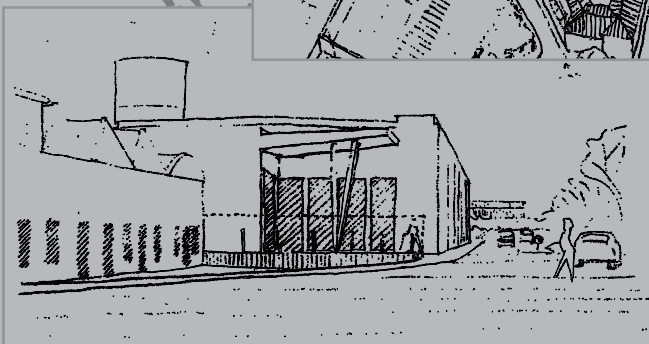


# UDVIKLINGSPLAN NEXØ HAVN OG BY



## **UDVIKLINGSPLAN FOR NEXØ HAVN OG BY**

<b>Indledning</b>	<b>side 03</b>
<b>Baggrund, formål, problemformulering</b>	<b>side 05</b>
<b>Proces og metode</b>	<b>side 06</b>
<b>Visioner, målsætninger og strategier</b>	<b>side 07</b>
<b>Nexø Havn</b>	<b>side 09</b>
<b>Rammer for fremtiden</b>	<b>side 11</b>
<b>Område I - Nyt Boligområde-"Nordfilet-området"</b>	<b>side 12</b>
<b>Område II - Nordhavnen</b>	<b>side 14</b>
<b>Område III - Gamle Havn</b>	<b>side 17</b>
<b>Område IV - Havneområde ved. Sdr. Landevej</b>	<b>side 22</b>
<b>Område V - Sydhavnen-Fiskerihavnen</b>	<b>side 24</b>
<b>Område VI - Østre Flak</b>	<b>side 27</b>
<b>Nexø by</b>	<b>side 29</b>
<b>Nexø Bymidte</b>	<b>side 31</b>
<b>Indsatsområder</b>	<b>side 34</b>
<b>Den hidtidige planlægning</b>	<b>side 36</b>

Bornholms Regionskommune  
Teknik & Miljø  
Skovløkken 4, 3770 Allinge

August 2009

# Indledning

## Generelle tendenser i havneudviklingen

I takt med nedgang i fiskeriet og forarbejdning af fisk i danske havnebyer, hvor flere og flere industrier bliver nedlagt eller flytter væk fra havnene, har mange kommuner fået adgang til nye byudviklingsområder. En del kommuner har brugt denne mulighed til at bygge attraktive boliger med udsigt ud over vandet, der skal trække nye borgere og flere turister til.

Men havnene er ikke kun havudsigt. I mange byer har havnen været det naturlige centrum, og dens funktioner har givet byen identitet. Ved at bevare noget af havnenes karakter og de gamle bygninger, som kan genbruges til nye funktioner, kan historien om området fortælles i fremtiden og havnene kan tilføre byerne en ny dynamik.

## Nexø havn

På Nexø havn har man haft lignende overvejelser med planer om at opføre f.eks. et wellness-hotel eller attraktive boliger, og omdanne overflødiggjorte industribygninger til andre formål. Det har dog været afgørende for bestyrelsen for Nexø Havn A/S, at dette ikke kom i konflikt med Nexø havn som fiskeri- og trafikhavn. Bestyrelsen ønsker at bevare en stor del af havnen som fiskeri- og erhvervshavn, trafikhavn med mulighed for bil- og persontrafik, samt lystsejlerhavn. Bestyrelsen er dog opmærksom på, at der er i dag en del bygninger og arealer, der ikke anvendes til havnerelaterede formål, og en del nu står og forfalder og derved giver et trist og øde indtryk af området – bygninger og arealer, der er særlig attraktive til en anden anvendelse.

I forbindelse med vedtagelse af Regionkommuneplan 2005 vedtog kommunalbestyrelsen, at der skulle udarbejdes en ”Udviklingsplan for Nexø havn og by” som et led i en langsigtet udvikling. Udviklingsplanen omfatter nogle af Nexøs mest attraktive arealer – arealer, der er enestående på Bornholm. Der er en forståelse for, at disse arealer skal behandles i overensstemmelse med deres værdi og til gavn for hele byens og øens fremtid. Dette kræver langsigtet politisk strategi, hvor diverse tiltag herunder lokalplaner bør udvikles i overensstemmelse med de overordnede visioner.

Udviklingen i Nexø havn og bymidte berører mange mennesker og virksomheder både i og uden for Nexø. Udover kommunalbestyrelsen, havnebestyrelsen og havnens brugere har erhvervs- og borgerforeninger i Nexø og borgerne i almindelighed haft stor interesse i de fremtidige planer for byen. I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen blev der dannet en følgegruppe og afholdt en række møder og workshops, hvor borgere og erhvervsliv er blevet involveret.

Forslaget blev offentliggjort den 13. maj 2009 med høringsfrist den 13. juli 2009. Der indkom 6 bemærkninger. Forslaget blev ændret, hvad angår ankomstponton for chalupper.

Den 27. august 2009 vedtog kommunalbestyrelsen ”Udviklingsplan for Nexø havn og by” endeligt. Med vedtagelse af udviklingsplanen er der skabt redskab til styring af den fremtidige planlægning. Planen danner rammer for lokalplanlægning i området, og er vejledende for både de kort-sigtede og de langsigtede handlinger.

### **Udviklingsplanens indhold og opbygning**

Den aktuelle problematik omhandler havnens og bymidtens fremtidige udviklingsmuligheder. Arbejdet i følgegruppen har derfor koncentreret sig om disse områder, som afspejles i planens indhold.

Udviklingsplanen indeholder både langsigtede visioner for udviklingen og konkrete projekter, der kan realiseres inden for den nærmeste fremtid. Planen redegør endvidere for indsatsområder og initiativer, som kan sættes i værk på kort og langt sigt. Men der skal arbejdes videre med de opstillede muligheder, hvis de besluttede mål og visioner for Nexø skal realiseres.

I de første afsnit redegøres for planens baggrund, formål, proces og metode, samt visioner og strategier for fremtiden. Derefter følger rammer for udvikling for havneområdet og bymidten. Her beskrives de 6 delområder på Nexø havn samt Nexø bymidte, udfordringerne og mulighederne, samt forslag til fremtidig udvikling. De sidste afsnit omhandler indsatsområder, og den hidtidige planlægning.





