

Indledning

Femern A/S planlægger at etablere indkvartering, i det følgende betegnet "owners quarters", med 80 lejligheder til brug for Femern A/S' ansatte og gæster under anlægsfasen for kyst-kyst projektet i et område ved Rødbyhavn for enden af Søpavillonvej. Området ligger i Rødby markjorder matr. 410c og med parkering i en del af matrikel 410b.

Det bemærkes, at Femern A/S ikke endeligt har besluttet aktiveringen af dette projekt, ligesom aftaler om pågældende område ikke er indgået og myndighedsbehandling ikke er iværksat,

I det følgende redegøres for resultaterne af en screening af de mulige miljøpåvirkninger som følge af projektets gennemførelse.



Beskrivelse af projektet

Boligblokkene opføres i lette moduler i etager. Husene beklædes med træ og males sorte. Tagene forventes etableret som grønne tage. Det forventes at bebyggelsen funderes på pæle og at modulerne monteres på stålrammer.

Der forventes etableret en parkeringsplads nord for boligblokkene. I byggeperioden kan P-arealet anvendes som arbejds- og depotplads. Området ryddes indledningsvis for henlagte materialer og oplagt fyldjord, og overjorden afrømmes.

Beskrivelse af projektområdet

Projektet anlægges i et område vest for Rødbyhavn, der er præget af erhverv/let industri som er typisk for havne, fx mindre værfter, snedkerværksteder og lignende.

Det aktuelle areal er i dag ubebygget og henligger med bunker af fyldjord og forskelligt affald som murbrokker og opbrudt asfalt, jern og træ.

Nedenfor er indsat situationsfotos fra d. 19. september 2014.



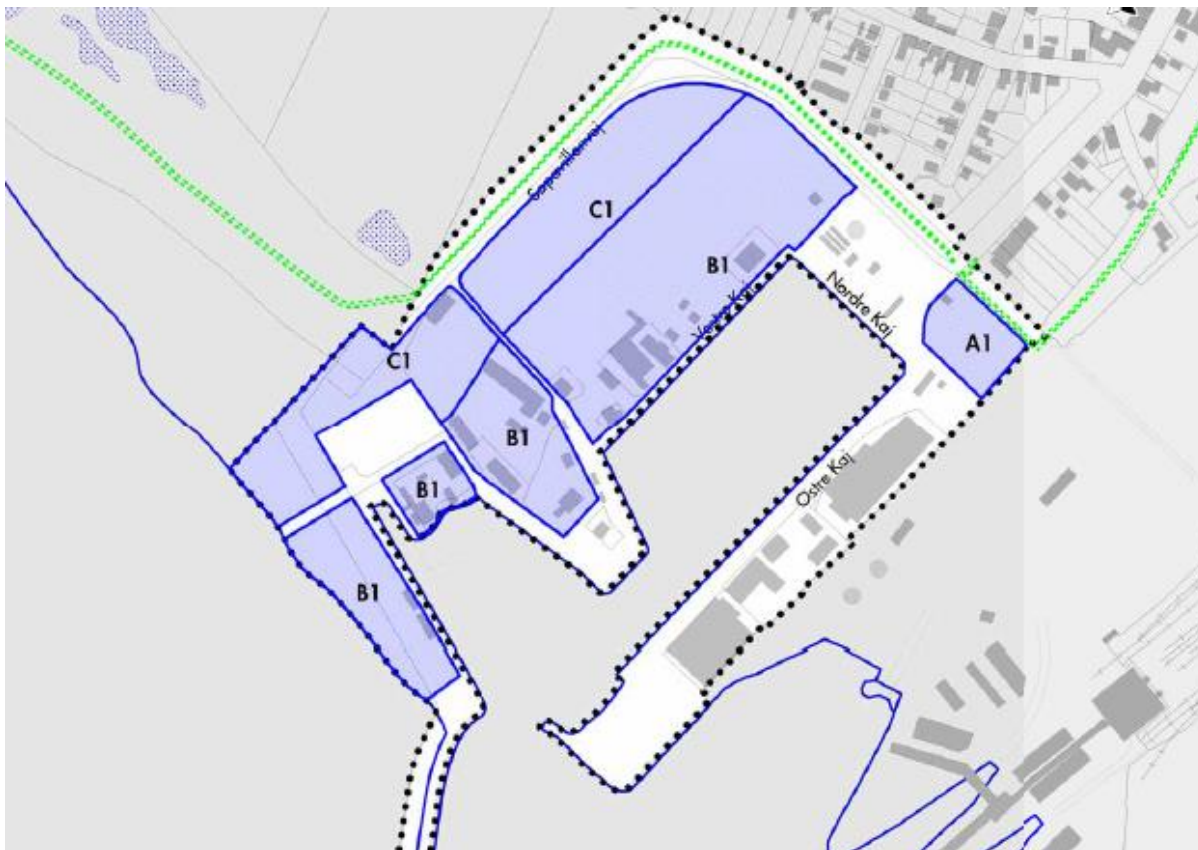
Planforhold

Lokalplan

Området er omfattet af delområde C i lokalplan nr. 360-34. Lokalplanen udlægger delområde C til boliger og hotel.

