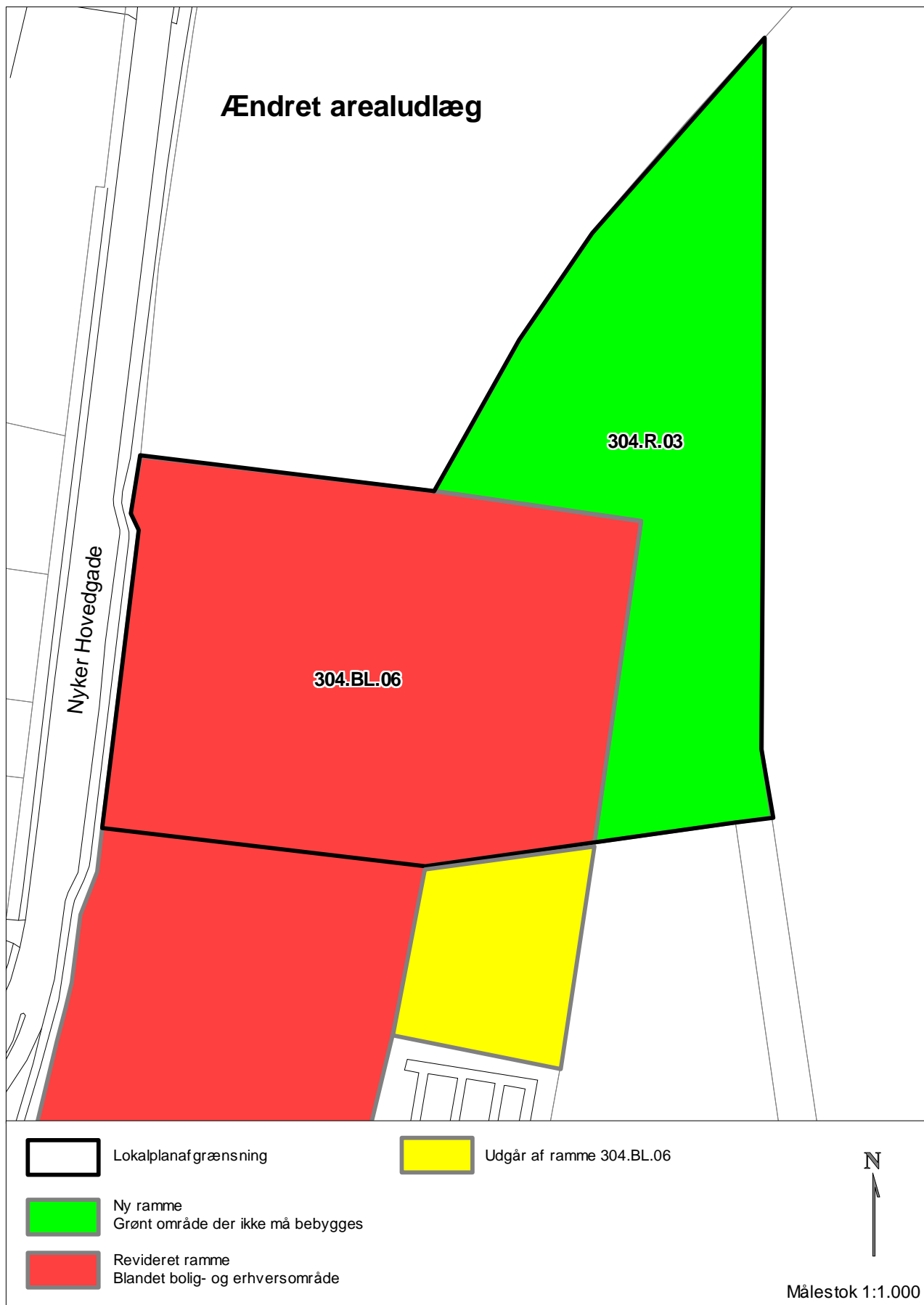
## Forslag til tillæg nr. 010 til kommuneplan 2009 for Bornholm

