

REFERAT Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget 2018-2021 d. 15-05-2019

Mødedato Onsdag d. 15. maj 2019 kl. 00:00

Mødested mødelokale C, Ullasvej 23

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsorden.....	3
Anmodning om udlæg af nyt erhvervsområde ved Sandemandsvej i Rønne.....	5

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsorden

Åbent punkt

1 Fraværende og bemærkninger til dagsorden

00.01.00P35-0099

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	15-05-2019	1	

Fraværende

Søren Schow, Kirstine Van Sabben

Bemærkninger til dagsordenen

Punkt 2: Anmodning om udlæg af nyt erhvervsområde ved Sandemandsvej i Rønne

Åbent punkt

2 Anmodning om udlæg af nyt erhvervsområde ved Sandemandsvej i Rønne

01.02.05P19-0020

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	15-05-2019	2	

Hvem beslutter

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget

Resumé

Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS har erhvervet landbrugsejendommen Fynergård ved Rønne der er naboejendom til erhvervsområdet i det sydøstlige Rønne. Ejerne har planer om at udvikle området til en erhvervspark og ønsker at få et landbrugsareal (landzone) overført til erhvervsområde (byzone).

Arealet er blandt andre planhensyn sammenfaldende med på Robbedale grundvandsmagasin. På den baggrund ønskes en politisk stillingtagen til, hvorvidt ansøgningen bør imødekommes.

Indstilling og beslutning

Kommunaldirektøren indstiller:

- at ansøgte udvidelse af erhvervsområdet ikke imødekommes, med henvisning til at der er sårbare drikkevandsinteresser i området og store uudnyttede erhvervsarealer i Rønne.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 20. marts 2019:

Sagen udsat med henblik med yderligere afdækning.

Leif Olsen kan ikke medvirke, idet han ønsker at følge indstillingen.

Kommunaldirektøren indstiller:

- at der med henvisning til minimering af risici på det sårbare drikkevandsområde, arbejdes videre med muligheden for et mageskifte (matr. 40a, Knudsker), som beskrevet i den supplerende sagsfremstilling.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 10. april 2019:

Godkendt idet det areal kommunen mageskifter sig til, udtages fra konventionel landbrug. Planarbejdet indarbejdes i arbejdet omkring kommuneplanrevision.

Kommunaldirektøren indstiller:

- at der indkaldes ideer og forslag fra offentligheden

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 15. maj 2019:

Godkendt.

Sagsfremstilling

Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS har anmodet om at få et areal på 78.000 m² overført fra landbrugsformål til erhvervsområde. Området er beliggende i tilknytning det eksisterende erhvervsområde omkring Sandemandsvej i den sydøstlige udkant af Rønne. Virksomheden Borntek Industri A/S, Almindingsvej 15, Rønne (sammenfald i ejerskab med Fynergård) har behov for at samle sin produktion, og ønsker at etablere en ny fabrik på 4000 m² på arealerne ved Fynergård. De har et ønske om en nærmere lokalisering til virksomheden Jensen A/S på naboområdet, hvilket har været afsøgt men ikke vist sig muligt.

Regler i kystnærhedszonen

Den ønskede udvidelse af erhvervsområdet ved Sandemandsvej i Rønne, er i strid med de nationale interesser i kommuneplanlægningen i 3 km kystnærhedszonen i forhold til udnyttelse af allerede udlagte erhvervsområder i byzone samt beskyttelse af grundvand.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der kræves en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at inddrage nyt areal i byzone. Erhvervsministeren skal fremsætte indsigelse, såfremt en planlægning strider mod de nationale interesser for kystnærhedszonen, med mindre forholdet er af underordnet betydning.

Udlagte erhvervsarealer

Det er en klar forventning fra Erhvervsstyrelsen at man, ved omrokeringer i sin erhvervsstruktur i kommuneplanen ender op med en restrummelighed der svarer til den forventede efterspørgsel i planperioden (12 år frem). Administrationen har i 2018 udarbejdet en rummelighedsanalyse for uudnyttede erhvervsudlæg på Bornholm der påviser, at 134 hektar (1 hektar = 10.000 m²) udlagt til erhverv er ubebyggede. Heraf 38 hektar erhvervsareal i byzone i Rønne. Hertil skal lægges yderligere ca. 20 hektar erhvervsareal i Rønne Havn. I erhvervsområdet ved Sandemandsvej er 2 kommunalt ejede ubebyggede matrikler på i alt ca. 3 hektar foruden større ubenyttede private erhvervsarealer med tomme erhvervsbygninger. Behovet for nye erhvervsarealer i kystnærhedszonen er dermed ikke godtgjort.