## **BAGGRUND, FORMÅL, PROBLEMFORMULERING**

Nexø kommune vedtog i 2002 en Masterplan for Nexø havn og by, men allerede 3 år senere havde udviklingen indenfor fiskeri- og havneerhverv ændret sig i den grad, at der var behov for at kigge Masterplanen fra 2002 i sømmene. Afindustrialisering af havneområdet var i fuld gang, hvad efterlod tomme industribygninger, beliggende på attraktive arealer. Desuden var kun en mindre del af Masterplanens forslag om sammenbinding af bynære havneområder og bymidten gennemført, hvad efterlod en halv løsning.

Formålet med en revision af Masterplanen fra 2002 er at komme et skridt videre med udviklingen af havnen, de havnenære arealer i bymidten og selve bymidten, og identificere hvilke muligheder og barrierer, der er for at skabe nye attraktive byområder, men samtidig sikre at havnen kan udvikle sig som fiskeri- og erhvervshavn.

Med ændringerne af havneloven blev Nexø havn fra 2000 drevet som kommunal selvstyrehavn, og i 2004 overgik havnen fra at være kommunal selvstyrehavn til aktieselskab - Nexø Havn A/S, med bornholms Regionskommune som hovedaktionær.

### **Problemformulering**

En række centrale problemstillinger presser sig på, både internt i havnen og eksternt i forhold til omgivelserne. I de senere år har der kunnet registreres forskellige problemer i bymidten og på havnen. Enkelte steder i bymidten kan man se en tom butik, og på havnen findes der flere erhvervsbygninger, der er blevet lejet ud til formål, der ikke er direkte havnerelaterede.

Endvidere er trafikbelastningen af Sdr. Landevej taget til og er i sommersæsonen en af de mest trafikerede veje på Bornholm. Det betyder, at byen i stadig stigende grad afskæres fra nogle af sine mest spændende og attraktive arealer på havnen.

- Hvordan kan der skabes rammer for havneområdet, indenfor hvilke havnen kan udvikle sig til gavn for Nexø Havn A/S og Nexø by som helhed?
- Hvordan kan bymidten styrkes med tilstrækkeligt stort og varieret udvalg af butikker og liberalt erhverv, med godt bymiljø på de bløde trafikanters betingelser, og en rimelig afstand til egnede parkeringspladser?
- Hvordan kan bymidten og havnen forbindes således at det kan styrke udvikling af bymidten til gavn for hele Nexø by?

## PROCES OG METODE

I forbindelse med vedtagelse af Regionkommuneplan 2005 vedtog kommunalbestyrelsen, at der i planperioden skulle udarbejdes en ”Udviklingsplan for Nexø havn og by”, på grund af de ændringer der fortsat sker på fiskeriområdet. Planen skal bl.a. forholde sig til hvilken udvikling, der skal ske på havnen og om tidligere fiskerihavnsarealer skal kunne anvendes til andre formål, herunder boligformål og detailhandelsformål.

I slutningen af 2007 blev der dannet en følgegruppe bestående af Nexø Havnebestyrelses formand, direktøren for Nexø Havn A/S, repræsentanter for Erhvervs-Bytinget i Nexø og Nexø Borgerforening, samt regionskommunen. Der afholdt en række møder med følgegruppen, for at skabe et overblik over de sidste års udvikling, den aktuelle situation og perspektiver for udviklingen.

I 2008 fik havnebestyrelsen foretaget en oplandsanalyse og afholdt et strategiseminar med vejledning og sammenskrivning af Jens Henrik Møller fra Gemba Seafood Consulting.

Den 18. juni 2008 blev der afholdt en workshop i Møbelfabrikken i Nexø. Forskellige foreninger, organisationer og ressourcpersoner blev inviteret til at deltage. Programmet startede med oplæg af Dir. Roar Schou som inspiration til dagens debat, efterfulgt af konsulen Jens Henrik Møller om problemer ved omdannelse af danske havneområder, og erhvervsambassadør Lene Grønning om branding og oplevelsesøkonomi.

Bemærkninger fra gruppearbejde kan sammenfattes således:

- at de sydlige havnearealer og bassiner bør forbeholdes og udvikles til industri- og fiskeri, og at sydlig indsejlingsmulighed bør undersøges,
- at de nordlige havnearealer bør på sigt reserveres som bynære havnearealer med mulighed for boliger, lettere erhverv, turisme og oplevelser, og bynære rekreative områder,
- at der bør bygges boliger på ”Nordfilet-området”, men der skal samtidig sikres offentlig adgang til området,
- at der bør overvejes om nogle af de eksisterende bygninger og anlæg kan bevares, men med en ændret anvendelse.

Den 16. februar 2009 blev der afholdt et offentligt møde i Nexø Fritidshus med deltagelse af ca. 35 personer. Forslaget blev her fremlagt og debatteret. Bemærkninger fra mødet omhandlede hovedsagelig trafikforhold på Sdr. Landevej, ønske om bedre forhold for brugere og gæster i havnen, og vigtigheden af at fremtidssikre fiskerihavnen.

Denne proces har bl.a. dannet grundlaget for arbejdet med udviklingsplanen. Planlægningen har desuden taget udgangspunkt i Masterplanen, de gældende planer og den hidtidige udvikling. Der fokuseres på konkrete handlemuligheder ud fra de lokale visioner og idéer. Hensigten hermed er at sikre, at de handlinger, der foreslås, er realistiske og kan få tilstrækkelig og nødvendig lokal opbakning.

## VISIONER, MÅLSÆTNINGER, STRATEGIER

Nexø har enestående muligheder, med den beliggenhed havnen har i forhold til byen, og den situation, man befinder sig i, efter mange års nedgang i fiskeriet. Det er især kendetegnende, at mange ønsker, at udviklingen skal tage udgangspunkt i kvalitet, som kan sikre en positiv udvikling. Udviklingsplanen omfatter nogle af Nexøs mest attraktive arealer – arealer, der er enestående på Bornholm. Der er en forståelse for, at disse arealer skal behandles i overensstemmelse med deres værdi og til gavn for hele byens og øens fremtid.

### Vision

Nexø skal stadigvæk være en god by at bo, arbejde, handle og færdes i. Nexø havn skal fortsat fungere som betydningsfuld fiskeri-, erhvervs- og trafikhavn i Østersøen, hvor overflødiggjorte arealer og bygninger er omdannet til attraktive boligområder, kultur- og fritidsinstitutioner, rekreative områder mm - der er liv og aktiviteter på havnen. Bymidten er forbundet med havnen og havnen er forbundet til bymidten - byen har fået kontakt til vandet til gavn for både havn og by.