Formål	<p>Kommuneplantillægget har til formål at skabe overensstemmelse mellem kommuneplan 2009 og lokalplan nr. 065.</p> <p>Desuden har kommuneplantillægget til formål, at ændre kommuneplanens arealudlæg for et areal syd for lokalplanområdet.</p>
Redegørelse	<p>I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 065 for en udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed i Nyker har det pga. hensynet til den nærtliggende Ny Kirke samt områdets kulturværdier som helhed været nødvendigt, at tage nogle særlige forhold i planlægningen.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for at opføre en 35x35 meter stor hal i en højde på op til 7 meter. Som en del af de afbødende foranstaltninger i forhold til bygningens indvirkning på Ny Kirke og de nærmeste kirkeomgivelser er det med dette kommuneplantillæg valgt at fjerne den umiddelbare mulighed for at planlægge ny bebyggelse mellem lokalplanområdet og Ny Kirke. Ligeledes gælder det for den del af lokalplanområdet, der forbliver i landzone, beliggende umiddelbart nord og øst for den bebyggede del af lokalplanområdet. Her gælder at området fremover kun må anvendes som grønt ubebygget område.</p>
Rammer for lokalplanlægning, nyt rammeområde 304.R.03 og ændring af rammeområde 304.BL.06.	
Område	<p>En del af matr.nr. 3æ, Nyker (ca. 0,2 ha), beliggende i rammeområde 304.BL.06 med anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål, vil med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 010 og lokalplan nr. 065 blive overført fra landzone til byzone. Den resterende del lokalplanområdet i landzone forbliver i landzone og fastholdes som grønt ubebygget areal. Derfor udlægges et nyt rammeområde 304.R.03 i kommuneplanen til dette formål. Desuden overføres et lille areal beliggende i den nordøstligste del af lokalplanområdet fra område 304.BL.06 til det nye rammeområde 304.R.03.</p> <p>Et tilstødende areal (ca.0,1 ha) lige syd for lokalplanområdet udgår af rammeområde 304.BL.06 idet det vurderes at arealet ikke er anvendeligt til bebyggelse pga. kulturmiljømæssige hensyn og fortidsmindebeskyttelse mv.</p> <p>Rammeområde 304.R.03 omfatter derved den nordøstligste del af matr.nr. 3æ, Nyker. Det nye rammeområde har en størrelse på ca. 0,45 ha. Afgrænsningen fremgår af nedenstående kortbilag til kommuneplantillægget.</p>



Områdets anvendelse	<p>Det nye rammeområde 304.R.03 udlægges som rekreativt grønt område, der ikke må bebygges.</p> <p>Det ændrede rammeområde 304.BL.06 er fortsat udlagt til blandet helårsbolig- og erhvervsformål.</p>
Bebyggelsesregulering	<p>For rammeområde 304.R.03 gælder:</p> <p>- at området ikke må bebygges.</p>
Retsvirkninger	<p>Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, hvis det er i strid med rammebestemmelserne for området. Er der en lokalplan for området eller er området udlagt til offentlige formål, kan Kommunalbestyrelsen dog ikke nedlægge et sådant forbud.</p>
Vedtagelsespåtegning	<p>Forslaget til kommuneplantillæg er vedtaget af Bornholms Kommunalbestyrelse den xx.xxx 2012.</p> <p>Winni Grosbøll Borgmester</p> <p>Jørgen Dreyer Områdechef for Teknik &amp; Forsyning</p>





## MILJØRAPPORT

### Miljøvurdering af lokalplan nr. 065 og kommuneplantillæg nr. 010 for en udvidelse af Bornholms Aluminium i Nyker.

#### Indhold

1. Indledning
2. Planens indhold samt alternativer
3. Vurdering af hvilke forhold der skal miljøvurderes (scoping)
4. Miljømæssig påvirkning, afbødende foranstaltninger og overvågning
5. Ikke-teknisk resumé
6. Bilag – scopingskema

Et ikke-teknisk resumé af miljøvurderingen er desuden indsat i lokalplanforslagets redegørelse. Dette erstattes, ved lokalplanens endelige vedtagelse, af en sammenfatning, der også beskriver evt. ændringer mv. efter høringsperioden.

Hele miljøvurderingsrapporten vedhæftes lokalplan nr. 065 som bilag, og der henvises i rapporten til visualiseringer mv. der findes i lokalplanen.

#### 1. Indledning

Bornholms Regionskommune har i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan nr. 065 og kommuneplantillæg nr. 010 gennemført en screening af miljøpåvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har været sendt i høring hos berørte myndigheder, herunder Københavns Stiftsøvrighed. På baggrund af screeningen og bemærkninger fra Stiftsøvrigheden samt lovens bilag 4 om anvendelser der er omfattet af loven, er det vurderet, at planerne er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Det er vurderet at det væsentligste forhold som bør vurderes nærmere i en miljøvurdering er følgende forhold:

- **Lokalplanens påvirkning af omgivelserne omkring Ny Kirke, med særlig vægt på kirkeindsigtlinjer dvs. lokalplanens fjernvirkning i forhold til rundkirken.**

Indholdet i vurderingen er efter lov om miljøvurdering § 7, 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

Lokalplan nr. 065 og kommuneplantillæg nr. 010 omfatter et areal mellem Nyker Hovedgade og det åbne land mod øst. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af det åbne land og mod syd af boliger og et ubebygget areal, der ligger i mellem lokalplanområdet og Ny Kirke.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal bl.a. muliggøre opførelsen af en ny produktions- lagerhal i tilknytning til den eksisterende del af virksomheden Bornholms Aluminium ApS. Virksomheden beskæftiger sig med produktion af vinduer og døre mv. Produktions- og lagerhallen skal erstatte et stort fritliggende telt som virksomheden har fået lov til at opstille som en midlertidig og delvis løsning på deres pladsproblemer. Det

planlagte nybyggeri vil få en størrelse på ca. 35x35 m (1225 m<sup>2</sup>) og den maksimale bygningshøjde bliver 7 m. Derudover skal det muliggøres, at etableres adgangsvej til og rundt om hallen.

En del af lokalplanområdet er i kommuneplan 2009, udlagt som byudviklingsområde til blandet helårsbolig- og erhvervsformål. En del af lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Denne del overføres til i byzone med vedtagelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen. Kommuneplantillægget skal således sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan så hele lokalplanområdet fremover ligger inden for samme rammeområde.

