

Kortlægning og vurdering af de miljø- og planmæssige forhold før udvikling af ny havnebydel i Næstved

Næstved Kommune

Center for Teknik og Miljø



Udarbejdet af: Susanne Unn Weihe
Kontrolleret af: Lidi
Godkendt af:
Dato: 08.04.2025
Version: 04
Projekt nr.: 1024742

Indholdsfortegnelse

1	Indledning.....	4
2	Sammenfatning og konklusion.....	4
3	Baggrund og formål.....	6
3.1	Områdeafgrænsning og delområdeopdeling.....	7
3.2	Overordnet faseplan.....	8
4	Planforhold.....	10
4.1	Planloven.....	10
4.2	Kommuneplan.....	11
4.3	Spildevandsplan.....	14
4.4	Næstvedstrategien 2023-2035.....	14
4.5	Vurdering af planforhold.....	14
5	Miljøgennemgang.....	16
5.1	Bebyggemuligheder inkl. bevaringsværdige bygninger.....	16
5.2	Klimaforhold.....	17
5.3	Naturbeskyttelses og vandkvalitet.....	19
5.4	Forsyningsforhold generelt.....	21
5.5	Trafikforhold.....	22
5.6	Støj hhv. trafik og erhverv.....	24
5.7	Jordforurening.....	25
5.8	Øvrige miljømæssige forhold.....	27
6	Servitutter.....	27
6.1	<i>Servitutredegørelse ved Næstved kommune (pågår)</i>	27
7	Risikolog.....	28
7.1	Baggrund for risikolog (kortlægning og forundersøgelser).....	28
7.2	Opsamling på risikolog som vedlægges som bilag.....	28

1 Indledning

Næstved Kommune har nedsat et §17.4 udvalg for udvikling af ny Havnebydel. Udvalgets opgave er, at komme med anbefalinger til, hvordan den fremtidige havnebydel kan planlægges og udvikles.

Som en del af planlægningen har administrationen igangsat

- indsamling af viden om eksisterende forhold som har betydning for udviklingen af en ny havnebydel.
- En kortlægning og risikovurdering af en række tekniske forhold som i forvaltningssammenhæng henfører til plan- og miljømæssige forhold.

Parallelt med kortlægning af de plan- og miljømæssige forhold, vil §17.4 udvalget komme med anbefalinger til udvikling og organisering af havnebydelen. Udvikling af en ny havneby skal ses i sammenhæng med den resterende by og hele Næstved Kommune. Udvalget skal pege på, hvordan visioner og principper for byudviklingen konkret kan igangsættes i en rapport til Byrådet.

2 Sammenfatning og konklusion

Nærværende rapport indeholder en overordnet kortlægning samt en vurdering af de planmæssige forhold hhv. viden som er leveret af Næstved Kommune samt viden der er indhentet ved desk-top screening. Denne rapport er ikke udtømmende i forhold til den viden, der kræves i henhold til gældende lovgivning ved planlægning af nye byudviklingsprojekter.

Med stigende klimaforandringer og skærpede miljøregler, er der ingen tvivl om, at omdannelsen af industriarealer til bolig- og erhvervsarealer vil kræve et grundigt kendskab til de nuværende og fremtidige udfordringer. For at sikre, at en ny havneby kan realiseres på en klimatilpasset og miljømæssigt forsvarlig måde, er det nødvendigt at forstå og adressere disse udfordringer.

Den foreløbige vurdering er dog, at Næstved Kommunen i sin videre planlægning af kommuneplan, spildevandsplan og klimastrategi vil skulle inddrage ny havnebydel som nyt byudviklingsområde. I den forbindelse skal der udarbejdes et nyt plangrundlag, hvor rammer og bestemmelser beskrives og miljøvurderes.

For at sikre en helhedsorienteret planlægning er det afgørende, at have et indgående kendskab til nuværende og fremtidige forhold, herunder klimaudfordringer, trafikforhold, industristøj, jord- og bygningsforurening, luftkvalitet samt beskyttet natur og dyreliv. Da planlægningen og miljøvurderingen strækker sig over en lang periode, skal registreringer og feltundersøgelser løbende opdateres for at sikre, at data forbliver relevante.

Den foreløbige vurdering er, at kommunen bør revurdere klimascenarier i forhold til at sikre en ny havnebydel samt tilstandsvurdere eksisterende kajer. Udvikling af en ny bydel giver flere muligheder for tilpasning og implementering af krav og løsninger til imødegåelse af klimaforandringerne sammenlignet med tilpasning af eksisterende konstruktioner. F.eks. vil der være lettere at implementere krav til højere sokkelkote på nye bygninger samt krav til topkote for fremtidige ny kajer eller kajtilbygninger.

Ved revurdering af klimascenarier bør man vurdere mulig løsning separat kloakering samt håndtering af forurennet jord. Det bør bl.a. undersøges om større hovedledninger kan bevares og i hvilket omfang ny forsyning skal etableres. Håndtering af forurennet jord og bygningsforurening er som udgangspunkt et forhold som skal afklares mellem grundejer og myndighed, når en industriejendom ændres til boligformål.

Ved planlægning af den nye havnebydel er der et stort naturforbedrende potentiale, hvor man på sigt kan forbedre forholdene for beskyttede arter. Der kan for eksempel skabes sammenhængende naturområder der kan sikre spredningskorridorer til gavn for padder og andre arter. Rekreative naturområder, parker og skovområder og bræmmer kan være habitater for en bred vifte af dyre og plantearter. Den anbefales at man indtænker den eksisterende natur der er i områderne, fremfor at ville etablere ny natur. Det tager tid for arter at ibrugtage natur som et habitat.

I planlægningen af den nye havebydel vil der ligeledes være behov for at kortlægge den nuværende og fremtidige støjbelastning fra hhv. trafik og erhverv. I det omfang at trafik og eksisterende virksomheder vil give anledning til overskridelse af grænseværdierne i et nyt lokalplanområde skal det sikres, at boliger og udendørs opholdsarealer beskyttes mod denne støj. Yderligere vurderinger bør ske så der kan arbejdes med forbedringstiltag, som kan indgå i den samlede planlægning.

For at skabe et solidt plangrundlag for den nye havnebydel bør Næstved Kommune først og fremmest fokusere på de centrale udfordringer, der skal løses for at skabe et sundt og trygt levested for mennesker og natur samt sikre både nye og bevaringsværdige bygninger. Transformationen fra industrihavn til en ny havnebydel kræver planlægning af oprydnings- og klimasikringsarbejde. Da de fleste arealer er jordforurenede, og risikoen for oversvømmelse er stigende, er det vigtigt at sikre, at forureningen ikke spredes og skaber problemer for mennesker og dyreliv.

I vedlagte risikolog er givet forslag til indhentning af supplerende videns indsamling samt vurdering af de overordnede rammer, inden en ny helhedsplan konkurrenceudsættes og plangrundlag igangsættes. Med "overordnede rammer" menes bl.a. forudsætninger og afklaringer vedrørende sikringskoter for oversvømmelse, forsinkelse og afledning af regnvand, bebyggelsesvolumener (m²/højder) i forhold til friarealer, forsyningsforhold, trafikforhold, behovet for kommunale funktioner og rækkefølgeplan.

Faseplanen i nærværende rapport, afsnit 2 skitserer en overordnet planlægningsproces, hvor videns indsamling og afklaringer vedrørende overordnede rammer bør ske sideløbende med beslutninger om organisering, udbudsstrategi og udarbejdelse af en forretningsplan.

Når den nye havnebydel er integreret i kommuneplanen, spildevandsplanen og klimastrategien, kan arbejdet med at udforme rammelokalplaner eller projektspecifikke lokalplaner igangsættes.

3 Baggrund og formål

Indsejlingen til inderhavnen sker via Karrebæk Fjord og den 4 km lange kanal. I den inderste del af havnen har Suseåen udløb. Havnen er i dag en industrihavn.

I 2019 fik Næstved Kommune udarbejdet principper for en helhedsplan, en ny havnebydel i Næstved inderhavn. Forslaget om en ny havnebydel ses i sammenhæng med udvikling af bymidten samt en forudsætning om at industrihaven udflyttes. En ny fuldt udbygget havnebydel er – i den tidligere udarbejdet 'Principper for en helhedsplan – skønnet til at kunne rumme op til ca. 6.000 indbyggere, hvilket svarer til 2-3 gange antallet af indbyggere i Næstved bymidte.

Principforslaget for udviklingen af en ny havnebydel har identificeret en række opmærksomhedspunkter, som Næstved Kommune søger yderligere viden om.

I forbindelse med nedsættelsen af §17.4 udvalget for den nye havnebydel, blev der gennemført en indledende markedsdialog, for at komme tættere på viden om de tekniske forhold. Center for Teknik og Miljø har efterfølgende igangsat en kortlægning af de eksisterende forhold i de bynære havnearealer.

Formålet med denne rapport er at skabe et samlet overblik over kortlægningen af de tekniske forhold, herunder de plan- og miljømæssige aspekter, samt at udarbejde en overordnet risikovurdering på dette tidlige niveau.