### Målet er:

- At fastholde Nexø havns position som fiskerihavn i Østersøen ved at skabe bedre forhold for landinger, fartøjer og virksomheder på havnen.
- At tiltrække flere turister til Nexø ved bl.a. at skabe bedre forhold for gæstesejlere, krydstogtskibe og færgeforbindelser.
- At tiltrække andre besøgende (bilister, cyklister, dem der ankommer med bus etc.) ved at åbne havneområdet ud mod de besøgende.
- At omdanne tiloversblevne havnearealer og erhvervsbygninger til et aktiv for Nexø havn og Nexø by.
- At skabe liv og oplevelser på havnen ved bl.a. at skabe rammer for andet erhverv, og aktiviteter indenfor oplevelsesøkonomien.
- At øge omsætningen i detailhandel og service i Nexø ved at tiltrække flere turister til området. Det sker ved bl.a. at udnytte byens og havnens møde i et attraktivt fælles centrum for oplevelse, handel, information, aktiviteter, rekreation og oplevelse.
- At sikre, at de fysiske rammer binder bymidte og havn sammen – i harmoni med byens atmosfære, arkitektur og proportioner.
- At åbne byen mod vandet – vende byens ansigt til vandet – og skabe en stærk øst-vest gående sammenhæng. Dette sker på bekostning af hastigheden på den nord-syd gående trafikforbindelse.
- At løfte kvaliteten i anvendelsen og udtryk på de arealer, der er Nexøs udstillingsvindue mod Sdr. Landevej.
- At tiltrække tilflyttere til Nexø ved markedsføring af attraktive boligområder.
- At udviklingen tager udgangspunkt i bæredygtighed og ressourceudnyttelse.

## Strategier

Sideløbende med at Nexø Havn A/S arbejder på at styrke Nexø havns position som fiskeri- og erhvervshavn i Østersøen, arbejder Bornholms Regionskommune, Nexø by og foreninger på at styrke, funktionsforbedre og forskønne bymidten.

I planlægningen og i de fremtidige handlinger arbejdes hen imod en havn med det nordlige havneområde som byomdannelsesområde og det sydlige havnområde som fortsat fiskeri- og erhvervsområde.

Havnebestyrelsen arbejder fremadrettet på omdannelse af overflødiggjorte arealer og bygninger. Prospekt for det tidligere "Nordfilet-området" udarbejdes i samarbejde med bl.a. regionskommunen og Vækstforum.

Havnebestyrelsen og havnens brugere medvirker til at udvikle en "serviceklynge", som kan yde optimal service i forhold til Østersøens fiskeflåde.

Der føres forsat positiv dialog mellem alle parter – havnens brugere og bestyrelse, erhvervs- og borgerforeninger i byen., regionskommunen m.fl. og der arbejdes med at inddrage flere aktører, der kan understøtte udviklingen i Nexø havn og by.

Der udarbejdes principper for bæredygtighed og ressourceudnyttelse.

Med vedtagelse af udviklingsplanen skal den fremtidige planlægning styres og danne rammer for lokalplanlægningen i området, og styrende for de langsigtede handlinger for at holde fast i strategier frem for at vælge 'her-og-nu' løsninger.





## NEXØ HAVN

I 1980'erne var Nexø Havn den største kommunale fiskerihavn og landets 4. største havn (efter mængde og værdi af tilførsler). På det tidspunkt var der kapacitetsproblemer i havnen og behov for udvidelse af havnebassinjerne. Nexø havn var dengang Nexø bys omdrejningspunkt.

Med krisen i Østersøfiskeriet oplevede Nexø Havn og Kommune en stor nedtur. Fra 1100 arbejdspladser i 1991 er der i dag kun ca. 300 arbejdspladser på havnen. Efter fiskerikrisen er antallet af fiskerifartøjer faldet drastisk i havnen. Fra over 150 hjemhørende fartøjer i 1980 var antallet i 2008 reduceret til 30.

### Nexø havn i dag

Trods nedgangen landes der i dag fisk til en værdi af 92 mio. kr., til dels takket være mange udenlandske landinger. Nexø havn er stadig den havn, hvori der landes mest fersk fisk på Bornholm (ca. 1 million tons i 2008), og den 7. største på landsplan mht. landinger af konsumfisk. Nexø havn er Danmarks største fiskerihavn, hvad angår antal tons torsk landet. Prisen er dog ½ af prisen på torsk landet på den jyske vestkyst, pga af at der ikke forarbejdes fisk på Nexø havn, og transportomkostninger til andre steder i Danmark eller Polen derfor fratrækkes prisen. Der landes store mængder brisling til indfrysning og til fremstilling af fiskeensilage. Sæsonen varer fra midten af februar til midten af maj, hvor der landes op til 1000 tons pr. dag, desuden anløber relativt store tankskibe (ca. 85 meter lange med dybdegang på ca. 4,5 meter) hyppigt for lastning af den færdige fiskeensilage. Der håndteres stadig gods (ca. 40.000 tons), og havnen anløbes årligt af ca. 80 fragtskibe.

Havnen benyttes også af mange gæstesejlere, og Gamle Havns to bassiner benyttes om sommeren af hjemmehørende lystbåde og gæstesejlere. I 2008 anløb 1326 gæstesejler, men havnen har stadig et stort potentiale for at udvide antallet af gæstesejlere. Desuden findes to passagerfærgeforbindelser til Polen, der i 2008 medbragte 50.864 passagerer, og 366 krydstogtpassagerer besøgte Nexø i 2008. I dag er Nexø havns hovedindtægt dog skabt ved udleje af arealer og bygninger.

En stor del af havnearealerne benyttes stadigvæk til havneformål. Men der er en tendens til, at flere områder skifter karakter, f.eks. i forbindelse med virksomhedslukninger, eller hvor arealer midlertidigt anvendes til andre formål, som ikke har en umiddelbar havnerelation. Denne udvikling er mest udpræget inden for de ældste havnearealer i Nexø Havn.



Førhen var havet en del af bybilledet, men nu er udsigten dækket af industribygninger. Havnens monolitiske bygninger står i kontrast til byens tætte forholdsvis lave bygningsstruktur.