Lokalplanområdet omfatter dels den eksisterende del af virksomheden og tilhørende boliger beliggende op til Nyker Hovedgade og dels et bagvedliggende ubebygget område. Omkring lokalplanområdet findes et boligområde, en mindre virksomhed, en rundkirke (Ny Kirke), et par landejendomme og det åbne land.

### **2.1 Valg af lokalitet/alternativer**

Ifølge Lov om Miljøvurderinger § 7, stk. 1 skal miljøvurderingen omfatte virkningerne af planen samt rimelige alternativer.

Virksomheden Bornholms Aluminium ApS har mange i år lidt under uhensigtsmæssige produktionsforhold pga. pladsmangel. Dette har resulteret i irrationelle arbejdsgange, påvirket produktionskapaciteten negativt og forringet konkurrenceevnen mv. Forholdet begrænser virksomhedens muligheder for vækst og afledt deraf udbuddet af beskæftigelse mv. Pladsmanglen har desuden betydet uhensigtsmæssige arbejdsforhold i visse led af produktionen, fx udendørs pakning af produkter til kundelevering i vinterhalvåret. Derudover har manglen på lagerplads resulteret opsætning af et stort fritstående telt til lagerformål, hvilket hverken produktionsmæssigt eller landskabeligt er en optimal løsning. For at forbedre produktionsforhold, konkurrenceevne og arbejdsmiljø har virksomheden ønsket at udvide bygningsmassen med en produktions- lagerhal.

Det er valgt, at planlægge for en opførelse af en produktions- og lagerhal i tilknytning til den eksisterende del af virksomheden, dvs. bygget sammen med det nuværende værksted og lager. Det betyder bl.a., at pakningen af produkter samt af- og pålæsning af lastbiler vil kunne komme til at foregå indendørs. Endvidere kommer det til at foregå på en måde, så produktionen ikke midlertidigt må stoppe, når fx de 6.60 meter lange aluminiumsstænger (standardmål) til forarbejdning skal læsses af og lægges på lager. I dag står store dele af produktionen stille mens denne manøvre finder sted.

Der ligger således en funktionel begrundelse til grund for produktions- og lagerhallens udformning og placering i lokalplanområdet. Det vil derfor ikke give mening at opføre bygningen på en anden lokalitet, fx som en ekstern del af virksomheden eller med en anden placering inden for selve lokalplanområdet. Lokaliseringen stemmer endvidere overens med den overordnede planlægning (kommuneplanlægningen), hvor området er udlagt til byudviklingsområde med anvendelse til blandet helårsbolig- og erhvervsformål.

En eventuelt alternativ løsning på virksomhedens pladsproblemer, i form af en flytning af hele virksomheden til en anden lokalitet fx til et industriområde, vil ikke være muligt pga. de store omkostninger for virksomheden, der vil være forbundet med en flytning.

På baggrund af ovenstående belyses derfor dels et 0-alternativ, dvs. konsekvensen af ikke at vedtage en lokalplan for området, der muliggør at opføre produktions- og lagerhallen som ansøgt, dels belyses ét projekialternativ, dvs. konsekvenserne af at vedtage lokalplanforslaget.

0-alternativet er ikke ensbetydende med, at der ikke vil ske en udvikling, idet et 0-alternativ kan indebære alvorlige konsekvenser i forhold til virksomhedens produktionskapacitet, herunder muligheden for at imødekomme efterspørgslen på deres produkter og samlet set forringe deres fremtidige konkurrenceevne. Afledt deraf kan det på sigt få negative konsekvenser i forhold antallet af arbejdspladser på virksomheden.

I forhold til zoneinddelingen strækker lokalplanområdet sig over både by- og landzone. En del af området beliggende i landzone er i kommuneplan 2009 udlagt til byudviklingsområde. Produktions- og lagerhallen opføres inden for det udlagte byudviklingsområde beliggende i landzone. Denne del overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse, jf. kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

### **3. Vurdering af hvilke forhold der skal miljøvurderes (scoping)**

En scoping er en indledende vurdering af planens indvirkning på en række miljøfaktorer. Gennem scopingens foretages en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør belyses og vurderes nærmere.

Ud fra et scopingskema har Bornholms Regionskommune, Teknik & Miljø vurderet at følgende forhold skal undersøges nærmere:

- Planens påvirkning af omgivelserne ved Ny Kirke, med særlig vægt på kirkeindsigtlinjer dvs. lokalplanens fjernvirkning i forhold til rundkirken.

Scoping skal forud for udarbejdelsen af miljøvurderingen sendes i høring hos berørte myndigheder om hvilke forhold der bør inddrages, belyses og vurderes i miljøvurderingen. Bortset fra bemærkninger fra Stiftsøvrigheden er der ikke modtaget bemærkninger til denne scoping i forbindelse med høringen.

### **4. Vurdering af den miljømæssige påvirkning**

I dette afsnit beskrives den miljømæssige påvirkning inden for ovenstående forhold.