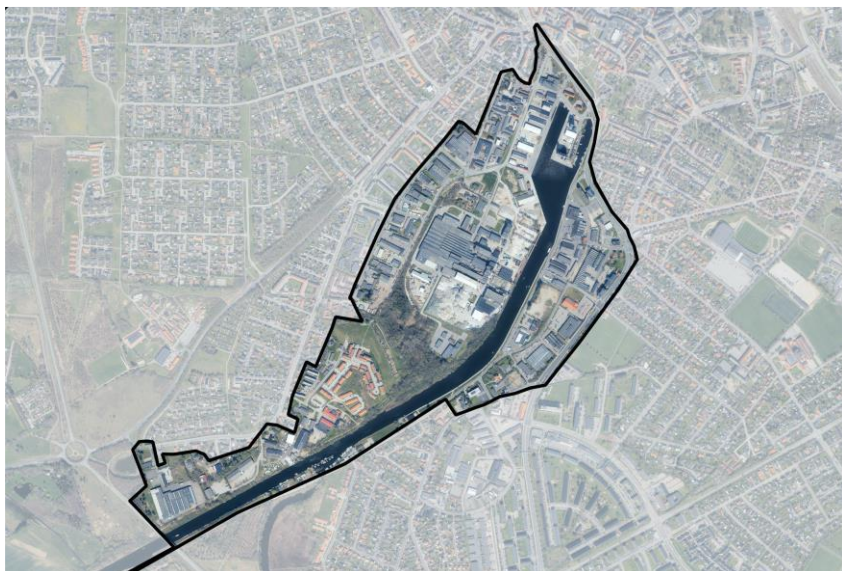
Da udvikling af havnebydelen er en langstrakt proces, og da kortlægningen er en start på at skabe grundlag for en udvikling, vil en faseplan vise behovet for afklaring, undersøgelser og analyser frem mod et godkendt plangrundlag.

Nærværende rapport indeholder en desktop screening og en sammenfatning af den fagtekniske viden, som Næstved Kommune har udleveret. Efter aftale er der specifikt foretaget en desktop screening og vurdering af klimaforhold, naturbeskyttelse og vandkvalitet ved planlægning af en ny havnebydel med reference til notater i nærværende rapport.

Da rapportens fagtekniske emner ikke er udtømmende for en videre planlægning og miljøvurdering, indeholder rapporten en risikolog med forslag til yderligere vurderinger og undersøgelser for at understøtte processen i faseplanen.

3.1 Områdefgrænsning og delområdeopdeling

Næstved Kommune har afgrænset området for udvikling af Havnebydelen. Et område som udgør ca. 114 Ha med et 3,5 km indsejlingsforløb som ender i inderhavnen.



Figur 1 Områdefgrænsning af ny havnebydel Næstved. Bilag 1, drøftet på §17, stk. 4 udvalgs møde d. 27-01-2025

Havnens nuværende aktiviteter inden for svingbroen udfases frem mod 2034. Det er forudsat at havnens aktiviteter i perioden frem til udfasningen, tager hensyn til de eksisterende virksomheder.

Udviklingen af havnebydelen er opdelt i 3 delområder, samt delområdet Grimstrupvej-kvarteret.



Figur 2 Delområder i ny havnebydel, Næstved. Bilag 2, drøftet på §17, stk. 4 udvalgs møde d. 27-01-2025

Det samlede areal for delområderne 1-3 udgør ca. 66 ha med følgende fordeling:

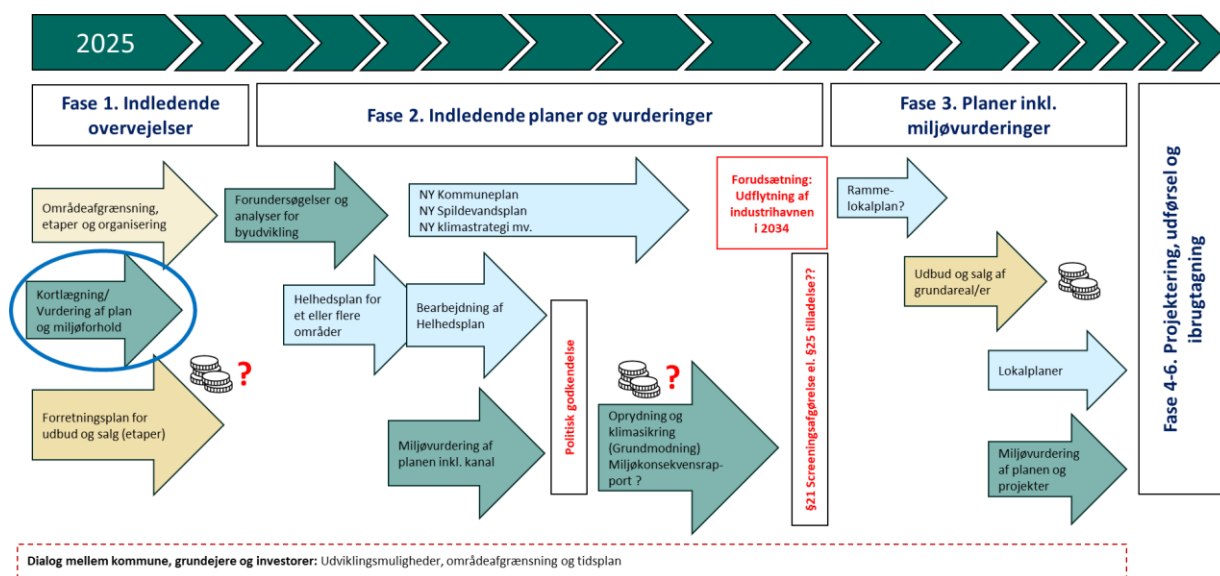
- Delområde 1 ca. 13 ha
- Delområde 2 ca. 20 ha
- Delområde 3 ca. 33 ha.
- Delområde «Grimstrupvej-kvarteret»

3.2 Overordnet faseplan

Udvikling af havnearealer har ofte en høj kompleksitet, da denne strækker sig over lang tid og der er mange aktører involveret. Udviklingen af Næstved bymidte og inderhavnen skal ses i sammenhæng over tid, hvilket betyder at faseplanerne alene er et forslag til en retningsgivende proces.

Udover grundejerne vil flere myndigheder end blot Næstved Kommune skulle indgå i den samlede proces. Både Miljøstyrelsen inkl. Kystdirektoratet og Trafikstyrelsen og er nogle af de myndigheder, som skal tage stilling til dele af projektet.

Den overordnede faseplan for et byudviklingsprojekt på havnearealer vil typisk have samme forløb. Et forløb som også vil gælde for hvert enkelt delområde med hver sin tidsplan. Det som er afgørende for en faseplans forløb og indhold, er omfanget samt de overvejelser og beslutninger som bliver taget i den indledende fase.



Figur 3 Oplæg til overordnet faseplan for ny havnebydel, som vil ændre sig som følge af de beslutninger der tages i den indledende fase

Nærværende rapport omhandler kortlægning og vurdering af de plan – og miljømæssige forhold, som i en efterfølgende fase bør undersøges og analyseres yderligere.

Planlægning af et byudviklingsprojekt i inderhavnen er af sådan en størrelse, at det må forventes at der ud fra en vision, strategi og eksisterende forhold udarbejdes en helhedsplan, der giver forslag til anvendelse, bebyggelsesomfang og overordnede rammer. For at skabe en så robust og realistisk helhedsplan bør både organisering, forretningsplan (stillingtaget til omfang), forundersøgelser og analyser være afklaret.

Ifølge miljølovgivningen skal kommuner foretage **miljøvurdering** af ”mellemløbsplaner” (den endelige terminologi er ikke fastlagt) som f.eks. en helhedsplan, da disse 1) er med til at fastlægge fremtidige rammer for anlægstilladelser til projekter og 2) udarbejdes med baggrund i administrative beslutninger (f.eks. en udvalgsbeslutning).

Miljøvurderingen af en helhedsplan vil tage udgangspunkt i den viden som eksisterer på det tidspunkt denne udføres, dvs. den viden der er om de eksisterende og fremtidige plan- og miljøforhold. Kortlægning af de eksisterende forhold samt fagvurderinger, analyser mv. vil skulle understøtte miljøvurderingerne af en ny helhedsplan.

I byudviklingsprojektet anvendes en godkendt og miljøvurderet helhedsplan til den videre planlægning. Med den viden der eksisterer i dag, må det forventes at der skal ske en oprydning og klargøring af arealerne inden opførelse af nyt byggeri. En håndtering af forurening i bygninger og jord, evt. terrænregulering og tilpasning af kajanlæg samt fremføring af forsyning.

Planlægning og projektering af håndtering og klargøring af grundarealerne, vil ofte ske efter en bearbejdet helhedsplan, da selve miljøvurderingen (en risikovurdering) skal medvirke til at løsninger påvirker miljøet mindst muligt. Det omvendte kan også ske, at løsninger bidrager positivt til miljøet. De planmæssige forhold vil resultere i en screeningsgodkendelse §21 eller i §25 tilladelse.

Det skal bemærkes at undersøgelser som ligger til grund for miljøvurdering, har en forældelsestid på 5 år, hvorfor tidsplan og undersøgelser bør planlægges herefter.

Da det må forventes at faseplanen strækker sig over en længere periode, er det vanskeligt at give forslag til undersøgelsesprogram for de lovpligtige miljøundersøgelser, medmindre dette også har til formål at mindske risici. Forslag til indhentning af supplerende viden og undersøgelser tager i nærværende notat hovedsageligt udgangspunkt i de kortlægninger og undersøgelser, der bør gå forud for udarbejdelse af en ny helhedsplan for havneområdet.