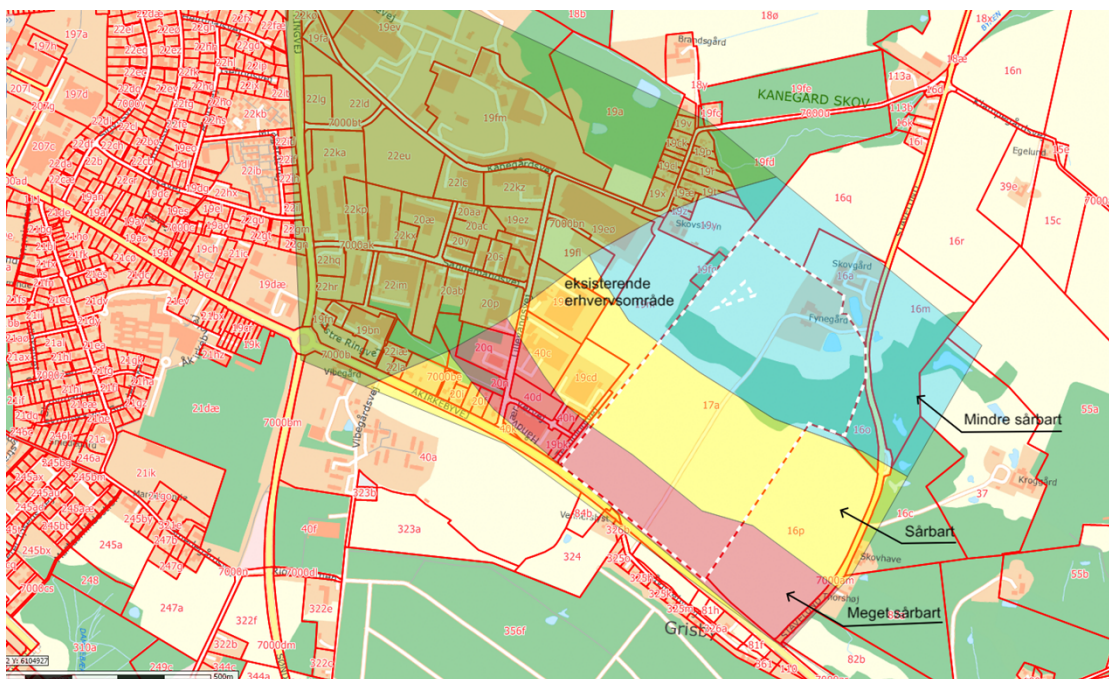
Grundvandsinteresser

De nationale interesser, som skal varetages i den kommunale planlægning vedr. grundvands beskyttelse er blandt andet, at der skal redegøres for at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for den ansøgte placering og i den forbindelse redegøre for, at en lokalisering uden for området med særlige drikkevandsinteresser ikke er fundet mulig.

Fynergårds jorder er beliggende oven på en del af Robbedale grundvandsmagasinet der forsyner 33 % af Rønne med drikkevand. Ny tilgængelig viden om det grundvandsdannende opland til Fynergård viser, at jorderne er lokaliseret på dele af et grundvandsmagasin som er registreret som hhv. meget sårbart, sårbart og mindre sårbart. Den igangværende kortlægning af Bornholms grundvand vil generelt give ny viden, der skal sikre en politisk afvejning af interesser - i dette tilfælde mellem erhvervsinteresser og drikkevandsinteresser. Analysens resultater vil indgå i den kommende kommuneplanrevision.

Administrativt anbefales, at der ikke udlægges nye erhvervsarealer på arealer der er sammenfaldende med et sårbart grundvandsmagasin.

Alternativt anbefales kommunalbestyrelsen at afvente kommuneplanrevision 2020, hvor der vil foreligge en nærmere analyse af bl.a. restrummelighed i erhvervsarealer set i forhold til de samlede miljøinteresser.



Kortet viser Fynergårds jorder og registreret sårbarhed for grundvandsmagasin/ drikkevand.

Økonomiske konsekvenser

ingen

Supplerende sagsfremstilling til ØEPU 10.4.2019

Økonomi-, Erhvervs- og planudvalget ønskede på mødet den 20. marts 2018 planlægningen for Fynergård yderligere belyst, og dette foranlediget efter henvendelse fra Casper Poulsen, Direktør for Borntek Industri A/S og Fynergårds Erhvervs og innovationspark ApS.