I lokalplanen er angivet, at en ny bebyggelse før den tages i brug, skal være tilsluttet Rødbyhavn Fjernvarmeanlæg. Endvidere er det angivet, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at der efter byrådets nærmere godkendelse kan etableres supplerende energiforsyning.

Af mere specifikke forhold angiver lokalplanen at det aktuelle område indenfor delområde C forbliver ubebygget, og at området vil kunne bruges som torv med offentlig parkering.



Generelt om delområde C, fremgår det af lokalplanen, at der kan bygges i en højde op til 20 m over kote 1,59 DVR90. Der kan etableres hoteller og boliger i 5-6 etager. Nederste etage i boligbyggeri skal ifølge lokalplanen være parkerings- og opbevaringsareal, således at boliger opføres over 1. sals højde. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til max. 100 i byggefeltet.

Der er i planen fastsat krav om, at altaner og større vinduespartier skal vende mod syd og vest.

Der er i lokalplanen stillet krav om, at der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. lejlighed. Endvidere kræves i lokalplanen, at parkeringsarealet etableres inden boligerne opføres.

Kystnærhedszonen

Owners quarters planlægges inden for kystnærhedszonen. Planlovens bestemmelser om bebyggelse i kystnærhedszonen (§ 11, særligt stk. 4) er sikret via bestemmelser i lokalplanen, som anført nedenfor:

Lokalplanen foreskriver, at der er almindelig offentlig adgang til diget og på veje samt stier i området, forudsat at havnens og digelagets adgangs- og færdselsbestemmelser m.m. overholdes. Konkret nævnes adgang til den vestlige mole for kørende trafik.

Lokalplanen anfører, at der ønskes et købstadslignende byggeri med islæt af en bygningsstil, som almindeligvis findes på havne. Der stilles krav til, at hovedparten af bygningsfacaderne opføres i tegl, pudset tegl m.m. men, at der også kan benyttes træfacader i farver, der svarer til havnens øvrige traditionelle og blandede bygningsstil.

Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelsesens bestemmelser er ophævet i området, hvor owners quarters planlægges.

Miljøforhold

Forurennet jord og jordhåndtering

Owners quarters er beliggende indenfor et områdeklassificeret areal, der kan være lettere forurennet jf. jordforureningslovens § 50 a. Området er desuden kortlagt som muligt forurennet (V1) som følge af de tidligere aktiviteter på området.

Natur samt bygge- og beskyttelseslinjer

Der er ingen beskyttelsesforhold inden for det planlagte byggefelt.

Nordvest for området, er der registreret henholdsvis strandeng og overdrevsnatur, som begge er naturtyper omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Nord for området befinder der sig et § 3 beskyttet vandhul.

Kulturmiljø og arkæologi

Området er kraftigt påvirket af havneanlægget, hvor der er i forbindelse med anlægsarbejdet formodentligt har været udført gravearbejder og opfyldning, som i al væsentlighed må formodes at have ødelagt eventuelle arkæologiske fund. Lokalplanen for området nævner da også, at Museum Lolland Falster formoder at fortidsminder i vid udstrækning er gået tabt i området.

Miljøscreening

I dette afsnit beskrives de påvirkninger på miljøet, som etablering af owners quarters forventes at kunne medføre.

Planforhold

Det vurderes, at projektet ikke strider mod lokalplanens overordnede formål.

Lokalplanens bestemmelser om maksimal byggehøjde og bebyggelsesprocent respekteres.

Den midlertidige bebyggelse opføres med træfacader og formentlig med grønne tage, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om det arkitektoniske udtryk

Lokalplanens krav til antal parkeringspladser respekteres og ligeledes kravet om at P-arealet anlægges før byggeriet opføres.

Lokalplanen udlægger den aktuelle lokalitet til torv. Dette forhold skal der dispenseres fra, og der skal således udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 360-34, således at området kan bebygges midlertidigt.

Med bevarelse af eksisterende stier til stranden og opretholdelse af Vestre Kaj som almindelige vej, vurderes det, at lokalplanens bestemmelser om offentlig adgang til diget og til færdsel på veje respekteres i projektet.

Materialer og affald

Til projektet skal der primært bruges følgende materialer:

- Grusmaterialer
- Beton

- Træ
- Stål

Der vil blive genereret affald i form af overskudsjord, hvilket vil blive bortskaffet i overensstemmelse med gældende love og regler på området (se afsnit om jordhåndtering og forurenede jord for uddybning af dette).