4 Planforhold

4.1 Planloven

Planloven indeholder en række bestemmelser, som regulerer kommunernes planlægning for byvækst. Planloven fastlægger bl.a. regler for inddragelse af nyt areal i den 12-årige periode.

Planloven giver en kommune mulighed for byudvikling på flere niveauer og med hjælp af forskellige typer planlægningsmæssige og juridiske værktøjer.

"1. Udpegning af byomdannelsesområder:

Kommunerne har jf. planloven mulighed for at udpege byomdannelsesområder i kommuneplanen, hvilket giver nogle særlige planlægningsmæssige muligheder, idet nybyggeri med støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, serviceerhverv) kan påbegyndes samtidig med, at områdets virksomheder lukker, flytter eller støjdæmpes.

Udpegning af et byomdannelsesområde kan ske hvis der er en omstillingsproces i gang eller hvis der sker en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne forsvinder, og hvor dele af områdets bygninger og arealer henligger uudnyttet.

2. Udpegning af transformationsområder:

Et lignende værktøj er udpegningen af transformationsområder. Med ændringen af planloven i juni 2017 indførtes krav om udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og konsekvensområder i tilknytning til disse.

Inden for konsekvensområderne kan der være miljøpåvirkninger, fx i form af støj, der har betydning for muligheden for at planlægge for følsom anvendelse. Kommunerne kan i begrænset omfang udpege transformationsområder inden for disse konsekvensområder og dermed muliggøre fx boliger, når en række kriterier er opfyldt." ¹

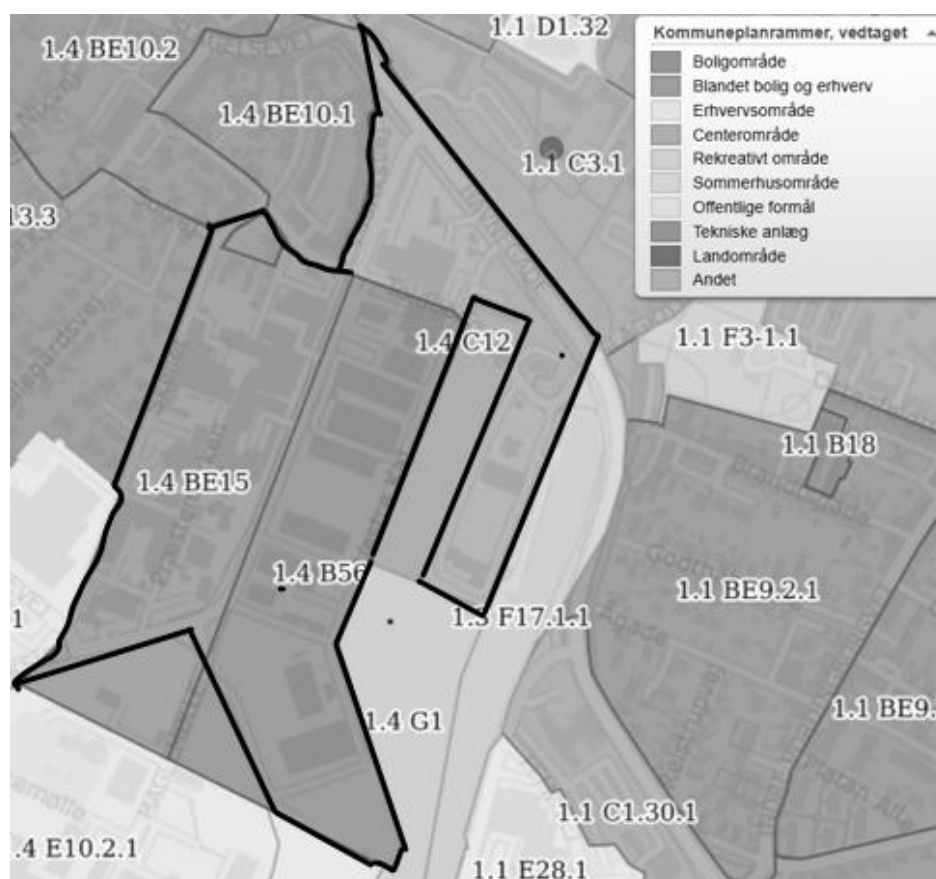
¹ WWW.planinfo.dk/plantemaer/byudvikling

4.2 Kommuneplan

Næstved Kommuneplan 2021 er gældende for arealerne i inderhavnen.

Delområde 1; Følgende kommuneplanrammer gælder:

Planlagt zone som byzone



Figur 4 Kort fra Plandata.dk med oplyste rammeplaner indenfor delområde 1, markeret med sort streg

1.4 C12- Toldbodgade – Mellemkaj

Generel anvendelse er centerområde, hvor specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse, bymidte. Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang eller udstykning.

1.4 B56 – Vester Kaj

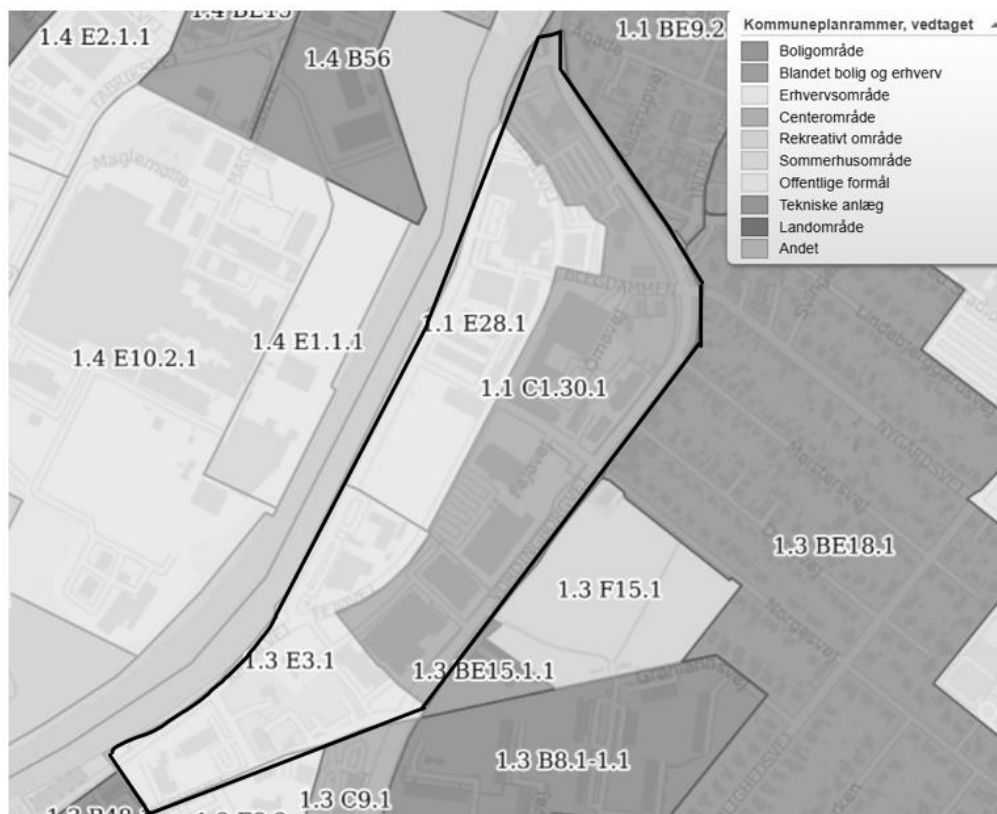
Generel anvendelse er boligområde, hvor specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, byomdannelsesområde, publikumsorienterede serviceerhverv. Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang eller udstykning.

1.4 BE15 – Præstemarken - Skellet

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv, hvor specifik anvendelse er angivet til etageboligbyggeri, kontor- og serviceerhverv. Maksimale bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte grund og der må bygges i maks. 2. etager

Delområde 2; Følgende kommuneplanrammer gælder:

Planlagt zone som byzone.



Figur 5 Kort fra Plandata.dk med oplyste rammeplaner indenfor delområde 2, markeret med sort streg

1.1 E28.1 Hovedcenter Bymidten, Kanalvej

Generel anvendelse er erhvervsområde, hvor specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv. Maksimale bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte grund og der må bygges i maks. 5. etager. Rammen regulerer ikke udstykning.

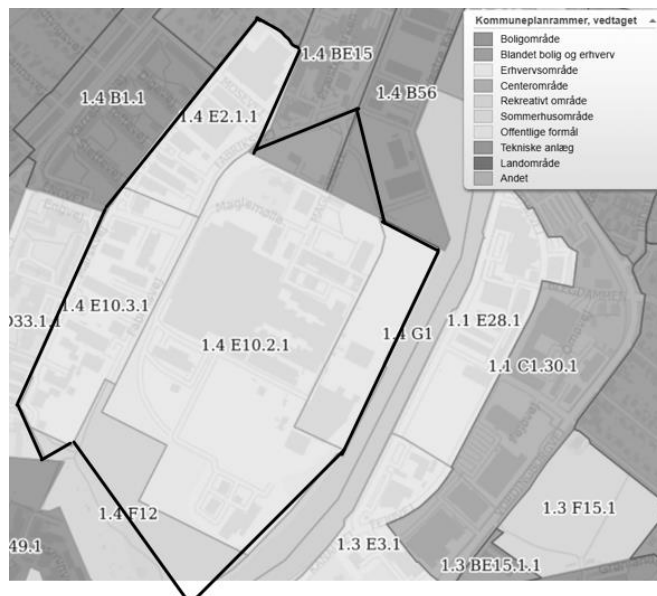
1.1 C1.30.1 Hovedcenter Bymidten, Omøvej-Blegdammen-Fejøjvej-Enøjvej-Femøjvej-Vordingborgvej

Generel anvendelse er centerområde, hvor specifik anvendelse er angivet til bymidte. Maksimale bebyggelsesprocent er 80% af den enkelte grund og der må bygges i maks. 5. etager, maksimal højde er 20 m. Rammen regulerer ikke udstykning.