Indledningsvis beskrives den nuværende tilstand og de overordnede miljømål for området. Herefter beskrives påvirkningen for henholdsvis 0-alternativet og projekialternativet (lokalplanforslaget), samt begrundelser for at projekialternativet vælges. Afslutningsvis gives forslag til afbødende foranstaltninger, den kommunale overvågningsindsats fastlægges og vurderingsmetoden og dens usikkerhed beskrives.

Der er udarbejdet 2 visualiseringer af projekialternativet før og efter opførelsen af byggeriet set henholdsvis fra landevejen nord for bygrænsen til Nyker og fra Ny Kirkes parkeringsareal syd for kirken.

#### ***4.1 Landskabelige forhold og eksisterende miljøproblemer***

Lokalplanområdet omfatter et areal beliggende øst for Nyker Hovedgade ved Nykers nordøstlige bygrænse. Lokalplanområdet ligger inde for et område udpeget som kulturarvsareal. Udenfor selve lokalplanområdet findes bl.a. et boligområde, en mindre virksomhed, Ny Kirke og tilhørende kirkegårdsarealer, det åbne land og et par ældre landejendomme.

Området udgør den eksisterende del af virksomheden beliggende nærmest Nyker Hovedgade, to boliger henholdsvis nord og syd for virksomheden (ejes af virksomheden) samt et større ubebygget grønt område beliggende i landzone uden for den nuværende byzonegrænse mod øst.

Den eksisterende del af virksomheden ligger meget synligt i landskabet/bybilledet set fra landevejen nord for Nyker. Tilsvarende gælder for det store fritliggende lagertelt som virksomheden har opstillet som en delvis løsning på deres pladsproblemer indtil der er fundet en mere permanent løsning. Teltet adskiller sig markant i sit udtryk fra den eksisterende bebyggelse i området og fremstår tillige som et fremmedelement i forhold til virksomhedens øvrige bygninger. Kræves lagerteltet fjernet af hensyn til Ny Kirke og kirkeomgivelserne uden at der findes en anden varig løsning, vil virksomhedens konkurrencevilkår og dermed overlevelsesmuligheder på sigt forringes.

### **4.2 Overordnede miljømål**

De overordnede miljømål for området er bl.a. fastlagt i Kommuneplan 2009. Den del af lokalplanområdet, der bebygges er i kommuneplanen udlagt som byudviklingsområde med anvendelse til blandet helårsbolig- og erhvervsformål.

Området ligger som nævnt ovenfor i et område udpeget som kulturarvsareal af staten. Inden for kulturarvsarealer skal der ved nybyggeri og nyanlæg sikres en placering, der ikke skader de arkæologiske følsomme levn fra forhistorisk tid og middelalder. Bornholms Museum er Kulturarvsstyrelsens lokale repræsentant og har ikke haft indvendinger mod placeringen af byggeriet. De vil dog følge muldafrømningen forud for byggeriet af hallen for at afdække eventuelle skjulte fortidsminder.

Endeligt er området udpeget som OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser). I områder med særlige drikkevandsinteresser må ændringer i arealanvendelsen, fastlagt gennem kommunens planer, ikke medføre øgede trusler mod grundvandskvaliteten. Det vurderes at virksomheden ikke medfører væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

### **4.3 0-alternativet (uændret anvendelse)**

Ved 0-alternativet opføres produktions- og lagerhallen samt adgangsveje ikke og status quo bevares. Den visuelle påvirkning af Ny Kirke er derfor uændret. Dog vil der efter kommuneplan 2009 stadig være mulighed for at anvende området til blandet helårsbolig- og erhvervsformål.

Samlet set vil et 0-alternativ ikke medføre nye kirkeindsigts- eller landskabelige gener for området, men det vil heller ikke medføre forbedringer i forhold til de eksisterende visuelle gener som virksomheden, herunder dens udendørs oplag og det nuværende lagertelt medfører for området og indsigtslinjerne til Ny Kirke.

Afledt af 0-alternativet vil virksomheden stå med et stort problem, idet opførelsen af en ny produktions- og lagerhal udgør en forudsætning for at kunne forbedre produktivitet, konkurrenceevne og arbejdsmiljø, således at efterspørgslen på deres produkter kan imødekommes på en mere hensigtsmæssig og omkostningseffektiv måde.

### **4.4 Projektalternativet**

Ny kirke er en fremherskende bygning, der er synlig i store dele af Nyker by. Det er primært opførelsen af produktions- og lagerhallen, der udover den nuværende bebyggelse vil påvirke indsigtslinjerne til Ny Kirke. Dette gælder især når man ankommer til Nyker fra landevejen nord for byen. Lokalplanprojektet for en ny produktions- og lagerhal samt vejanlæg er beskrevet, illustreret og visualiseret i lokalplanens redegørelse og kortbilag. De udførte visualiseringer, set fra 2 standpunkter, belyser bebyggelsens indvirkning på Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser.

Af lokalplanens visualiseringer fremgår det, at den ny bebyggelse vil fremstå synligt i området, især set fra landevejen nord for Nyker og i mindre grad set fra kirkegårdsarealerne syd for lokalplanområdet.

Visualiseringerne vurderes at udgøre et realistisk billede af hvordan en fremtidig bebyggelse kan forventes at se ud i forhold til omgivelserne.