Der har i den mellemliggende periode været dialog mellem Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS og Bornholms Regionskommune med henblik på at få uddybet muligheder og prioriteringer.

I forlængelse af dialogen, er der i det følgende foreslået tre scenarier. Af de nedenstående scenarier er Fynergård Erhvervs & Innovationspark mest interesseret i scenarie 2. Virksomheden anser scenarie 3 som det mest attraktive alternativ såfremt scenarie 2 ikke kan realiseres.

Scenarie 1

Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS har spurgt til muligheden for at den del af Fynergårds jord som "kun" er registreret som mindre sårbart evt. kan rumme ca. to hektar til bebyggelse med en ca. 4000 m² ny fabriksbygning.

I dette tilfælde vil planlovens krav som beskrevet i dagsordenen vedr. regler for kystnærhedszonen og udlagte erhvervsarealer fortsat vil være gældende.

Efterfølgende er det oplyst af Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS, at scenarie 1, Fynergårds areal markeret som blå zone (mindre sårbart), ikke er interessant at bebygge, da der nu er konstateret vandspænd, klippe og andre forhold, der besværliggør byggeri.

Miljøforhold

På baggrund af grundvandsundersøgelser er området kategoriseret som et mindre sårbart drikkevandsområde. Dette er baseret på, at der er en forholdsvis lang transportvej via grundvandet til drikkevandsmagasinet, og at den naturlige overfladeafstrømning er væk fra de særligt sårbare områder.

Kategoriseringen udelukker de mest forurenende aktiviteter og virksomheder, såsom rensridrift og affaldsdeponering, men er forenelig med lettere metalindustri.

Med det kendskab Vandforsyningsmyndigheden har til BornTeks aktiviteter, er det vurderingen, at en udvidelse af BornTek til dette område ikke vil medføre en væsentlig forøget risiko for drikkevandsressourcen.

Det skal bemærkes, at der i øjeblikket er en grøft langs med den vestlige del af matriklen, som afleder vand direkte ned til Robbedalesandet og dermed kan transportere forurening. Denne grøft skal sløjfes på den nordligste del, for at erhvervsudvikling kan tillades. Samtidig skal der tages stilling til, hvordan overfladevand fremover kan håndteres i området.

Formalia: I forbindelse med vedtagelse af kommuneplanramme og lokalplan stiller vandforsyningsloven en række krav om redegørelser for forholdet til drikkevandsinteresserne.