1.3 E3.1 Kanalvej-Vadestedet-Fejøjvej.

Generel anvendelse er Erhvervsområde. Mulighed for højhus 6 etager med bebyggelsesprocent på 167. Maksimal bebyggelsesprocent er 100% og maks. 5 etager.

Delområde 3; Følgende kommune planrammer gælder:
Planlagt zone som byzone.



Figur 6 Kort fra Plandata.dk med oplyste rammeplaner indenfor delområde 3, markeret med sort streg

1.4 E1.1.1. – Vester Kaj-Vestre Mellemkaj – Øster Mellemkaj og

Generel anvendelse er erhvervsområde, hvor specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, havneerhvervsområde. Maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte grund og der må bygges i en maksimal højde på 16 m. Undtaget for maks. højde siloer og lign. Rammen regulerer ikke udstykning.

1.4.E10 2.1 - Maglemølle

Generel anvendelse er erhvervsområde, hvor specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, havneerhvervsområde. Maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte grund og der må bygges i en maksimal højde på 16 m. 3m² pr. m² grundareal – undtaget fra maks. højde, siloer og lign. Rammen regulerer ikke udstykning.

1.4 E2 1.1 - Skellet-Toldbodgade-Mosevej

Generel anvendelse er erhvervsområde, hvor specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, kontor og serviceerhverv og offentlig administration. Maksimale bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte grund, maks. etager 2 og der må bygges i en maksimal højde på 12 m.

1.4 E10.3.1 – Marksvej -Fabriksvej

Generel anvendelse er erhvervsområde, hvor specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde samt kontor og erhverv. Maksimale bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte grund, maks. etager 2 og der må bygges i en maksimal højde på 12 m.

1.4 F12 – Grønt område syd for Maglemølle

Generel anvendelse er rekreativt område. Stiforbindelser (hhv. Lagunestien og langs kanalen) samt kolonihaver. Huse må max. udgøre 10% af den enkelte kolonihave. Maks etager 1 og maksimale bygningshøjde er 5 m.

4.3 Spildevandsplan

Spildevandsplan for Næstved kommunen 2012-2022 inkl. tillæg fastlægger rammerne for håndteringen af spildevandet i kommunen.

I juni 2019 blev administrationsgrundlag for spildevandsområdet vedtaget af Teknisk Udvalg, og efterfølgende opdateret i oktober 2024. Principper og retningslinjer for kommunens sagsbehandling på spildevandsområdet, som giver administrationen bemyndigelse til at træffe afgørelser i alle sager, som falder inden for dette administrationsgrundlag.

Spildevandsplanen omfatter områderne inden for havnen, hvor kloakopland overordnet er givet. Inden for delområde 1 og 2 er der i dag fælleskloakeret, mens størstedelen af delområde 3 er overfladekloakeret og mindre områder fælleskloakeret og separatkloakeret.

Spildevandsplan 2012-2022 tager ikke højde for klimaforandringerne, men beskriver at de nye byudviklingsområder bør planlægges ud fra krav om lokal afledning af regnvand. Det er en væsentlig forudsætning af den nye havnebydel er medtaget og omfattet af kommunens spildevandsplan.

4.4 Næstvedstrategien 2023-2035

Forud for ny kommuneplan er Næstvedstrategien 2023-2035 vedtaget.

”Byrådet har besluttet, at havnens nuværende aktiviteter inden for svingbroen udfases og udflyttes på den anden side af svingbroen. Planlægning af byudviklingen og erhvervsudvikling af havneområdet fra byen og ud mod svingbroen igangsættes primo 2024. De bynære havnearealer har potentiale for at blive en videreudvikling af bymidten med bosætning, erhverv og et rigt kulturliv for alle borgere. Omdannelsen af havnearealerne skal derfor afsøges gennem en strategisk plan der undersøger, hvordan der kan skabes en stærk bymæssig sammenhæng via styrket fysiske forbindelser og midlertidige tiltag.

De bynære havnearealer står overfor en gradvis ændring fra traditionelle erhvervsområder samt havneerhverv til et nyt moderne funktionsblandet byområde. Byomdannelsen i Næstved fokuserer på de bynære havnearealer, og det potentiale der ligger i at udvikle dette område i forhold til at styrke Næstved Bymidte og dermed kommunen i forhold til bl.a. bosætning og handel.”²

4.5 Vurdering af planforhold

Planrammerne i Næstved Kommuneplan 2021 er i dag retningsgivende i forhold til den nuværende anvendelse og fremtidige anvendelse.

Med vedtagelse af Næstvedstrategien 2023-2035 og de ambitioner som der er givet for en ny havnebydel, vil planrammerne skulle tilpasses og ændres i en kommende kommuneplan. Med nye planrammer for en ny havnebydel følger behovet for en ny spildevands- og varmeplan.

² Næstvedstrategien 2023-2035 besluttet af Næstved Byråd d 19-12-2023

I en fremtidig planlægning af en ny havnebydel vil en ny spildevandsplan skulle planlægge for separat kloakering samt sikring af tilbagestuvning. Generelt skal planen tage hensyn til behovet for klimatilpasning så bagvedliggende oplande sikres.

Byvækst forudsætter offentlige investeringer i kloaker, energiforsyning, infrastruktur, offentlig service mv. Den 12-årige planperiode er således kommunernes redskab til at udvikle byer og lokalsamfund, fremme en effektiv udnyttelse af offentlige investeringer og skabe gennemsigtighed for virksomheder, borgere, investorer, nabokommunerne mv. om den planlagte fysiske udvikling.

Med en ny helhedsplan for en ny havnebydel vil nye rammebestemmelser og en evt. rækkefølgeplan skulle indgå i en ny kommuneplan, så denne imødekommer muligheden for at konkretiseres en samlet plan og de enkelte byggerier i nye lokalplaner. Først når en ny miljøvurderet helhedsplan foreligger og er politisk godkendt, er det muligt at vurdere omfanget af det efterfølgende planarbejde.

5 Miljøgennemgang

5.1 Bebyggemuligheder inkl. bevaringsværdige bygninger

I oplægget "Omdannelse af Næstved Havn, Principper for ny helhedsplan" ³er der givet et bud på mulige perspektiver for udvikling af havnen. Dette kan være et udgangspunkt. Men den endelige udvikling af området afhænger af §17.4-udvalgets arbejde og tilhørende anbefalinger.

Boliger:

I principperne for ny helhedsplan er det foreløbigt anslået at en ny fuldt udbygget havnebydel vil kunne rumme ca. 6.000 indbyggere.

Hvis det antages, at der bor ca. 2 pr. bolig på gennemsnit 80 m², vil dette betyde ca. 3.000 nye boliger ca. 240.000 byggeretsmeter fordelt på de 3 delområder.

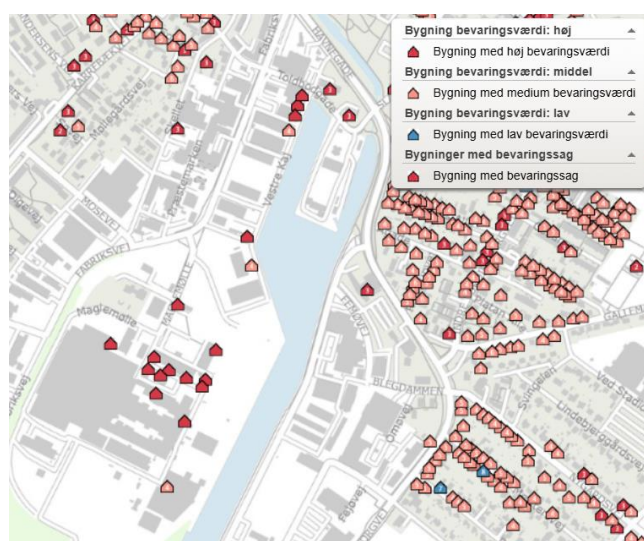
Erhverv, bymidte, service og kommunale funktioner:

Antallet af kvadratmeter til erhverv og kommunale funktioner skal nærmere vurderes i sammenhæng med bymidtens udvikling. Det er dog givet at en ny havnebydel skal understøtte en del af det erhverv som allerede er i havnen i dag, men også at der skal skabes nye mulighed for by-, erhvervs- og servicefunktioner som knytter sig til byudviklingen.

Med et stigende indbyggertal som anslået ovenfor, vil behovet for kommunale funktioner f.eks. skoler og institutioner skulle indgå i nærmere overvejelser.

Næstved Kommune udførte i 2013 er kortlægning af bevaringsværdige bygninger indenfor delområde 1 og 2 i Næstved inderhavn, registreringer og vurderinger udført af Kulturarvstyrelsen 2007.