I de senere år har havneopgaverne på Bornholm overvejende fordelt sig mellem Rønne Havn, der varetager færgetrafikken og godset, og Nexø Havn, der stadig er den største fiskerihavn. Nexø Havn A/S spiller en betydelig rolle for erhvervsaktiviteten og værdiskabelsen i Nexø by. Nexø havn er også Bornholms største fiskerihavn og spiller derigennem en betydelig rolle for fiskeriet i Østersøen.

### Oplandsanalyse

I 2007-2008 udarbejdede GEMBA Seafood Consulting A/S en oplandsanalyse for Nexø Havn A/S – ”Nexø havns erhvervsøkonomiske betydning for lokalsamfundet” for at afdække den økonomiske betydning, som havnen har for lokalsamfund og opland. Analysen påpeger at Nexø havn er centrum for erhvervsaktiviteten og værdiskabelsen i og omkring Nexø by samt den østlige del af Bornholm. Nexø havn er derudover Bornholms fiskerihavn, med omkring 75 procent af de samlede landinger til Bornholm.

Der kan i korte træk konstateres følgende tendenser i udviklingen, som har betydning for udviklingsplanen:

- Nexø havn er den centrale fiskerihavn på Bornholm og landingshavn for en del af landingerne fra Østersøens fiskeri.
- På Nexø havn forefindes en række aktiviteter relateret til færgetrafik og turisme.
- Fiskeriet har undergået drastiske ændringer, hvilket har ført til en nedgang på bl.a. Nexø havn. Hvor der for 20 år siden i perioder var kapacitetsproblemer, er der nu rigelig plads.
- Der er sket en koncentration af flere virksomheder, hvorfor nogle er lukket eller flyttet fra ”Nordfilet-området” og Trafikhavnen, og muligheden for alternativ anvendelse af bygninger og arealer er opstået.
- Potentiale for forøgelse af antal gæstesejlere – turister + færgepassagerer – herunder rejsende til og fra Polen
- Øget interesse for havnenes kvaliteter hos ikke-havnerelaterede erhverv
- Øget interesse for udnyttelse af havnearealer til formål der ikke er havnerelaterede



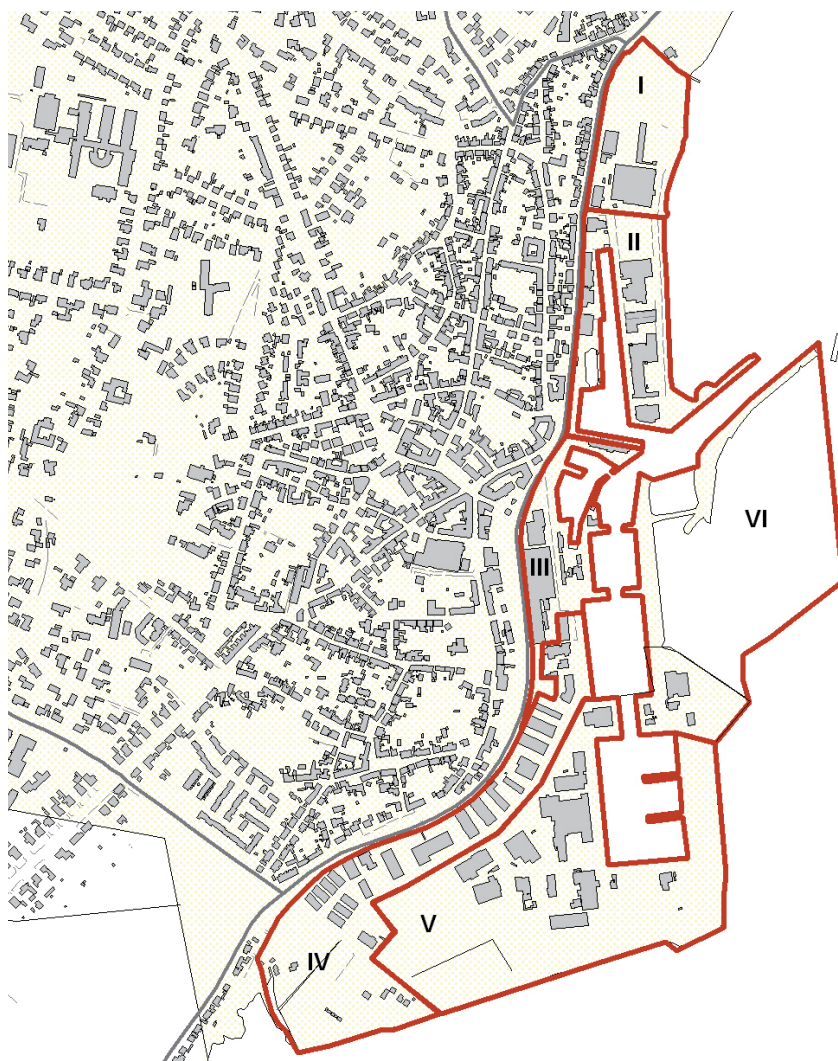
## Rammer for fremtiden

Planens hovedgreb skal sikre at i de fremtidige handlinger arbejdes hen imod en havn med det nordlige havneområde som byomdannelsesområde og det sydlige havnområde som fortsat fiskeri- og erhvervsområde. Men i stedet for at ændre havnen og få den til at ligne byen, bør der gives plads til en forvandling over længere tid, der kan sikre et område med havnekarakter og stemning af havn.

De mere vellykkede havneomdannelse i Danmark har været i de havnebyer, hvor borgerne ikke kun har fået boliger, men også et rekreativt område og hvor der er opført kulturinstitutioner med dertilhørende restauranter, cafeer og butikker. Her er der liv og udvikling.

Grundet Nexø havns fysiske størrelse og områdernes forskellige karakter underdeles havnen i 6 områder med hver deres forskellige havnekarakter, stemning, funktioner etc.

Havnen inddeles i, som vist på kortet: Nyt boligområde (Nordfilet) (I), Nordhavnen (Trafikhavnen) (II), Gamle havn (III), Havneområde ved Sdr. Landevej (IV), Sydhavnen (Fiskerihavnen) (V) og Østre Flak (Opfyldningsområdet) (VI). I alt omfatter havnen et samlet areal på ca. 41 ha.