En ny bebyggelse må opføres i maksimalt 7 meters højde (8,5 meter tilladt ifølge kommuneplanrammen) samt med et nedtonet farve- og materialevalg.

Det vurderes, at det visuelle indtryk bør brydes/sløres med afskærmende beplantning, i højere grad end det allerede er tilfældet, langs de dele af lokalplanområdet der vender ud mod det åbne land, mod naboer og Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste arealer. Derudover fjernes lagerteltet, der med sin placering og lyse farve i dag fremstår meget synligt i landskabet. Det skal bemærkes, at det planlagte afskærmende beplantningsbælte, der skal supplere den nuværende beplantning, ikke fremgår af visualiseringerne.

Det vurderes endvidere, at projektoptionen vil sikre den fortsatte drift af virksomheden og medvirke til at 10 - 20 arbejdspladser bevares på Bornholm.

#### **4.5 Afbødende foranstaltninger**

Ingen af alternativerne betyder, at der ikke kan ske ændringer i områdets karakter i forhold til Ny Kirke og dens nære omgivelser. Men projektoptionen må alligevel siges at have en større indflydelse på omgivelserne omkring Ny Kirke og kirkeindsigtlinjerne end 0-alternativet.

I lokalplanen fastlægges der derfor krav om en bebyggeshøjde på max 7 meter for nybyggeri i den del af planområdet, der er forbeholdt bebyggelse, hvilket er en stramning i forhold til de 8,5 meter, der er fastsat i kommuneplanens rammer for området. Der fastsættes bestemmelser, der skal sikre et nedtonet farve- og materialevalg på ny bebyggelse. Der gives kun mulighed for at opsætte refleksdæmpede solcelleanlæg placeret plant på bygningerne og eventuelle ovenlysvinduer skal være i niveau med taget. Der stilles krav til beplantning og begrænset terrænmæssig regulering, der tilsigter at begrænse påvirkningen af Ny Kirke og kirkeomgivelserne. Derudover er der fastsat krav om, at et areal i lokalplanens delområde 1 mellem den planlagte bebyggelse og Ny Kirke må ikke bebygges af hensyn til kirkeomgivelserne.

I relation til kommuneplan 2009 reduceres et tidligere byudlæg i kommuneplanen, således at et område der ligger mellem lokalplanområdet og Ny Kirke udgår af planens ramme for blandet helårsbolig- og erhvervsformål. Derved kan området ikke umiddelbart bebygges, hvilket er medvirkende til at sikre hensynet til Ny Kirke og dens nærmeste omgivelser samt eventuelle fortidsminder i jorden.

Det er endvidere vurderet at der behov for afbødende foranstaltninger i form af lavere slørende beplantningsbælter langs dele af lokalplanområdet og supplerende beplantning langs eksisterende levende hegn. Derved opblødes lokalplanens fjernvirkning i forhold til Ny Kirke og området som helhed.

Den store ubebyggede del af lokalplanområdet udlægges i lokalplan og kommuneplantillæg som grønt område uden mulighed for ny bebyggelse, oplag af materialer og/eller lignende. Herved opnås at lokalplanområdet fremstår mere velordnet således at det samlede visuelle udtryk bliver mere uforstyrret og harmonisk.



### **4.6 Overvågning**

Kommunen vil ved udstedelse af byggetilladelser sikre at lokalplanens bebyggelsesmæssige krav overoverholdes, herunder bebyggelsens placering, terrænmæssig regulering samt krav i forhold til etablering af beplantningsbælter. Endvidere sikres det gennem miljøtilsyn på virksomheden, at der ikke etableres oplag af materialer og lignende på den del af området, der fastholdes som grønt område.

### **4.7 Metode og usikkerhed**

Vurderingen er baseret på besigtigelser og 2 visualiseringer af den ny bebyggelse (produktions- og lagerhallen), der viser bebyggelsens placering og fjernvirkning i forhold til Ny Kirke og dens omgivelser.

Udpegningen af standpunkter for visualiseringer er foretaget ud fra en grundig analyse af, hvor bebyggelsen vil være mest synlig i forhold til Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser. På den baggrund er det vurderet, at det er de viste standpunkter der udgør de synsvinkler, der er mest berørt fra offentligt tilgængelige områder.

Synsvinklerne er fra øjenhøjde set fra landevejen nord for Nyker by og fra parkeringsarealet foran Ny Kirke syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen er illustreret og beskrevet realistisk svarende til det der muliggøres i lokalplanen. Bygningen er modelleret som en 35x35 meter tilbygning. At bygningen synes at fremstå langstrakt på visualiseringen set fra landevejen nord for lokalplanområdet, skyldes en lav tagvinkel, perspektiv, synsvinkel og afstand. Lokalplanens beplantningskrav fremgår desuden ikke af visualiseringerne, da de til dels er indført som konsekvens af visualiseringerne.

Det vurderes samlet at de viste visualiseringer er pålidelige, og giver et godt udgangspunkt for en gyldig vurdering af den planlagte bebyggelses fjernvirkning på Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser.