Andet affald der genereres i byggefasen vil blive bortskaffet i henhold til de gældende regler på området.

Jordhåndtering og forurenede jord

Hele området er registreret som V1 kortlagt, idet det formodes, at området kan være forurenede grundet tidligere aktiviteter.

En gennemgang af offentligt tilgængelige luft- og orthofoto viser dog ingen tegn på, at arealet i nyere tid har været anvendt til andet en parkering og depotformål, som det er tilfældet frem til i dag.

Jordflytningsbekendtgørelsen

Jord der graves op fra projektområdet og bortkøres skal dokumenteres jf.

jordflytningsbekendtgørelsens regler, som aftalt med Lolland Kommune, der også skal modtage en anmeldelse om flytningen af jorden. Overskydende forurenede jord bortskaffes til godkendt modtageanlæg.

I udbudsmaterialerne fra Femern A/S stilles der krav til entreprenøren om, at forestå anmeldelser af jordflytning, samt at forurenede jord bortskaffes til godkendt modtager. Projektet vurderes derfor at respektere reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Eventuel genanvendelse i andre af Femern A/S' projekter, vil kun finde sted ved anlægsarbejder indenfor områdeklassificerede arealer, og kun efter aftale med Lolland Kommune.

Jordforureningsloven

Projektet vil kræve, at der indhentes tilladelse jf. § 8 i jordforureningsloven hos Lolland Kommune samt at der indhentes en udtalelse fra Region Sjælland. Forinden iværksættes en undersøgelse af forureningsstilstanden på området.

Dispensationen bliver givet på vilkår om, at der gennemføres miljø- og sundhedsmæssige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen. Endvidere gives dispensationen på basis af dokumentation for, at forureningsforhold i matriklen ikke vil medføre indeklimaproblematikker for bebyggelsen.

Der skal således gennemføres jordforureningsundersøgelser for matrikel 410c. Forureninger graves efterfølgende bort eller alternativt hindres påvirkning fra forureninger ved byggetekniske foranstaltninger.

Natur samt bygge- og beskyttelseslinjer

Der er i feltundersøgelserne for kyst-kyst forbindelsen ikke konstateret beskyttede dyre- eller plantearter i området.

Det aktuelle område er ved besigtigelse domineret af forskellige græsser, brombær krat og regnfan. I klitnaturen vokser der primært sand hjælme og markbynke. Der blev ikke observeret beskyttede dyre- eller plantearter ved besigtigelsen.

Der er ingen indikatorarter for § 3 beskyttet overdrevsnatur i området, og miljøvurderingen tilknyttet lokalplanen anfører da også, at Lolland Kommune vurderer, at registreringen ikke er tidssvarende.

Projektet vurderes ikke at medføre negativ påvirkning på den omgivende § 3 natur.

Projektet vurderes ligeledes ikke at medføre negativ påvirkning på beskyttede dyre- og plantearter.



Kulturmiljø og arkæologi

Findes der under anlægsarbejdet spor af fortidsminder, vil arbejdet blive standset, i det omfang det berører fortidsminder i henhold til museumslovens § 27, stk. 2 /11/, og fundet vil blive anmeldt til Museum Lolland-Falster.

Kumulative effekter

Femern A/S udfører ingen samtidige projekter i området. Der er ikke kendskab til øvrige bygge- anlægsaktiviteter og der forventes således ingen kumulative effekter i medfør af projektet.

Samlet vurdering

Projektet medfører ingen væsentlige miljøpåvirkninger, men udførelsen vil kræve at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen. I forhold til lokalplanen skal dispositionen af arealet ændres fra ubebygget areal udlagt til plads og P-areal ændres til midlertidig bebyggelse.

Opførelsen af bygningerne kræver en byggetilladelse efter byggeloven fra Lolland Kommune

Da arealet foruden at være omfattet af områdeklassificering er kortlagt som muligt forurenet på grund af de blandede aktiviteter, der tidligere har været på området, indebærer opførelse af boligbebyggelse, at der skal indhentes en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til den påtænkte arealanvendelse. Forinden vil det være påkrævet at udføre undersøgelse af grundens forureningstilstand.

Tilslutning af vand og afledning af spildevand kræver en aftale med forsyningselskabet Lolland Vand A/S.

Tilsvarende skal træffes aftale om levering af fjernvarme, medmindre der træffes aftale om dispensation fra varmeplanen og anden opvarmningskilde vælges i den midlertidige bebyggelse.

Inden bygge- anlægsarbejder påbegyndes skal støjende og støvende aktiviteter anmeldes til Lolland Kommune.