## I - NYT BOLIGOMRÅDE ("NORDFILET")

### Beskrivelse

Mod nord findes et 1,5 ha stort erhvervsområde, der overvejende blev anvendt af fiskeforarbejdnings-virksomheden Nordfilet, som blev lukket i 2004 og bygningerne fjernet i 2008. I forlængelse af erhvervsområdet mod nord ligger urtehaverne. Et areal der kan inddrages i byudviklingen. Et område langs Ndr. Strandvej benyttes bl.a. til anden produktionsvirksomhed med tilhørende forretningsarealer.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 kan området (10.E.05) anvendes til erhvervsformål med tilknytning til havnen (bl.a. industri, håndværk, værksteds-, lager- og transportvirksomhed samt servicevirksomhed). Der tillades mindre butikker i direkte tilknytning til en virksomheders produktionslokaler. Ved ophør af de erhvervsmæssige aktiviteter i området, kan området udlægges til helårsbolig- eller fritidsboligformål ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan for området.



### Udfordringer og Muligheder

Området har en fortræffelig beliggenhed, både i forhold til kysten og bymidten, og grænser op til nogle særdeles attraktive arealer til friluftsliv og rekreation. I dette område ligger tillige roklubbens klubhus og bådebro. Området er særdeles velegnet til boligformål, samt eventuelt andre publikumsorienterede funktioner.



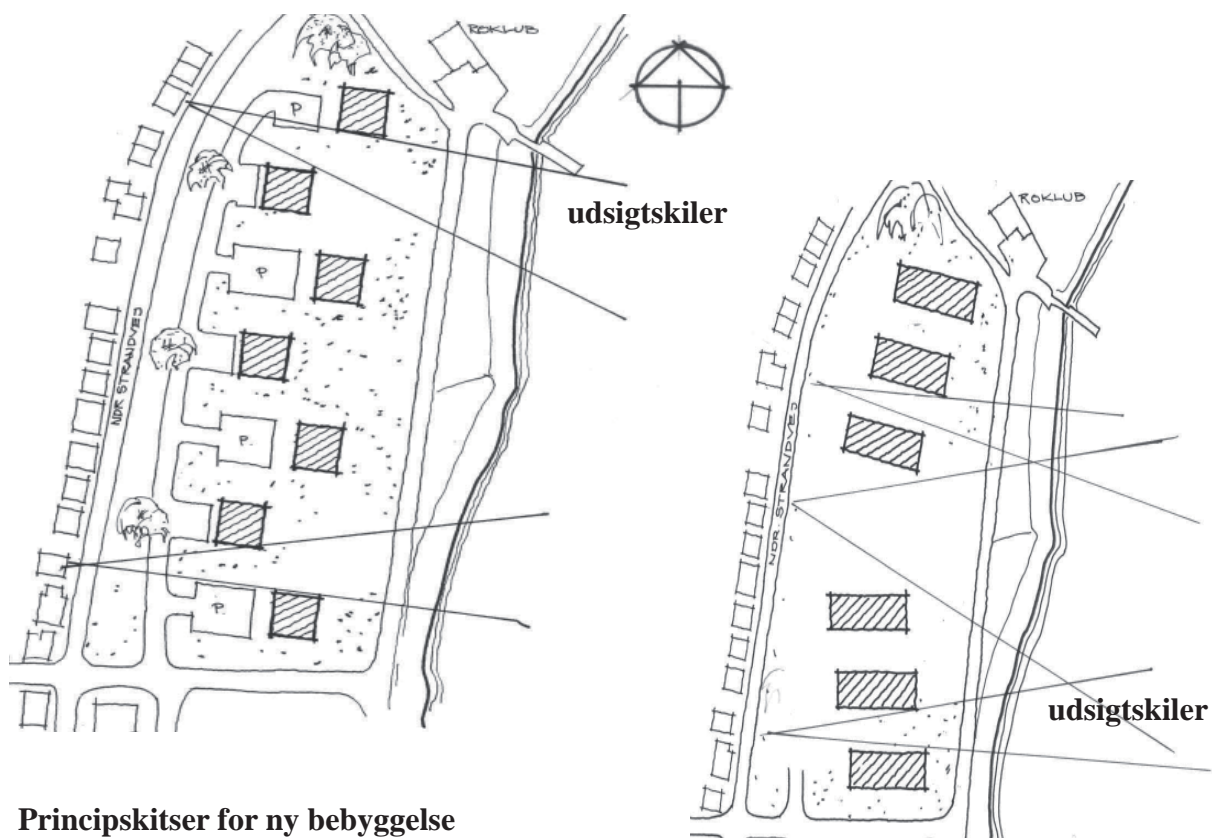


## Forslag

Målet er at tiltrække flere tilflyttere og turister til Nexø for at styrke byens position og økonomiske grundlag. Der skabes et attraktivt boligområde med udsigt ud over havet. Området anvendes til helårsbolig- og/eller fritidsboligformål med dertil knyttede faciliteter. Der bør tilstræbes at anvende stueetagen til publikumsorienterede formål, for at skabe liv i området. Der bør bygges moderne boligtyper af høj arkitektonisk kvalitet – et miljøvenligt, lavenergi byggeri. Bygningernes størrelse bør forholde sig til havneområdets store monolitter - f.eks. 2 - 4 etagers punkt- eller længehuse, som samtidig giver området en åben karakter.

Bebyggelsesstrukturen bør være åben, og området planlægges, således at udsigt og sammenhæng mellem by og kyst sikres bedst muligt. Private arealer tilknyttet boliger bør begrænses mest muligt, således at den offentlige adgang til området sikres. Fællesarealer bør være store og åbne med varierede muligheder for ophold og udfoldelse. Private indhegninger skal undgås, og beplantning begrænses.

Vejadgang sikres fra Ndr. Strandvej via Kystvej - med intern betjeningsvej på området. Parkering etableres på en måde, der ikke skærmer for udsigten. Der sikres offentlig adgang på området og langs kysten, og der fastlægges udsigtszoner og beplantning i lokalplanen, for at sikre kontakt og sammenhæng mellem by og vand.



