

Bornholms Regionskommune, Fagområde Teknik og Miljø
Skovløggen 4Tejn
3770 Allinge

Fremsendt pr. e-mail til teknikogmiljoe@brk.dk



VEJDIREKTORATETS BEMÆRKNINGER TIL BORNHOLMS REGIONS- KOMMUNES FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 073 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED INDUSTRIVEJ I NEXØ

Vejdirektoratet har den 8. juli 2013 fra PlansystemDK modtaget meddelelse om forslag til lokalplan nr. 073 for et erhvervsområde ved Industrivej i Nexø. Planforslaget er i offentlig høring indtil den 2. september 2013.

Lokalplanområdet udgøres af et ca. 16,5 ha stort areal beliggende i den syd-vestlige del af Nexø. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af det åbne land og rundkørslen ved Aakirkebyvej, mod syd af kommunevejen Langedebyvej, mod øst af et eksisterende boligområde på Mosevej og mod nord af statsvejen Andersen Nexø Vej (hovedlandevej 171, rute 38) på strækningen ca. km 28,200 - 29,200, højre vejside.

Størstedelen af lokalplanområdet er p.t. omfattet af lokalplan nr. 3 for et industriområde i Nexø fra 1980.

Forslag til lokalplan nr. 073, der skal erstatte lokalplan nr. 3, fastlægger rammer og detailbestemmelser for en anvendelse af lokalplanområdet til erhvervsformål – herunder bl.a. lettere industri, værksted- og lagervirksomheder samt detailhandel for større pladskrævende varegrupper. Lokalplanforslaget er udarbejdet med bl.a. med det formål at muliggøre detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanforslaget fastlægger endvidere bestemmelser for områdets videre udbygning, adgangsforhold, skiltning m.v. Forholdene er af interesse for Vejdirektoratet som vejbestyrelse for hovedlandevej 171, Andersen Nexø Vej.

Indholdet i lokalplanforslaget giver ikke Vejdirektoratet – som vejbestyrelse for Andersen Nexø Vej (hovedlandevej 171, rute 38) – anledning til at gøre indsigelse. Vejdirektoratet har imidlertid en række bemærkninger til planforslaget for så vidt angår dets forhold til de statslige vejinteresser, jf. nedenfor.

Bemærkninger

Vejdirektoratet har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget, som det forudsættes, at Bornholms Regionskommune tager højde for og i nødvendigt omfang indarbejder i den endelige lokalplan:

- 1) Vejdirektoratet kan konstatere, at lokalplanforslagets redegørelsesafsnit "Forhold til anden planlægning" ikke indeholder oplysninger om planforslagets forhold til vejloven og om myndighedsforholdet til de veje, som lokalplanområdet grænser op til.

Vejdirektoratet bemærker i den sammenhæng, at lokalplanområdet reguleres af vejlovens bestemmelser, og at det på den baggrund bør præciseres i redegørelsesafsnittet vedr. "Forhold til anden planlægning":

- At Andersen Nexø Vej er en statsejet hovedlandevej (nr. 171), der udgør en del af rute 38.
- At Vejdirektoratet er vejbestyrelse for Andersen Nexø Vej.
- At der langs Andersen Nexø Vej er tinglyst byggelinjer i henhold til vejlovens bestemmelser med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, jf. servitut tinglyst den 2. oktober 2000. Byggelinjerne er pålagt i en afstand på **20 m regnet fra Andersen Nexø Vejs vejmidte**. Hertil skal lægges et højdellæg på 2 x højdeforskellen, såfremt en bebyggelse ikke opføres med jordlinjen i fremtidig vejhøjde, og et passagetillæg på mindst 1 m. Opførelse af bebyggelse og andre faste anlæg af blivende art (herunder f.eks. interne veje, befæstede stier, p-pladser, udstillingsarealer, master, skilte, pyloner, støjvolde m.m.) indenfor det byggelinjepålagte areal forudsætter, at Vejdirektoratet kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser. Konkret ansøgning skal i givet fald fremsendes til Vejdirektoratet. Dette forhold bør fremgå af redegørelsesafsnittet vedr. lokalplanens forhold til vejloven og/eller af afsnittet "Tilladelser fra andre myndigheder m.v."

Ifølge lokalplanforslagets bestemmelse § 4.4 vedr. bebyggelsens omfang og placering fastlægges der en byggelinje langs Andersen Nexø Vej på 13 m og på 10 m langs kommunevejen Langedebyvej.

Vejdirektoratet finder, at formuleringen af bestemmelsen er upræcis, da det ikke er beskrevet, hvor de 13 m henholdsvis 10 m skal regnes fra. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at byggelinjen mod Andersen Nexø Vej er på **20 m** (og *ikke* 13 m) **regnet fra vejens midte**, jf. formuleringen i den tinglyste servitut af 2. oktober 2000 (som nævnt ovenfor). Vejdirektoratet finder derfor, at formuleringen af planforslagets bestemmelse § 4.4 bør tilrettes, så den harmonerer med indholdet af servituten. Oplysningen om afstanden til byggelinjen, som er vist på kortbilag 2 "Byggelinjer, vej- og stiforhold", bør som konsekvens heraf også



rettes, så det også af kortbilaget fremgår, at byggelinjen mod Andersen Nexø Vej er på 20 m regnet fra vejmidten.