## **5. Ikke-teknisk resumé af miljørapporten (Indsat i lokalplanens redegørelse)**

Bornholms Regionskommune har i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan nr. 065 og tillæg nr. 010 til kommuneplan 2009 gennemført en screening af miljøpåvirkningerne i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. På baggrund af screeningen og modtagne bemærkninger til screeningen fra Stiftsøvrigheden, samt lovens bilag anvendelser der er omfattet af loven, er det vurderet at lokalplan og regionkommuneplantillæg er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Planerne skal muliggøre opførelsen af en ny produktions- og lagerhal samt vejadgang til og omkring bygningen.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende del af virksomheden og to boliger alle beliggende i den nordøstlige del af Nyker samt et ubebygget grønt område beliggende uden for den nuværende byzonegrænse mod øst. Området er udpeget som kulturarvsareal, men omfattes ikke af nationale eller internationale naturbeskyttelsesinteresser, og vurderes kun ud fra lokalplanens indvirkning i forhold til Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser. Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, der ikke vil blive påvirket af lokalplanen, da der ikke er tale om en forurenende virksomhed.

I en udført fastlæggelse af miljøvurderingens indhold, er det vurderet at de væsentligste forhold som bør vurderes nærmere i en egentlig miljøvurdering er:

- Lokalplanens påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser (især i forbindelse med opførelse af en ny produktions- og lagerhal).

Indholdet i vurderingen er efter lov om miljøvurdering § 7, 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.

### ***5.1 Påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser***

Det er vurderet at opførelsen af en ny produktions- og lagerhal vil udgøre den sandsynligvis væsentligste påvirkning af Ny Kirke og kirkegårdens nærmeste omgivelser.

0-alternativet (uændret anvendelse): Ved 0-alternativet bebygges området ikke og den visuelle påvirkning af området er derfor uændret. Der vil fortsat savnes en løsning på de eksisterende visuelle gener og de afledte konsekvenser i forhold til virksomhedens problematiske fysiske driftsvilkår løses ikke.

Projektalternativet (opførelse af produktions- og lagerhal): I projektalternativet placeres en ny produktions- og lagerhal i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Der er gennemført visualiseringer fra 2 standpunkter, der belyser bebyggelsens indvirkning på Ny Kirke og kirkegårdsarealerne. Af de udarbejdede visualiseringer fremgår det, at den ny bebyggelse vil fremstå synligt i området, ikke mindst set fra landevejen nord for Nyker. Det ses også at det visuelle indtryk bør brydes/sløres med en supplerende beplantning.

På baggrund af miljøvurderingen er lokalplanen desuden tilføjet krav om at en stor del af området udlægges som grønt område uden mulighed for oplag og yderligere bebyggelse samt skærpede krav til bygningshøjde i forhold til rammerne for området i kommuneplanen.

Samlet vurderes det, at projektalternativet kan bidrage væsentligt til løsningen af virksomhedens pladsproblemer og afledt heraf behov for bedre driftsvilkår. Desuden vurderes det, at projektalternativet kan indpasses i området uden at det skæmmes kirken og kirkegårdens nærmeste omgivelser væsentligt. Samtidig medfører projektet, at områdets samlede visuelle udtryk fremstår mere uforstyrret og harmonisk.

Afbødende foranstaltninger: Afskærmende/slørende beplantning i form af lavere beplantningsbælter langs dele af lokalplanområdet ind mod naboer, Ny Kirke og ud mod det åbne land, herunder supplerende beplantning til forstærkning af ét eksisterende levende hegn. Krav om bebyggelsesplacering og udformning, der mindsker visuel påvirkning ved nyt byggeri samt udpegning af områder, der helt friholdes for ny bebyggelse.

Overvågning: Kommunen overvåger at lokalplanens krav overholdes i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser og gennem miljøtilsyn på virksomheden.

## 6. Bilag til miljørapporten / Scopingskema

SCOPING LP065/KP-tillæg 010  PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET		Ikke relevant	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Forhold, der bør vurderes	
MILJØFAKTORER					BEMÆRKNINGER
<b>A) Befolkning og sundhed</b>					
Indendørs støjpåvirkning			x		Der forventes minimal støjpåvirkning, da al produktion foregår indendørs. Kravene til støjpåvirkning forbliver de samme.
Sundhedstilstand	x				Der planlægges ikke tiltag af sundhedsmæssig konsekvens for befolkningen.
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x		Nybygninger udføres efter gældende tilgængelighedskrav.
Friluftsliv/rekreative interesser	x				
Materielle goder			x		Opførelsen af en produktionshal skal sikre en permanent løsning af virksomhedens udvidelsesbehov. Samtidig betyder det, at et stort og meget synligt lagertelt fjernes og erstattes af produktionshallen.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x		Ingen nye begrænsninger eller gener ift. befolkningen. Produktionshallen kan dog påvirke befolkningens opfattelse af kirkeomgivelserne.
Påvirkning af sociale forhold	x				
Påvirkning af erhvervsliv			x		Bedre rammer for produktion ventes at øge effektiviteten og forbedre virksomhedens vilkår.
<b>B) Biologisk mangfoldighed</b>					
Dyreliv			x		Det vurderes, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af områdets dyreliv.
Planteliv			x		Det vurderes, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af områdets planteliv. Se i desuden afsnit om spredningskorridorer, barrierer.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		Der er ikke registreret forekomst af sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper i området.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x				Der findes ingen naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder i nærområdet.
Habitat-områder	x				Området ligger hverken i eller i nærheden af Natura 2000-områder.