Principskitser for ny bebyggelse



## II - NORDHAVNEN (TRAFIKHAVNEN)

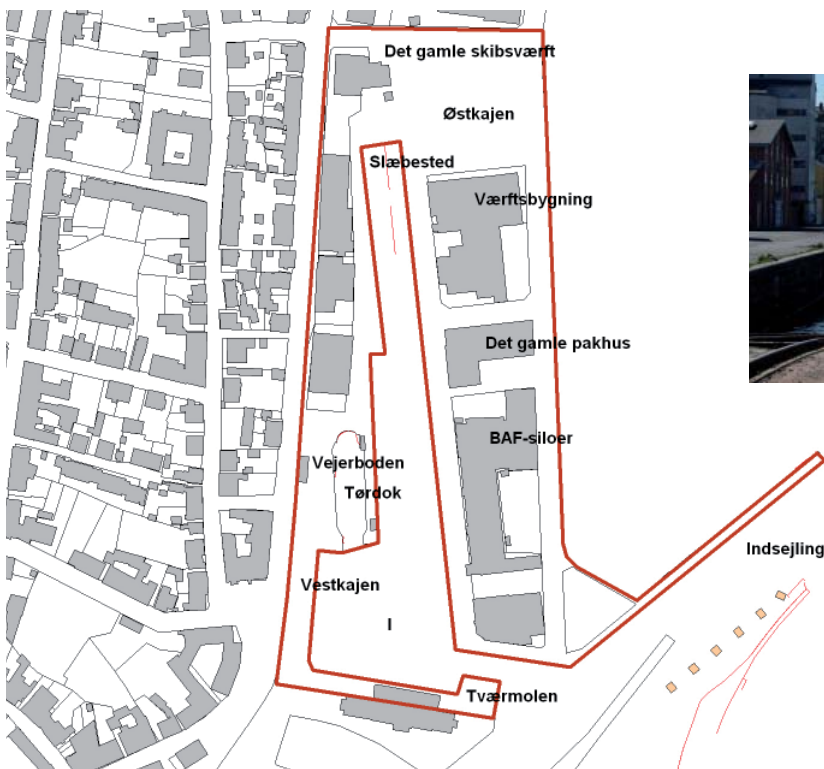
### Beskrivelse

Trafikhavnen-Syd er den del af havnen som er mest veldefineret rumligt med høje, monolitiske bygninger mod øst og lav tæt bebyggelse mod vest omkring et langstrakt bassin, slæbestedet og tørdokken. Nordhavnen består af: Østkajen og Vestkajen (Ndr. Strandvej) og Tværmolen.

På Østkajen findes en tæt bebyggelse af gamle havneorienterede virksomheder, hvoraf nogle er taget i brug til andre formål. Mest markante er de gamle siloanlæg, værftsbygningen, og et gammelt pakhhus, som i dag anvendes henholdsvis til opbevaring af biobrændsel/træpiller og briketter, tanke til fremstilling af fiskeensilage, og til glasfremstilling. Flere af bygningerne har en historisk værdi for Nexø, og især det røde pakhus betragtes som bevaringsværdigt.

Mellem Østkajen og Vestkajen ligger nordre bedding, som blev erstattet af havneliften i den sydlige del af havnen - fiskerihavnen. Resten af havnens kajer bruges fortsat til losning, herunder losning af industrifisk, som kører i et lukket system.

På Vestkajen ved Nordre Strandvej findes en række mindre bygninger overvejende mindre forretningsvirksomheder og andre publikumsorienterede virksomheder. Blandt bygningerne kan nævnes vejerboden, som stadig anvendes, og det gamle skibsværft - en træbygning, der i dag huser et jernbanemuseum. Her findes også landets ældste tørdok fra 1892, som er planlagt anvendt til bygning af det gamle skib Svanen. Tværmolen i den sydlige ende af havnebassinet ligger de polske passagerfærger til.



Ifølge Regionkommuneplan 2005 kan området (10.E.06) anvendes til erhvervsformål (bl.a. industri, håndværk, værksteds-, lager- og transportvirksomhed samt servicevirksomhed). Området omfatter den eksisterende trafikhavn og tilstødende havnearealer. Der tillades mindre butikker i direkte tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Der tillades forretninger på maksimum 500 m<sup>2</sup> langs Ndr. Strandvej.

### **Udfordringer og Muligheder**

Området er attraktivt havneareal, som det ligger lige ud til Østersøen og beliggende tæt på Nexø bymidte. Her kunne der både etableres attraktive arbejdspladser, anderledes kulturinstitutioner og rekreative aktiviteter mm.

Udfordringen for Nexø Havn A/S er at anvise andre placeringsmuligheder for det havnerelaterede erhverv i området, der på sigt vil fortsætte med erhvervsaktiviteter i Nexø havn (f.eks. fremstilling af fiskeensilage). Lige som der også bør findes placering i Sydhavnen for havnevægten, for især at undgå kørsel af tung trafik over Skippertorvet.

Afvejning af miljøforhold – der bør udarbejdes handleplan for i hvilken takt der kan etableres ikke havnerelateret erhverv eller institutioner og rekreative arealer på området.

Områdets bebyggelse danner over lange stræk visuel barriere mellem byens lave huse og havet. Bygningers alternative anvendelsesmuligheder vurderes og der overvejes hvilke eksisterende bygninger bør indgå i den fremtidige planlægning. Der bør således overvejes om nogle af disse industribygninger (udover det gamle pakhus) skal bevares som vigtige landmarks for havnen - f.eks. siloer.



## Forslag

Målet er at skabe fornyelse og forandring i området, at skabe et nutidigt og attraktivt byområde med en unik beliggenhed og herved tiltrække nye erhverv - lettere erhverv så som små værksteder, handel og service, liberalt erhverv, kulturelle institutioner, rekreative faciliteter mm. Boliger kan også tænkes ind på sigt, når der ikke længere forefindes miljøgener.

Områdets karakter bør bevares og ny bebyggelse bør være i en åben struktur, således at kontakten til vandet bevares. Ny bebyggelse på Østekajen bør forholde sig til havnen øvrige store bygninger, mens ny bebyggelse ved Ndr. Strandvej bør opføres som lave længhuse. Der tilsigtes at bebyggelsen på Vestkajen ved Ndr. Strandvej åbnes ud mod kajarealet, for ikke at danne bagside, som de gør i dag. Her kunne der tænkes et åbent værkstedsmiljø, hvor der lægges vægt på håndværk, der er tæt på at forsvinde - levende værksteder omkring restaurering af gamle både og redskaber mm. som en oplevelse for turister og fasboende. Hensigten er at skabe et blandet miljø, som afspejler havnens kultur gennem tiderne – både det moderne og det gamle – balance mellem det gamle og det nye.

Havnebassin anvendes på sigt, når industri er flyttet ned i Sydhavnen, til færgetrafik, trollingfiskere, gæstesejlere, joller og andre småbåde og tør-dokken anvendes til restaurering og bygning af gamle skibe mm.

Området trafikforsynes fra nord fra Ndr. Strandvej via Kystvej. Parkering foregår mellem bygninger Der sikres offentlig adgang på området langs kysten og kajen.