Nye byggemuligheder vil sammen med områdets bevaringsværdige bygninger kunne indtænkes, og måske indeholde kulturelle og kommunale funktioner.



Figur 7 Kort fra Plandata.dk. Bevaringsværdige bygninger.

³ Omdannelse af Næstved Havn, Principper for Helhedsplan af CFBO og AART, dateret 2019

5.2 Klimaforhold

Med planerne om en ny havnebydel er det nødvendigt at planlægge for fremtidens klimaudfordringer. En kombination af havstigninger, stormflod og skybrudshændelser som giver stigende vand i åerne, kanalen og øget grundvandstigningerne mv. Et samlet overblik over kortlægningen af klimaudfordringer ved planlægning af ny havnebydel samt mulige tiltag er givet i notat, vedlagt denne rapport (Bilag 1).

Udvikling af en ny bydel giver flere muligheder for tilpasning og implementering af krav og løsninger til imødegåelse af klimaforandringerne sammenlignet med tilpasning af eksisterende konstruktioner. F.eks. vil der være lettere at implementere krav til højere sokkelkote på nye bygninger samt krav til topkote for fremtidige ny kajer eller kajtilbygninger. Imødegåelse af klimaforandringer giver også mulighed for at indrette byrummet på en måde der både imødegår klimaforandringer og arkitektoniske ønsker.

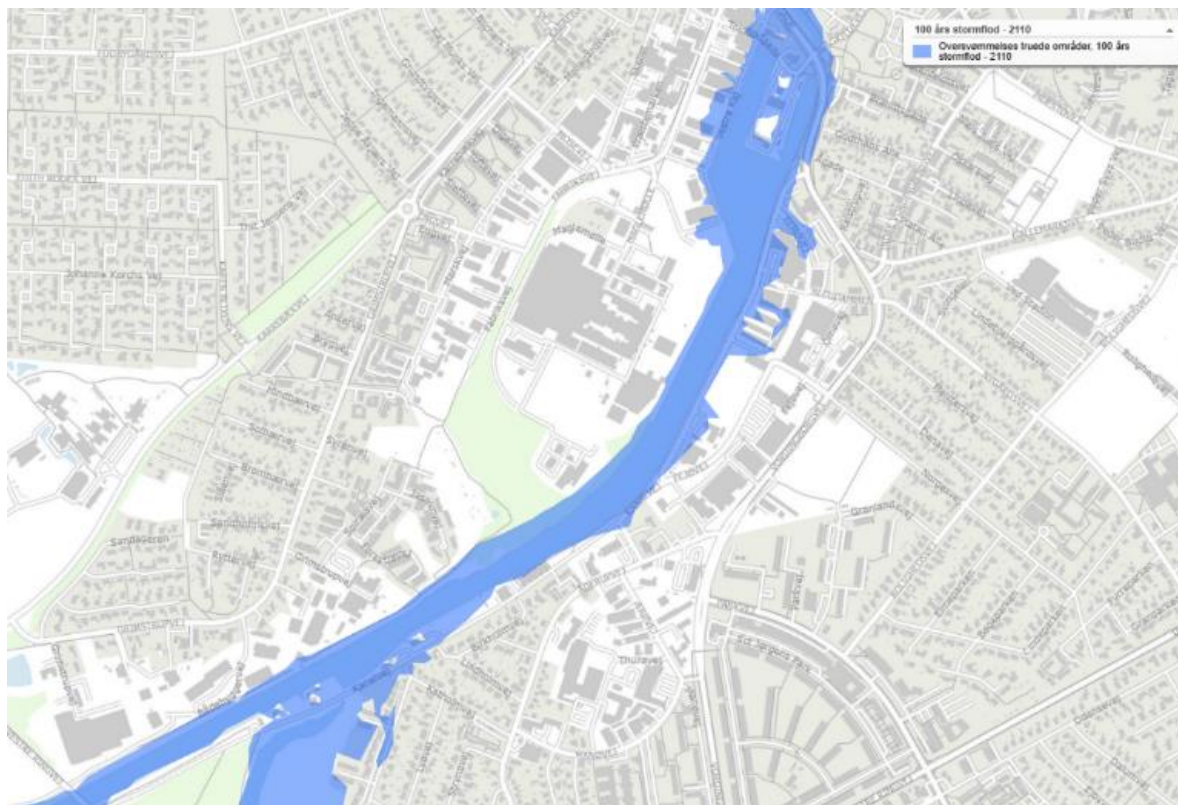
Næstved Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan 2012. Planen blev opdateret i 2023 i forbindelse med kommunens deltagelse i DK2020, men bygger på de oprindelige oversvømmelseskort fra 2012. Klimatilpasningsplanen er suppleret med en værdi- og risikokortlægning fra 2017.

I klimatilpasningsplanen er det nævnt at spildevandsplanen 2012-2022, ikke tager højde for klimaforandringerne og at det er ønsket at planlægge for lokal afledning af regnvand for de nye byudviklingsområder. En ny havnebydel skal skybrudssikres, hvilket vil betyde, at området som udgangspunkt skal planlægges med separat kloakering i stedet for fælleskloakering. Generelt vil en ny havnebydel betyde en ændret måde at håndtere regnvand på terræn, da de konstaterede jordforureninger vil betyde, at større regnmængder vil skulle opsamles og forsinkes før udledning. Fremtidige krav til opsamling og udledning af regnvand for ny havnebydel vil skulle fremgå af et tillæg eller en ny spildevandsplan.

Næstved Kommune har oplyst at der p.t. ikke er vedtaget et samlet sikringsniveau ved oversvømmelse for Næstved by og at sikringsniveauet fastsættes i de konkrete projekter, som for eksempel kystbeskyttelsen på Enø. Dette betyder også at klimaplanen 2023 ikke konkret forholder sig til hvilke klimatilpasningstiltag der ønskes anvendt samt hvilke forudsætningerne og krav der skal gælde.

Ved en fremtidig sikring af bymidten samt ny havnebydel bør større bygværker planlægges så ny havnebydel samt opland er tilstrækkelige robuste mod oversvømmelser, hvilket formentlig betyder at de skal projekteres til at imødegå klimaændringer efter år 2110.

Nedenfor vises et eksempel på en fremskrevet situation, en 100-års stormflod 2110. Et eksempel med nogle forudsætninger som bør revurderes ved planlægning af ny havnebydel.



Figur 8 kort fra webkort.naestved.dk/klima.html - 100-års stormflod 2110

Det anbefales at få revurderet valgte klimascenarier og få vurderet om de kan anvendes på den nye havnebydel og forskellige konstruktioner ift. levetid.

Der er ikke taget stilling til om der ønskes udført stemmeværker i Suså og stormflodspor. Det bør undersøges om der vil være en fordel ved at etablere stemmeværker og stormflodspor.

Det anbefales at få udført en tilstandsundersøgelse af eksisterende kajer for at vurdere tilstanden af disse og vurdere om de kan indgå i klimasikring ift. stormflod ved at forhøje dem.

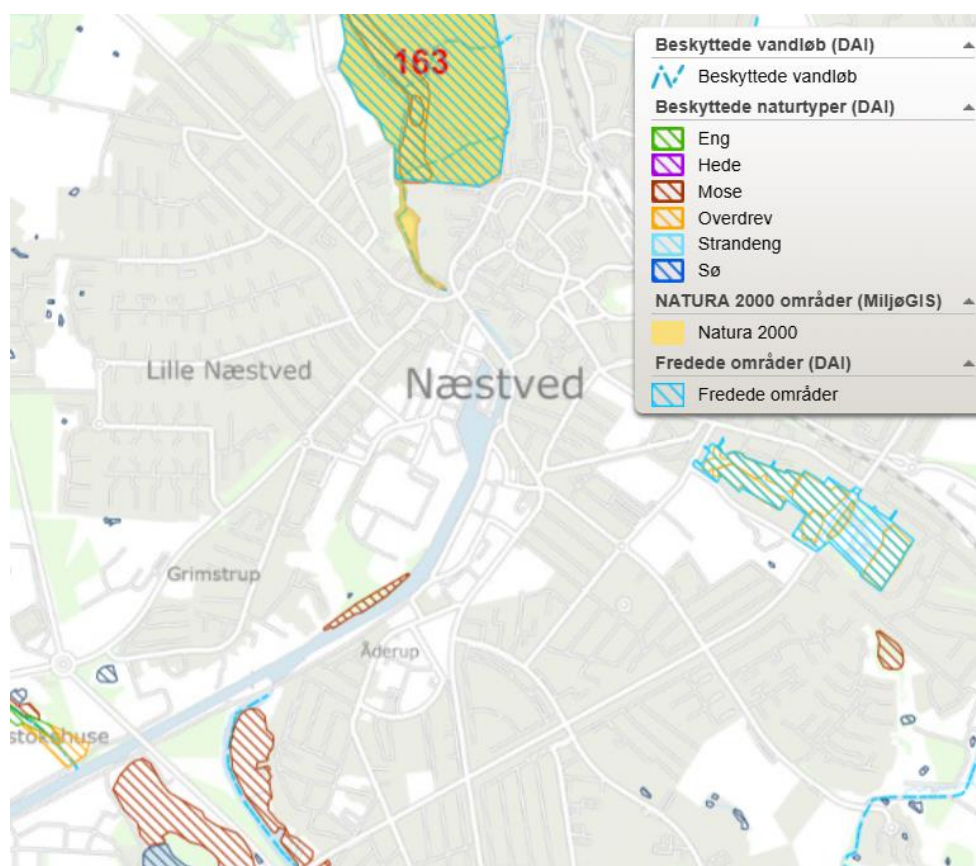
Det anbefales at der udføres oversvømmelseskort og værdikort for de nye havnebydele. I denne forbindelse bør det også vurderes hvor store mængder regnvand der skal håndteres af kloaksystemet for den nye havnebydele.