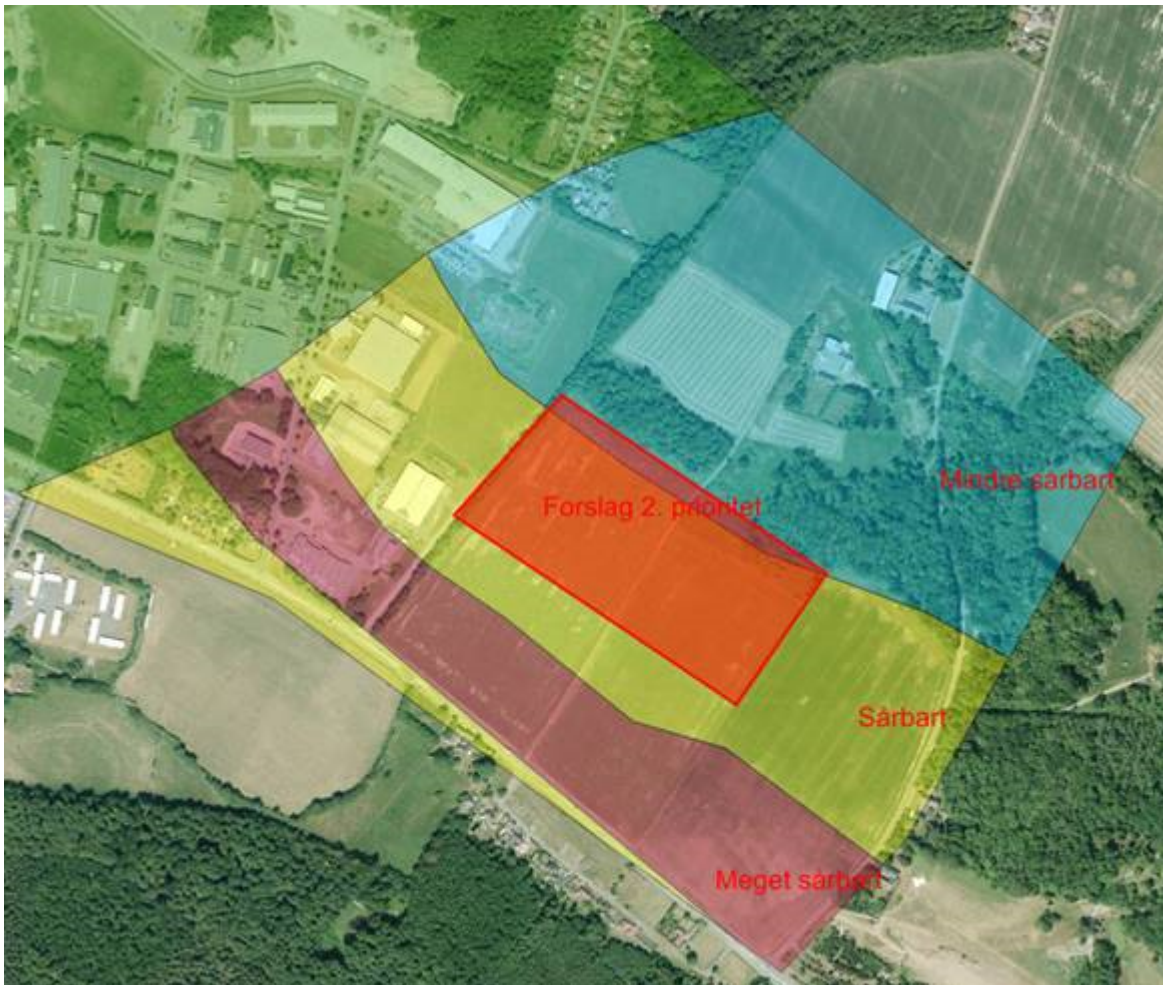
Scenarie 2

Det er af Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS foreslået at udlægge et areal på ca. 7 Ha. (se rød markering på nedenstående kort) som ikke omfatter det meget sårbare sandområde, men er lokaliseret på den del af arealet der er udpeget som sårbart.

I dette tilfælde vil planlovens krav som beskrevet i dagsordenen vedr. regler for kystnærhedszonen og udlagte erhvervsarealer fortsat vil være gældende.

Miljøforhold

Forslaget ligger i et område med kategorien "Sårbart". Det mindre sårbare område går fra skovgrænsen mod nord. Kategoriseringen er baseret på strømningsforholdene i området.



Den tætte afstand til det meget sårbare område medfører en risiko for, at der kan ske forurening af drikkevandet.

Det er kompliceret at gennemføre erhvervsudvikling i området, men ikke umuligt. Der vil være ret omfattende redegørelseskrav i planlægningsfasen og restriktioner og begrænsninger i miljøgodkendelserne. Miljøstyrelsen er påtaleberettiget myndighed og kan gøre indsigelse, hvis formalia ikke overholdes. De direkte berørte parter, såsom vandværket, er klageberettigede.

Det er ikke alle typer virksomhed, der vil kunne vente at få miljøgodkendelse i dette område. Lettere metalindustri, såsom BornTek og Jensen, vil muligvis kunne lade sig gøre, mens renserivirksomhed næppe vil kunne tillades her.