### III - GAMLE HAVN

#### Beskrivelse

Gamle Havn (III) er – som navnet siger – den ældste del af Nexø Havn. Gamle havn består af 2 små bassiner og en lille bedding. Gamle Havns bassiner bruges af de mindste fiskefartøjer om vinteren. I sommerhalvåret råder Nexø Sejlklub over bassin III, mens bassin II er forbeholdt gæstesejlere. Herudover er der etableret fortøjningsmuligheder i bassin IV. Øst for de gamle bassiner ligger redningsstationen med sine redningsbåde.

Området har gennem årene ændret karakter fra gammel fiskerihavn til turisthavn. Bebyggelsen på den nordre mole – tværmolen - består af ældre pakhusbygninger, som efterhånden er ombygget og taget i brug til andre formål (restauranter og butik m.m.). Vest for havnebassinet er en gammel fiskefabrik bygget om til forretnings- og kontorformål.

I 2002 blev der med udgangspunkt i Masterplanen igangsat et havneomdannelsesprojekt, hvor området beliggende mellem Sdr. Landevej og havnebassinet blev omdannet til havnetorv – Skippertorvet. Projektet blev ikke gennemført i sin helhed. Skippertorvet fik en ny granitstensbelægning, men der mangler stadig anlæg, der kan sammenbinde Skippertorvet med byens øvrige torveområder vest for Sdr. Landevej. Foreløbig er der nødtørftigt skabt et par fodgængerovergange som bindeled.





Med vedtagelse af lokalplan nr. 32 for butiksområde på Nexø havn samt tillæg til Regionkommuneplan nr. 007 fra 2007, blev der åbnet mulighed for, at den tidligere fiskefabrik ”Bornfish”, som ikke havde været anvendt i flere år, kunne anvendes til et forretningscenter/møbelhus. Møbelhuset blev etableret i slutningen af 2008. Bygningen er endnu ikke fuldt udnyttet. Bygningen udgør visuelt som funktionelt en fortsættelse af forretningerne omkring Skippertorvet.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 er områdets (10.E.07) anvendelse fastlagt til havne- og centerformål, herunder lystbåde- og fiskerihavn, kontorer, butikker, restauranter, offentlige formål, turistformål samt rekreative formål. Området indeholder i dag blandede havne- og turistformål, herunder lystbådehavn, butikker, restauration og kontorvirksomhed. Området indgår i detailhandelsområdet for Nexø By.

### Udfordringer og Muligheder

Det er her mulighederne for en ”sammenbinding” af havnen og bymidten er mest oplagt. I dag er de to områder adskilt af Sdr. Landevej, som især om sommeren udgør en markant barriere - der forefindes en konflikt mellem kørende og gående trafik. Masterplanens oprindelige forslag med at sænke vejstrækningen lader sig ikke gennemføre. Forbindelsen mellem havn og by skal afklares, således at området gøres mere sikkert for de bløde trafikanter. Etablering af den planlagte omfartsvej vil mindske trafikbelastningen, og det kan også overvejes om der er mulighed for en anden omkørsel, der leder bilister til de store p-pladser i bymidten.

Gamle Havn er især om sommeren et udpræget turistområde - et attraktivt område med mange gæstesejlere og færgepassagerer. De oprindelige havnebassiner er ikke altid lige velegnet for gæstesejlere, fastliggere og andre småbåde. Kajkanten ligger ofte for højt og ofte vil det være en fordel at udforme kanten som terrassering, som samtidig kan give uformelle siddepladser helt tæt på vandfladen.

En havn så tæt beliggende på byens centrum er et meget stort aktiv for Nexø by og bør udnyttes bedst muligt. Byens borgere, gæster og turister nyder at gå ned til en havn, især hvis der foregår nogle aktiviteter på havneområdet eller i havnens bassiner. Et af problemerne er dog, at der mangler fysisk forbindelse til vandet. Kajkanterne ligger 1,5 -2 meter over vandoverfladen. På en varm sommerdag er det ikke muligt at sætte sig på kajkanten og dyppe tærne i vandet.





## Forslag



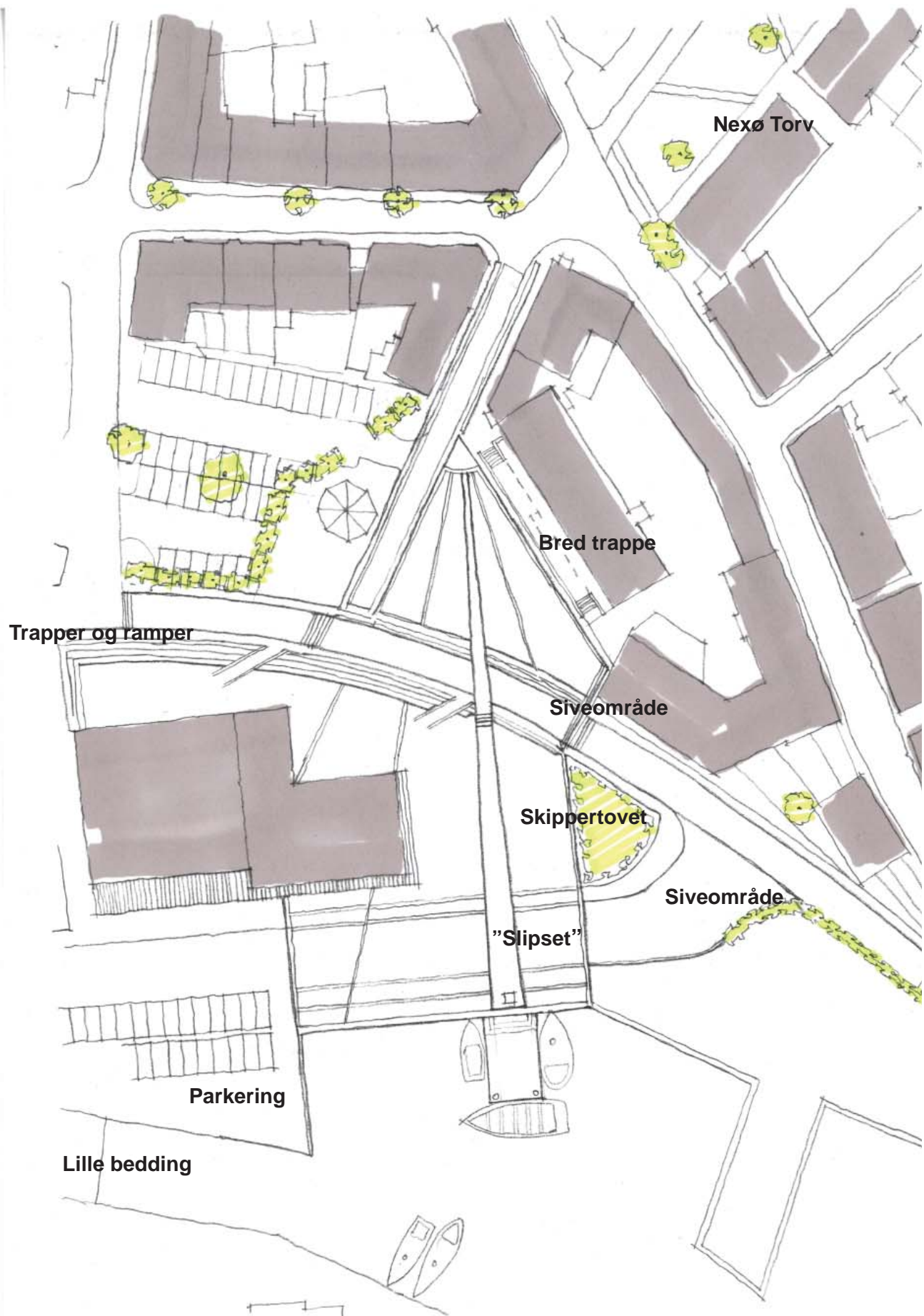
Målet er at tiltrække flere turister herunder gæstesejlere til Nexø, for at styrke byens position og økonomiske grundlag. Området anvendes til havne- og centerformål. Bygninger kan anvendes til butiks- og servicevirksomheder, restauranter, liberale erhverv o. lign. Havnebassin anvendes til små fiskerbåde, fastliggere og gæstesejlere. Fysisk bør der skabes adgang til vandet via niveauforskydninger med f.eks. trapper, trædæk, terrassering eller flydedæk.