5.3 Naturbeskyttelses og vandkvalitet

Naturen i og omkring en ny havnebydel, både i vand og på land vil få indflydelse på den fremtidige planlægning over tid. Natur, herunder naturtyper og arter ændrer sig og kan være beskyttet.

Inderhavnen er en del af vandområde DKCOAST35 (EU-inddeling af vandområder med ID), Karrebæk Fjord⁴. Målet for områdets tilstand er fastsat i vandområdeplanerne (2021-2027). Her fastlægges mål om økologisk tilstand (inkl. National specifikke stoffer) og områdets kemiske tilstand. Begge dele er målsat til "god tilstand", defineret ved en række mere specifikke miljøkvalitetskrav (MKK). Området "Karrebæk Fjord" er karakteriseret ved primært at være et åbent fjord-område, men inkluderer også indsejlingen til inderhavnen. Indsejlingen er en smal strækning ind til havnen. Suseå der har et stort opland, udløber i havnen og påvirker vandets tilstand.

Der findes to Natura 2000 områder i umiddelbar nærhed af byudviklingsplanerne, N169 og N163. Områder som skal bevares og hvor naturtyper og vilde dyre- og plantearter skal beskyttes. Flere naturtyper er også beskyttet under naturbeskyttelseslovens §3, særligt interessant for dette projekt er naturtyperne mose, sø og vandløb.



Figur 9 Kort fra Plandata. Natur 2000 område, beskyttet natur og fredede områder

⁴ www.vandplandata.dk

Indenfor delområde 3 er fredskov som en ny helhedsplan enten vil skulle tage hensyn til eller dispensere fra.



Figur 10 Kort fra Plandata.dk med beskyttelseslinjer

Kortlægning af områdets naturbeskyttelse er samlet i et notat. I notatet er ligeledes en vurdering af den nuværende vandkvalitet i inderhavnen, og dennes påvirkning af Susåen i forhold til en eventuel mulighed for et fremtidigt havnebad i forbindelse med den nye havnebydel. Notatet er vedlagt nærværende rapport (Bilag 2).

I projektet og planerne for byudvikling er der stort naturforbedrende potentiale, hvor man på sigt kan forbedre forholdene for beskyttede arter. Der kan eksempelvis skabes sammenhængende naturområder der kan sikre spredningskorridorer til gavn for padder og andre arter. Rekreative naturområder, parker og skovområder og bræmmer kan være habitater for en bred vifte af dyre og plantearter. Den anbefales at man indtænker den eksisterende natur der er i områderne, fremfor at ville etablere al natur fra ny. Det tager tid for arter at ibrugtage natur som et habitat.

Som det fremgår af bilag 2 er hverken området Rådmandshaven eller Kano og Kajakklubben i en tilstand der kan godkendes til badevand. Koncentrationerne af både E. Coli og Intestinale enterokokker skal nedbringes i længere perioder for at kunne godkendes til dette.

I forbindelse med udviklingen af inderhavnen skal der tages højde for en række natur- og miljøforhold, herunder beskyttede naturtyper, arter samt vandkvaliteten i området som er belyst i nærværende notat. Projektområdet rummer både §3-naturtyper, fredede arter og nærliggende Natura 2000-områder, ligesom der er visse krav til vandmiljøet, som skal indarbejdes i den videre planlægning, særligt hvis der ønskes badevandsområder i havnen.

Samtidig giver projektet mulighed for at forbedre både naturkvalitet og rekreative værdier gennem en tidlig indsats. Ved at integrere naturhensyn og iværksætte målrettede tiltag for at forbedre vandkvaliteten, kan området udvikles til en attraktiv og bæredygtig havneby med fokus på både miljø og byliv.

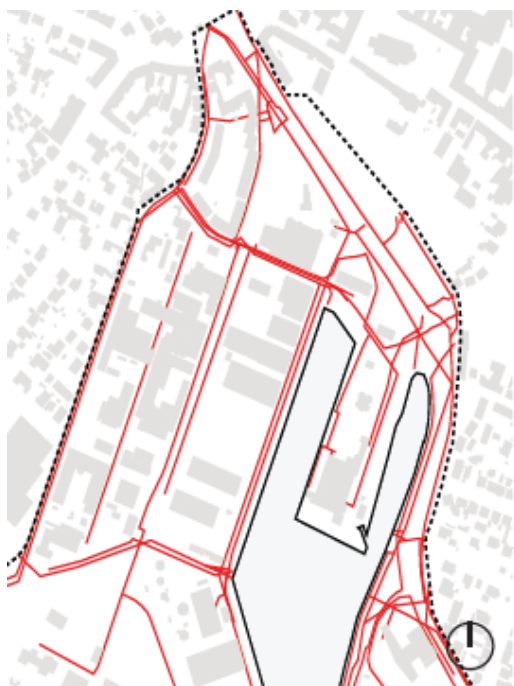
Jf. miljølovgivningen vil en ny helhedsplan skulle miljøvurderes og det skal i den forbindelse overvejes i hvilken grad der er behov for feltundersøgelser af natur og dyr i de forskellige delområder f.eks. trækfugle der passerer havnearealerne eller flagermus i træer eller på loftrum. Natur og dyr som kan have forbindelse med de nærliggende naturområder eller som er indenfor havneområderne. Feltundersøgelser er årstidsbestemte og skal som udgangspunkt udføres 2-3 gange inden for et år, hvorfor de bør indtænkes i planlægningen af en ny havneby.

Da planlægningen af en ny havneby er langstrakt og at der gælder en forældelsesfrist på registreringer, bør man være forberedt på at registreringer vil skulle gentages over tid. Registreringer som vil skulle understøtte de af miljølovgivningens krævede miljøvurderinger af hhv. plan og projekt.

5.4 Forsyningsforhold generelt

Næstved Kommune har indhentet ledningsoplysninger som kan indgå i en overordnet vurdering af den nuværende og fremtidige forsyning bl.a. vand, el, varme, kloak mv. ved en ny havnebydel. I forbindelse med kommunens bestilling af en servitutredegørelse vil ledningsoplysningerne dvs. LER-oplysninger blive opdateret.

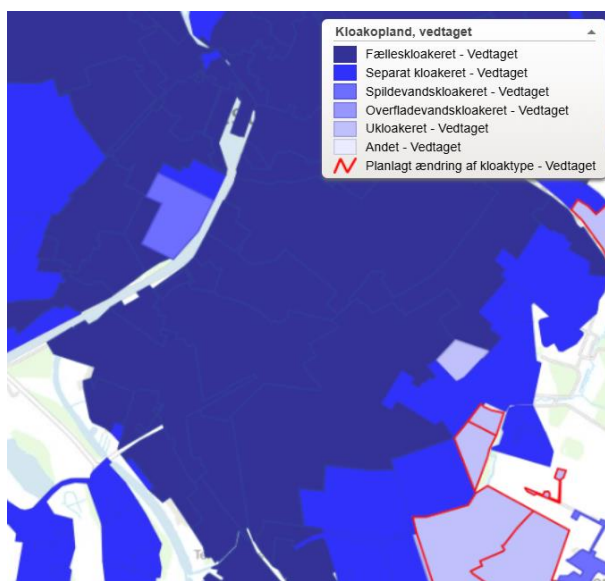
Industrihavnen er generelt forsynet ud fra en historisk udvikling og det behov som eksisterer i dag. Ved en udflytning af industrihavnen og planlægning af en ny havnebydel vil ny forsyning skulle planlægges og ny forsyning etableres.



Figur 11. Registrering af ledninger ved Næstved kommunen. Figur er fra "Omdannelse af Næstved Havn, Principper for Helhedsplan fra 2019"

Da forsyning til et ny havneområde kan være bekostelig, vil man i sin planlægning kunne tage højde for at bevare større hovedledninger. Nødvendigheden af omlægninger og nye ledninger kræver dog en konkret vurdering der afhænger af flere forhold bl.a. alderen på hovedledningen, placeringen og det nye områdets forsyningsbehov.

I dag er størstedelen af området fælleskloakeret, hvilket i en fremtidig planlægning vil skulle separat kloakeres. En separat kloakering vil skulle sikre en tilbagestuvning i de bagvedliggende opland som bl.a. er bymidten. Ved en separat kloakering vil der for området skulle udarbejdes en klimasikringsplan, der skal sikre områdets nuværende og nye værdier.