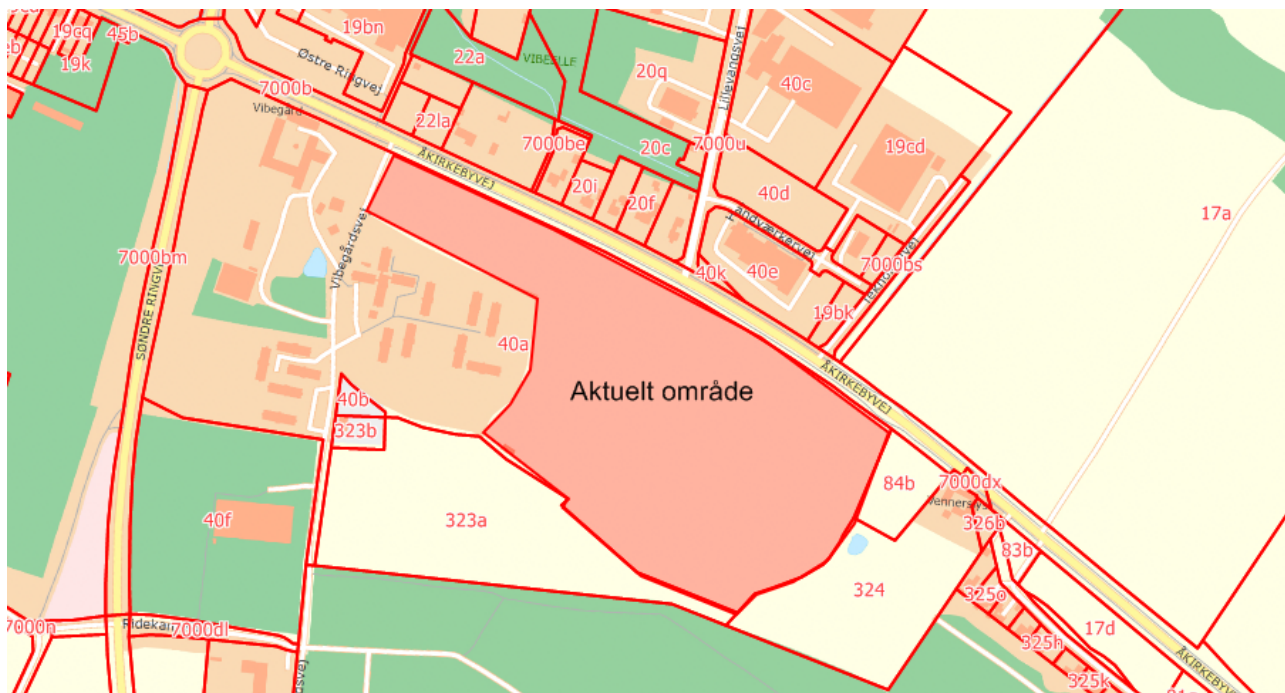
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget har ikke peget på området som en mulighed i forbindelse med deres behandling af sagen.

Scenarie 3

Endelige har Fynergård Erhvervs & Innovations Park ApS foreslået at der kan mageskiftes med et passende areal i Rønne syd, på området syd for Åkirkebyvej ved 10. klassecenteret på en del af matrikel nr. 40a Knudsker. Området er på ca. 7,6 Ha.

I dette tilfælde vil planlovens krav som beskrevet i dagsordenen vedr. regler for kystnærhedszonen og udlagte erhvervsarealer fortsat vil være gældende.

Ved et eventuelt mageskifte med Fynergårds arealer vil det være muligt at beskytte drikkevandsinteresserne på det meget sårbare Robbedale grundvandsmagasin.



Miljøinteresser

En umiddelbar vurdering er, at de nærmere redegørelser vil udmunde i, at området kan benyttes til almindelige erhvervsaktiviteter under iagttagelse af de generelle miljøregler, men med særlig opmærksomhed på håndtering af spildevand og drænvand.



Supplerende sagsfremstilling til ØEPU 15.5.2019

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede på mødet den 10. april 2019, at muliggøre et mageskifte mellem et kommunalt ejet landbrugsareal umiddelbart vest for 10. klassecenteret, med et areal på Fynegårds jorde som efterfølgende skal udtages fra konventionelt landbrug. Det blev ligeledes besluttet, at planarbejdet skal indarbejdes i den igangværende kommuneplanrevision, der er planlagt afsluttet ultimo 2020.

En mulig facilitering for et hurtigere tidsforløb, er at begynde den ønskede planlægning nu og altså ikke afvente kommuneplanrevisionen. Såfremt BRK ønsker dette skal der først indkaldes ideer og forslag fra offentligheden i mindst 14 dage, vedrørende den ønskede zoneændring fra landzone til byzone og overførsel af området fra kommuneplanens rammer fra "område til offentlige formål til område til erhvervsformål". ØEPU kan herefter på baggrund de indkomne ideer og forslag fra offentligheden tage stilling til om der skal kommune- og lokalplanlægges for et erhvervsområde på det aktuelle areal.

Såfremt processerne forløber som forventet, vil planprocesserne kunne følge nedenstående tidsplan:

- ØEPU 15/5 – 14 dages offentliggørelse
- ØEPU 19/6 beslutter iværksættelse af lokalplanlægning
- KB 27/6 beslutter iværksættelse af kommuneplantillæg

- Endelig vedtagelse forventes april/maj 2020

Det skal bemærkes, at det efterfølgende arbejde med planlægningen indgår i en overordnet prioritering, og der kan opstå behov for, at bygherre medvirker til lokalplanudarbejdelsen.