Ifølge planforslagets bestemmelse § 8.1 vedr. ubebyggede arealer skal arealet, der er beliggende mellem byggelinjen og skellet mod Andersen Nexø Vej, beplantes med et 10 m bredt plantebælte. Vejdirektoratet vurderer ikke, at dette plantebælte forudsætter dispensation i henhold til vejlovens byggelinjebestemmelser.

Vejdirektoratet anbefaler, at det i bestemmelse § 8.1 tilføjes, at arealet mellem byggelinjen og vejskellet mod Andersen Nexø Vej skal friholdes for bebyggelse og andre faste anlæg (herunder f.eks. interne veje, befæstede stier, p-pladser, udstillingsarealer, master, skilte, pyloner, støjvolde m.m.), og at arealet heller ikke må anvendes til oplag eller lignende.

- At der langs Andersen Nexø Vej (indtil ca. km 28,900, højre vejside), som lokalplanområdet grænser op til, er tinglyst en servitut om adgangsbegrænsning med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, jf. servitut tinglyst den 2. oktober 2000. I medfør heraf forudsætter bl.a. anlæg af nye overkørsler og overgange til hovedlandevejen – herunder også etablering nye overgange og overkørsler til en kommunevej i en mindre afstand end 50/100 m fra hovedlandevejen – dispensation i henhold til vejlovens § 80. Dette forhold bør fremgå af redegørelsesafsnittet vedr. lokalplanens forhold til vejloven og/eller af afsnittet "Tilladelser fra andre myndigheder m.v."

Af lokalplanforslagets bestemmelse § 7.1 vedr. vej, sti og parkeringsforhold fremgår det, at vejadgang til parceller i lokalplanområdet kun må ske fra Industrivej, Falckvej og Langedebyvej, som alle er kommuneveje. Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på, at såfremt parceller i lokalplanområdet ønsker vejadgang til Industrivej indenfor 50 m fra rundkørslen og Andersen Nexø Vej, forudsætter det en dispensation fra vejlovens adgangsbestemmelser, jf. ovenfor. Særskilt ansøgning herom skal fremsendes til Vejdirektoratet.

- 2) Planforslagets bestemmelser §§ 6.1-6.5 vedrører skilte og reklamer indenfor lokalplanområdet.

I relation til bestemmelse § 6.1 vedr. opstilling af fælles henvisningsskilte ved adgangsvejene til lokalplanområdet anbefaler Vejdirektoratet, at det på kortbilag 2 angives, hvor disse skilte kan tillades placeret. Vejdirektoratet henleder i den forbindelse kommunens opmærksom på vejlovens byggelinjebestemmelser, som er omtalt ovenfor under pkt. 1.

Vejdirektoratet gør i forbindelse med bestemmelserne om skilte og reklamer ligeledes opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der i det



åbne land gælder et *absolut forbud* mod opstilling af plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed med mindre, skiltningen er omfattet af undtagelserne i lovens § 21, stk. 2, nr. 1-5. Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, og overholdelsen af skiltebekendtgørelsen (BEK nr. 1328 af 20. november 2006) for så vidt angår skiltning m.m. opsat langs statsvejene (herunder Andersen Nexø Vej) i det åbne land.

Vejdirektoratet kan ikke på det nuværende oplysningsgrundlag vurdere, hvorvidt de skilte, som med planforslagets bestemmelse § 6.4 tillades opsat på virksomhedernes bygninger (uden nærmere retningslinjer eller krav i forhold til størrelse, placering eller lgn.), vil kunne blive omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21. Usikkerheden vedrører særligt de virksomheder, som placerer sig i den vestligste del af lokalplanområdet. Vejdirektoratet anbefaler derfor, at skiltning, som ønskes opsat på virksomhedernes bygninger, bliver forhåndsvurderet i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21 af relevante myndighed (Vejdirektoratet eller Bornholms Regionskommune) inden opsætning.

Øvrige bemærkninger:

Med henvisning til planlovens § 19 bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser nuværende eller fremtidige vejforhold og -interesser, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Bornholms Regionskommune, således at disse *ikke* kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

§ 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til parceller i området må kun ske fra Industrivej, Falckvej og Langedebyvej.

7.4 Den eksisterende sti B-B skal opretholdes.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Arealet mellem byggelinjen og skel til Andersen Nexø Vej må ikke anvendes til oplag eller lignende, men skal ved beplantning fremtræde som grønt område. Der anlægges et 10 m bredt beplantningsbælte i forlængelse af det allerede eksisterende beplantningsbælte, jf. kortbilag 2.

Se bemærkningerne under pkt. 1 ovenfor vedr. Vejdirektoratets bemærkning om at tilføje, at det byggelinjepålagte areal skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg (herunder bl.a. skilte og pyloner) samt oplag eller lignende.

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger.



Afsluttende bemærkninger

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandler kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2939 eller på e-mail rsw@vd.dk.

Med venlig hilsen



Rikke Schade Weje
Landinspektør

Kopi af dette brev sendes til:

- Miljøministeriet, Naturstyrelsen, Tværgående Planlægning, Haraldsgade 53, 2100 København Ø. via e-mail til adressen nst@nst.dk.