Figur 12 Kort fra Plandata.dk med kloakopland

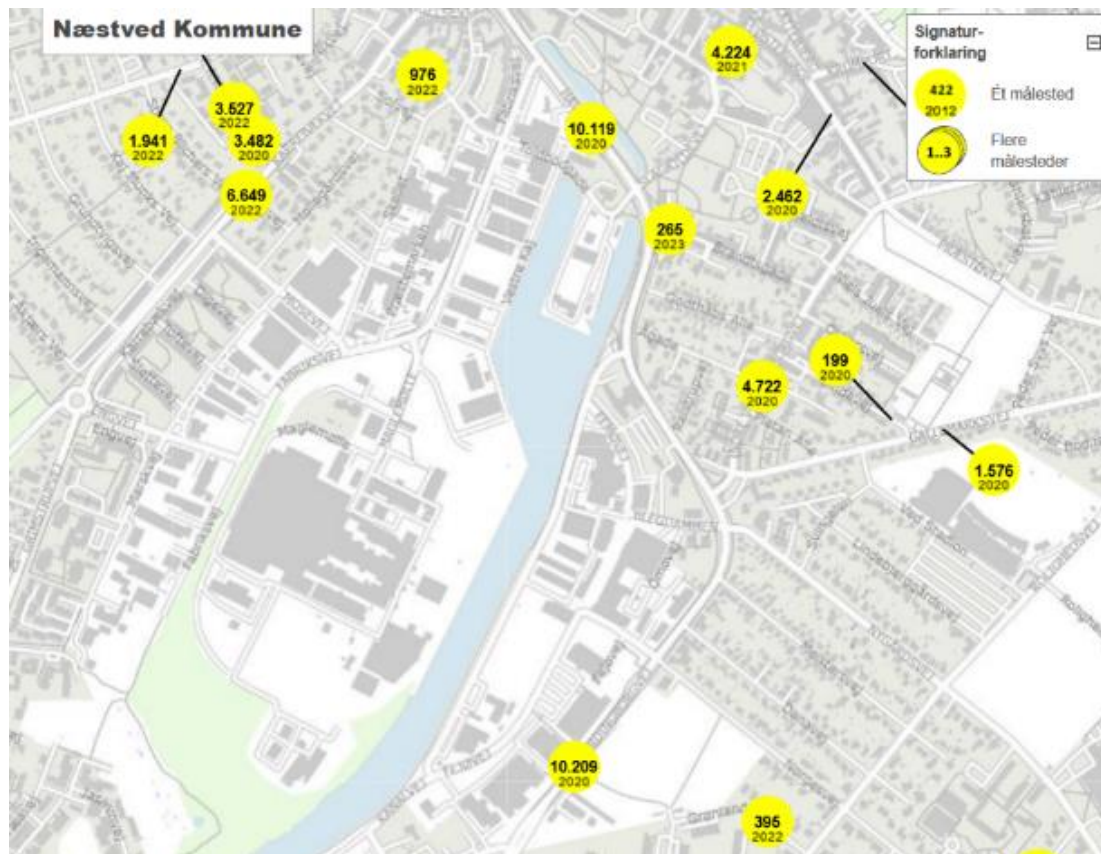
Ved en ny havnebydel skal forsyningssikkerheden vurderes nærmere f.eks. inden for de enkelte delområder, så omfanget af eksisterende, nye ledninger og omlægninger kan vurderes nærmere.

5.5 Trafikforhold

Næstved kommune har udarbejdet "Trafikplan 2023" som er et katalog over mulige trafikfaglige tiltag for at forbedre de eksisterende trafikforhold bl.a. at reducere gennemkørende trafik i bymidten. Trafikudvikling som følge af vækst og udbygning er ikke umiddelbart indeholdt i trafikplanen.

Trafik til en ny havnebydel vil efter de nuværende forhold skulle ske ad af de større indfaldsveje som Vordingborgvej, Havnegade/Rådmandshaven, Slagkildevvej, Fabriksvej og Karrebækvej.

Næstved Kommune udfører løbende trafiktællinger i kommunen. Nedenfor vises en oversigt over tællinger foretaget fra 2020-2023.



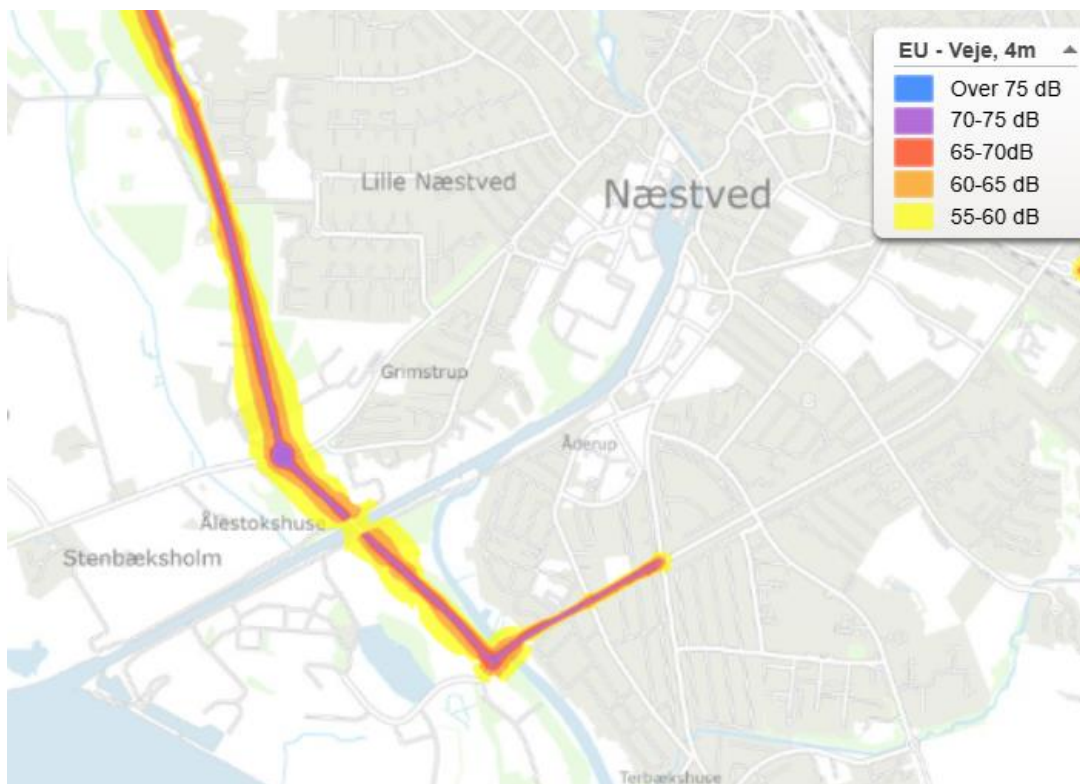
Figur 13 Kort med udførte trafiktællinger og hastighedsmålinger fra Næstved.dk

For at kunne vurdere de nuværende trafikale forhold og trafikstøjen i området, er det nødvendigt at kortlægge den samlede skibstrafik og den tunge trafik, deres sejl- og kørselsmønster over ugen og døgnet inkl. på- og aflæsningstidspunkter. I støjvurderinger skelnes der mellem trafikstøj på vejnettet og erhvervsstøj fra virksomheden.

I planlægningen af den nye havebydel vil den nuværende trafik skulle beregnes og vurderes i forhold til den fremtidige trafik, både på land og i vand. Dette for at kunne beregne og vurdere nuværende og fremtidig trafik- og støjbelastning, så forbedringstiltag kan indgå i den samlede planlægning. Med en ny havnebydel må en ændring i trafikmønstre forventes, en mertrafik til ny havnebydel samt evt. en reduktion af erhvervstrafik ved industrihavnens udflytning. Ændringerne skal ses i sammenhæng med en planlagt delområdeudbygning og for vejnettet som helhed.

5.6 Støj hhv. trafik og erhverv

Støj kortlægning af trafik på det overordnede vejnet i Næstved er vist nedenfor.



Figur 14 Kort fra Plandata.dk. Støjens udbredelse fra trafik målt i 2022.

Støjgrænserne beskrives ud fra områdets anvendelse i kommuneplanen og fastsættes iht. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Vejstøj og virksomhedsstøj behandles særskilt med forskellige støjindikatorer og grænseværdier.

Ved transformation fra erhvervsområde til boligområde vil støjgrænserne vil blive mere restriktive end for nuværende. Med en industri som nabo til et nyt boligområde kan det potentielt føre til en beslutning om at pålægge en eksisterende virksomhed restriktioner ift. dets støjvilkår.

Ved planlægning af en ny havnebydel vil en ny plan skulle miljøvurderes, hvorfor der er behov for at kortlægge den nuværende og fremtidige støjbelastning. I det omfang at eksisterende virksomheder vil give anledning til overskridelse af grænseværdierne i et nyt lokalplanområde skal det sikres, at boliger og udendørs opholdsarealer beskyttes mod denne støj.

I forbindelse med støjuddfordringer dvs. overskridelse af miljøstyrelsens støjgrænser, bør kommunen i planlægningen tage stilling til "Huludfyldningsreglen" eller "byomdannelsesreglen". Retningslinjerne for byomdannelse er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 3/2003 "Ekstern støj i byomdannelsesområder".

I byomdannelsesområder giver planloven mulighed for, at kommunen kan udpege byomdannelsesområder i kommuneplanen og udlægge dem til støjfølsom anvendelse, herunder udarbejde lokalplan, selv om støjen aktuelt er for høj. Det er en forudsætning, at støjen i lokalplanområdet kan nedbringes til et acceptabelt niveau i løbet af en kortere periode. Dette indebærer, at der bliver en overgangsperiode, hvor ny støjfølsom anvendelse må tolerere et forhøjet støjniveau ift. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, mens virksomhederne nedbringer støjen eller evt. flytter til en anden adresse.