MILJØVURDERING

<p>SCOPING LP065/KP-tillæg 010</p> <p>PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET</p>		Ikke relevant	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Forhold, der bør vurderes	
MILJØFAKTORER					BEMÆRKNINGER
Spredningskorridorer, barrierer			x		Der findes ingen kendte korridorer eller barrierer for spredning af dyr og planter. I lokalplanen stilles der krav om etablering af afskærmende beplantning omkring virksomheden på de sider, der vender ud mod det åbne land og siden der vender mod Ny Kirke. Beplantningen kan fungere som levested, rasteområde, trædesten o. lign. for visse dyre- og plantearter.
Naturbeskyttelse jf. § 3			x		Der er ikke registreret § 3 interesser i lokalplanområdet. På naboejendommen mod øst ligger en mindre § 3-beskyttet sø, der ikke vil blive berørt af planen.
Grønne områder			x		En del af det eksisterende grønne område bebygges og overføres fra landzone til byzone. Lokalplanen fastlægger dog krav om, at en stor del af det resterende grønne område forbliver grønt område. Den del af området, hvor lagerteltet står reetableres til gengæld som grønt område.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Fredning			x		Der er ingen fredninger indenfor lokalplanområdet.
<b>C) Landskab og jordbund</b>					
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer				x	<p>Planens bebyggelsesmulighed vil primært påvirke de landskabelige træk i området samt indsigtslinjen mod Ny Kirke, især set fra nord. Byggeriet ventes derfor at få en fjernvirkning i forhold til hvordan kirke og landskab opfattes set fra nord og i mindre grad fra syd. Områdets landskabelige karakter og konsekvenser af ny bebyggelse skal derfor beskrives og vurderes nærmere.</p> <p>Det skal endvidere undersøges hvordan en ny beplantning kan supplere og reducere bebyggelsens påvirkning (bebyggelse visualiseres).</p> <p>Vedr. æstetisk påvirkning se desuden afsnittene om kirker og fredede/bevaringsværdige bygninger.</p>
Geologiske særpræg	x				Området er ikke udpeget som geologisk interesseområde.

MILJØVURDERING

<p>SCOPING LP065/KP-tillæg 010</p> <p>PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET</p>	Ikke relevant	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Forhold, der bør vurderes	
MILJØFAKTORER	BEMÆRKNINGER			
Jordforurening	x			Ingen kendte og ingen forøget risiko, som konsekvens af planen.
Risiko for forurening		x		Der er ført løbende miljøtilsyn med virksomheden. I den forbindelse er der ikke registreret uregelmæssigheder. Produktion af vinduer, døre og lignende i aluminium indebærer ikke brug af miljøfremmede stoffer. En udvidelse vil ikke ændre på dette. Evt. medfører udvidelsen krav om at virksomheden skal have en egentlig miljøgodkendelse.
Jordhåndtering / flytning		x		Ved terrænregulering skal overskydende jord fordeles inden for matriklen. Terrænmæssige ændringer begrænses mest muligt. Det skønnes at en evt. terrænregulering og mængden af overskydende jord vil være meget begrænset.
<b>D) Vand</b>				
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav		x		Der er tale om en relativt stor tagflade, der generer meget vand når det regner. Overfladevandet kræves bortledt særskilt efter miljømyndighedens anvisninger.
Udledning af spildevand		x		Spildevand tilsluttes kloak, jf. gældende spildevandsplan.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	x			Planen får ingen væsentlig betydning i forhold til grundvandsressourcerne.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen		x		Området ligger i et OSD område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser). Der er ikke kendskab til nogen forurening fra virksomheden. Virksomheden skal leve op til de krav som miljøbeskyttelsesloven foreskriver og eventuelle uregelmæssigheder afhjælpes i forbindelse med de lovpligtige miljøtilsyn på virksomheden.
<b>E) Luft</b>				
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)		x		Begrænset støvbelastning fra kørsel på området. Der kan forekomme støv fra kørsel i tørre perioder. Det skønnes at kørselsbehovet ikke vil ændre sig væsentligt som følge af planen.
Emissioner fra trafik til og fra området	x			Emissioner pga. trafik til og fra lokalplanområdet er yderst begrænset.
<b>F) Støj</b>				