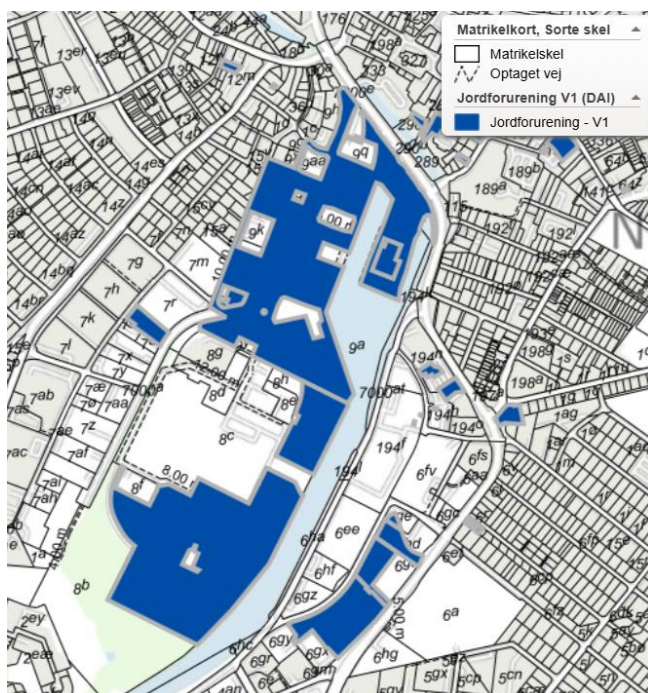
Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier kan lempes med op til 5 dB i en periode der ikke væsentligt overstiger 8 år. I de første faser af byomdannelse kan der dog være behov for at støjgrænserne lempes med mere end 5 dB, hvilket skal fastsættes ud fra en konkret vurdering.

Ved byudvikling i et erhvervsområde er det væsentligt at der indgås dialog med kommune og virksomhed både ift. fastsættelse af støjvilkår, drift for den enkelte virksomhed og mulighederne for støjreducerende tiltag. I forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan, skal der foreligge en aftale med virksomheden ift. støjreducering eller ændret drift, så det sikres at grænseværdierne overholdes ved fremtidige boliger.

5.7 Jordforurening

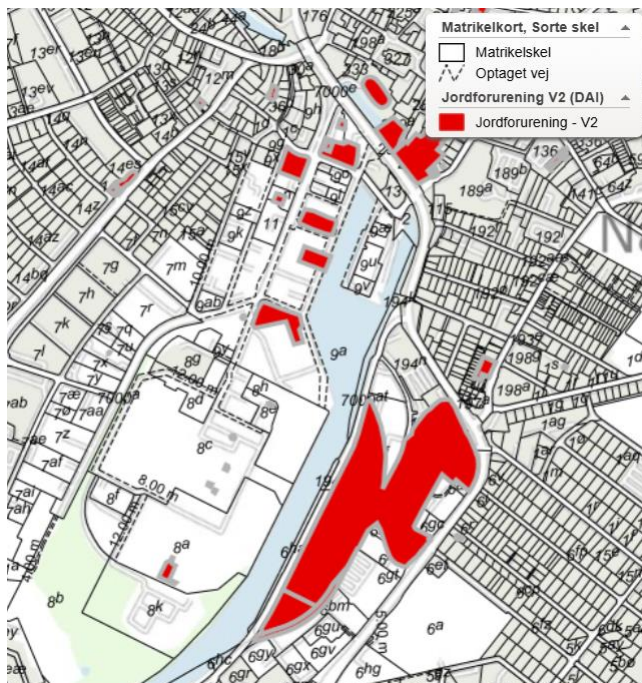
Region Sjælland opsporer gamle jordforureninger, undersøger grunde for forurening og kortlægger dem (V1- og V2-kortlægning). Kortlægning af jordforurening i Næstved inderhavn er sket på 2 vidensniveauer:

V1-kortlægning betyder, at der er at der er konkret viden om aktiviteter i området, der kan være kilde til jordforurening.



Figur 15 Kort fra Plandata.dk. V1-kortlagte arealer

V2-kortlægning betyder, at der er konkret viden om jordforurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.



Figur 16 Kort fra Plandata.dk. V2-kortlagte arealer

Næstved Kommune har i 2020 fået udarbejdet en liste over, hvad der findes af arkivmateriale/viden om Næstved Havn, som er vedlagt som bilag til nærværende rapport.

Kommunen/myndighederne benytter kortlægningerne til at afgøre hvilke foranstaltninger og eventuelt hvilke undersøgelser som skal foretages i forhold til beskyttelse af grundvandet og/eller ved ændret anvendelse f.eks. fra erhverv til boliger.

Med de kortlægninger som er givet for havnearealerne, vil der ved planlægning af en ny havnebydel være behov for en gennemgang af den historiske og lokale viden, til at vurdere risikograden og behovet for supplerende undersøgelser. Viden som kan føre frem til en vurdering af omfanget af en evt. oprydning eller afværgeforanstaltninger i forhold til et konkret byggeri.

Ved en ændret anvendelse og ved planlægning af boliger, vil kortlagte forureninger som udgangspunkt skulle afgrænses, hvorefter der i hvert enkelt tilfælde og i forhold til et fremtidigt byggeri, skal vurderes om der skal ske afværgeforanstaltninger eller en oprydning. En vurdering som myndigheden foretager, hvorefter der stilles krav til den enkelte grundejer om hvordan jordforureningen skal håndteres i forhold til den fremtidige anvendelse som for eksempel etablering af boliger.

Vurdering af jordforurening på havnearealerne skal ses i sammenhæng med grundvandsforhold, havnemiljø og klimaudfordringer. Som udgangspunkt må en forurening ikke lukkes inden, da den altid skal kunne oprensnes hvis er til fare for grundvandet, dyr eller mennesker.

5.8 Øvrige miljømæssige forhold

Ved planlægning af ny havnebydel og samtidig med udarbejdelse af ny helhedsplan, vil der være en række øvrige fagtekniske vurderinger som vil skulle vurderes. De fagtekniske vurderinger vil understøtte planlægningen og især miljøvurderingen af "helhedsplanen". Listen nedenfor er ikke udtømmende men forhold som er behandlet yderligere i denne rapport, men som i den videre planlægning skal belyses yderligere:

- Skibstrafik og evt. besejling. En vurdering af stævneudfald ved ny havneby.
- Støv, lugt og luft f.eks. luftafkast fra naboer f.eks. produktionsvirksomheder og autoværksteder.
- Grundvand, geoteknik og vandmiljø i havnen
- Microklima bl.a. vindturbulens
- Overordnet vurdering af Flora og fauna indenfor havneområdet. En screening og evt. en registrering og gennemgang af levesteder. Det skal da vurderes i hvilket omfang for og på hvilket tidspunkt det vil være aktuelt at udføre feltundersøgelser som ofte er årstidsbestemte: april/maj, juni og sept.
- Visuelle forhold bl.a. ind- og udkik, sigtelinjer mv.
- Kulturhistorie og arkæologisk interesse
- Socialøkonomiske effekter

6 Servitutter

6.1 Servitutredeggørelse ved Næstved kommune (pågående)

7 Risikolog

7.1 Baggrund for risikolog (kortlægning og forundersøgelser)

Næstved Kommune har på grundlag af nærværende desk-top screening af de plan- og miljømæssige forhold og på dette indledende overordnede niveau ønske at få udarbejdet en risikovurdering. Med inspiration og erfaringer i udarbejdelse af "Teknisk Due Diligence" også kaldt "Red flag-rapport" er risikoskema udarbejdet.

For hver af de faglige emner fremhæves de overordnede risici, vurderet ud fra den meget tidlige fase ideen om en ny havneby befinder sig i. For hver af de beskrevne risici er der givet en vurdering af hvilken "advarselsniveau" risikoen kan have på realiseringen dvs. økonomi, tid og kvalitet.

Risici er vurderet ud for følgende 3 risikoniveauer som grundlæggende er et skøn af sandsynlighed ganget med konsekvens.

Rød farve – Uacceptabel risiko. Tiltag bør iværksættes

Gul farve – Moderat risikoniveau. Tiltag bør overvejes

Grøn farve – Acceptabel risiko

Det udfyldte risikoskema er afsæt for en løbende risikostyring. For risici i uacceptabelt og uønsket risikoniveau er der givet forslag til at opnå større viden om risici, så dette kan indgå i den videre planlægning og beslutningsgrundlag.

7.2 Opsamling på risikolog som vedlægges som bilag

Den udfyldte risikolog er vedlagt som bilag.

Bilagsliste:

Vedlagt nærværende rapport:

Bilag 1_Notat vedr. klima_Artelia inkl. bilag

Bilag 2_Notat vedr. beskyttelseslinjer og vurdering af vandkvalitet_Artelia inkl. bilag

Bilag 3_Risikolog for den indledende fase_Artelia

Henvisninger i nærværende rapport:

NK_Områdefgrænsning_2024

NK_Afgrænsning af delområder_2024

Omdannelse af Næstved Havn_Principper for helhedsplan_2019

Oversigt over arkivmateriale_2020

Næstved Havn_Bevaringsværdige bygninger_2007

DGE_Arkivmatr v. Næstved havn_2020

NK_Klimaplan 2023

Indhentede LER-oplysninger v. Næstved Kommune (ikke nærmere vurderet)