MILJØVURDERING

<p>SCOPING LP065/KP-tillæg 010</p> <p>PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET</p>		Ikke relevant	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Forhold, der bør vurderes	
MILJØFAKTORER					BEMÆRKNINGER
Støj, under anlæg, under driften			x		Der vil være midlertidig støj fra byggeaktivitet i området. Under driften vil støjniveauet svare til det hidtidige niveau. Det vurderes endvidere, at støjpåvirkningen af omgivelserne reduceres, da aktiviteterne flyttes indenfor i produktionshallen.
Vibrationer			x		Midlertidige vibrationer afledt af byggeaktivitet.
Trafikafvikling / belastning			x		Der forventes ingen væsentlig ændring i de trafikale forhold. Intensitet, belastninger og trafiksikkerhed skønnes at forblive på nuværende niveau. Der er dog mulighed for en lille stigning i trafikintensiteten hvis produktionen øges.
Støj			x		Fra kørsel og produktion.
Energiforbrug			x		Et øget energiforbrug må forventes, som konsekvens af byggeriet og hvis produktionen øges. Der vil evt. blive mulighed for at installere refleksdæmpede solfangeranlæg integreret i bygningen, hvis disse ikke er til gene for omgivelserne.
<b>Sikkerhed</b>					
Risiko for ulykker			x		Ingen væsentlig ændring i risikoen for ulykker.
Kriminalitet	x				
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima			x		Hvis opførelsen af produktionshallen medfører at virksomheden øger sin produktion kan det medføre en forøget udledning af CO2 og derved en påvirkning af klimaet. Formentlig vil der være tale om en ganske lille forøgelse af påvirkningen.
<b>Kulturarv</b>					
Kulturhistoriske værdier			x		Planområdet ligger indenfor et udpeget kulturarvsareal. Den væsentligste kulturhistoriske værdi i nærområdet er umiddelbart Ny Kirke. Se afsnittene om arkæologiske værdier, kirker og fredede/bevaringsværdige bygninger nedenfor.

MILJØVURDERING

<p>SCOPING LP065/KP-tillæg 010</p> <p>PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET</p>				
<p>MILJØFAKTORER</p>	<p>Ikke relevant</p>	<p>Forhold, der ikke vurderes yderligere</p>	<p>Forhold, der bør vurderes</p>	<p>BEMÆRKNINGER</p>
<p>Arkitektoniske værdier</p>		<p>x</p>		<p>Ny Kirke (fredet rundkirke) udenfor planområdet. Derudover har en af bygningerne indenfor planområdet en høj bevaringsværdi. Se afsnit om fredede og bevaringsværdige bygninger.</p>
<p>Arkæologiske værdier</p>		<p>x</p>		<p>Kulturarvsareal. Ved dybtgående jordarbejder kan der være stor risiko for at ødelægge kulturlevn, der kan være samtidige eller ældre end Ny Kirke. Efter aftale involveres Bornholms Museum forud for en eventuel afrømning af muld.</p>
<p>Kirker</p>			<p>x</p>	<p>Lokalplanen (produktionshallen) medfører en visuel/æstetisk påvirkning af hvordan Ny Kirke opfattes i landskabet.</p> <p>Det skal derfor vurderes, hvordan opførelsen af bygningen vil påvirke kirkeomgivelserne og på baggrund heraf, hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige.</p>
<p>Fredede / bevaringsværdige bygninger</p>			<p>x</p>	<p>Ny Kirke er fredet. En af de eksisterende bygninger (tidligere bolig) inden for planområdet har høj bevaringsværdi, andre har middel og den nuværende produktionshal har lav bevaringsværdi.</p> <p>Bortset fra påvirkningen af den nuværende produktionshal, der vil blive bygget sammen med den nye hal, vil de resterende bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet ikke blive påvirket af planen.</p> <p>Lokalplanen (produktionshallen) medfører dog en visuel/æstetisk påvirkning af hvordan Ny Kirke opfattes i landskabet.</p> <p>Derfor skal det vurderes, hvordan opførelsen af bygningen vil påvirke kirke og kirkeomgivelser og på baggrund heraf, hvilke afværgeforanstaltninger der er nødvendige.</p>
<p>Ressourcer og affald</p>				

MILJØVURDERING

<p>SCOPING LP065/KP-tillæg 010</p> <p>PLANERNES INDVIRKNING PÅ MILJØET</p>				
MILJØFAKTORER	Ikke relevant	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Forhold, der bør vurderes	BEMÆRKNINGER
Arealforbrug		x		Selve produktionshallen med et areal på 1225 m <sup>2</sup> og max 7 m i højden er forholdsvis stor. Store dele af lokalplanområdet forbliver dog ubebygget og udlægges som grønt område. Den del af området, hvor teltet i dag står reableres tillige som grønt område. Hele planområdet er i øvrigt udlagt til blandet helårsbolig- og erhvervsformål i den seneste kommuneplan fra 2009.
Energiforbrug, anlæg og drift		x		Et øget energiforbrug må forventes, som konsekvens af byggeriet og hvis produktionen øges. Der vil evt. blive mulighed for at installere refleksdæmpede solfangeranlæg integreret i bygningen, hvis disse ikke er til gene for omgivelserne.
Vandforbrug	x			Ingen ændringer.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybar	x			Virksomheden forarbejder produkter, der er produceret andet steds og planen vil ikke ændre på dette.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			Anvendes ikke i produktionen.
Affald, genanvendelse	x			Ingen ændringer.
<b>Kumulative effekter</b>				
Kumulative effekter af flere emner eller områder (etaper eller tilstødende områder)		x		Der vurderes, at der ikke vil være væsentlige kumulative effekter som konsekvens af planen. Hverken fra virksomhedens egen produktion eller i samspil med andre virksomheder eller lignende i området.