By- og forretningsliv bør udbygges fra centrum og ud langs havnen og ikke omvendt - der skal være noget at komme efter for at skabe liv i området. Der bør åbnes op for flere nye aktiviteter i bygninger og på området omkring Skippertorvet f.eks.: udvidelse af torvehandel, etablering af faciliteter for gæstesejlere og kajaksport mm.

Skippertorvet – forbindelse til bymidten - bør færdiggøres. Der skabes sammenhæng mellem bymidten og de bynære havnearealer til gavn for bl.a. handels- og turistlivet i Nexø. Der etableres et siveområde fra Smallegade forbi Toldbodgade til Skippertorvets afgrænsning, hvor køretøjers hastighed nedsættes ved hjælp af f.eks. belægninger. Målet er at skabe et trafiksikkert område for fodgængere at færdes i og herved sikre forbindelse mellem bymidten og havnen.

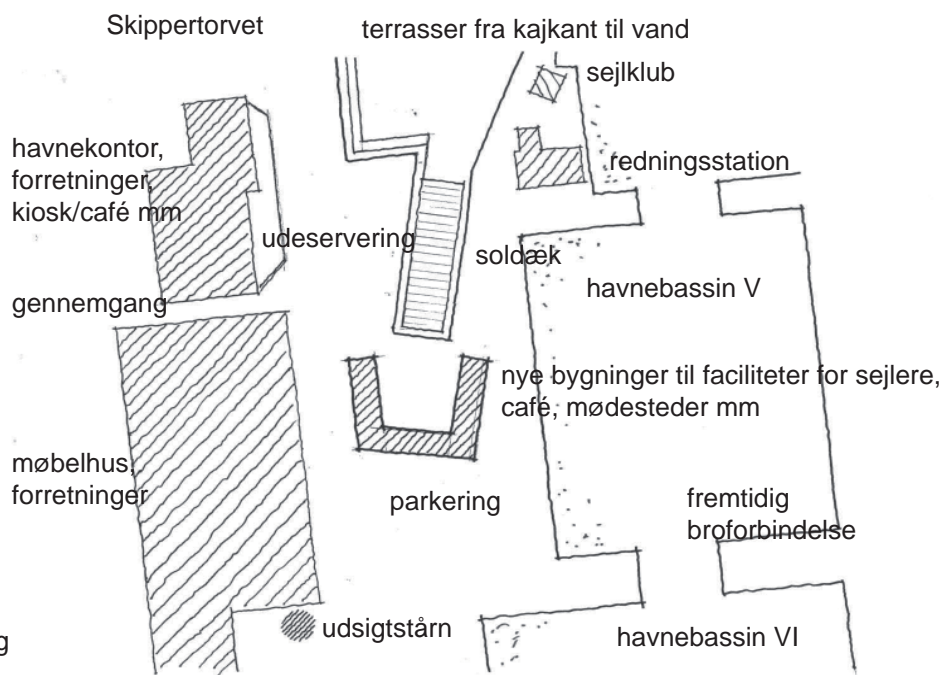
I stedet for Masterplanens oprindelige forslag med at sænke vejstrækningen forbindes niveauforskellen fra Skippertorvet til gadeniveau med trapper og ramper (vist på tegning), som også er til ophold og hvile. For enden af ”slipset” etableres trapper, terasser, ponton eller lignende for at markere ”slipsets” afslutning og for at danne forbindelse mellem kajkant og vande. ”Slipset” forlænges over Sdr. Landevej til Toldbodgade. Skippertorvets belægning forsættes på Sdr. Landevejs vestside.



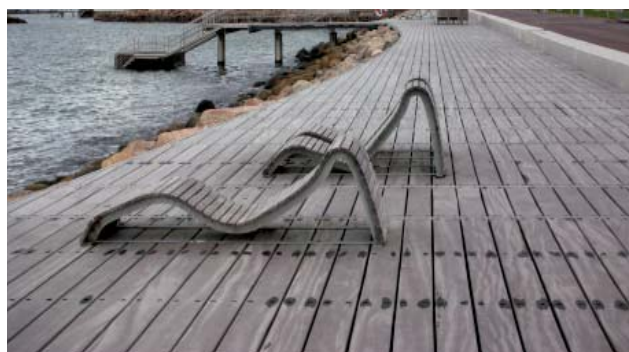




De gamle fiskeredskabsskure fjernes og erstattes et andet sted. Der etableres bynær parkering som erstatning for nedlagte parkeringspladser ved Toldbodgade. Fjernelse af skurene vil også danne visuel forbindelse fra Smallegade til havneområdet og vandet. På længere sigt anvendes området som bynært rekreativt område og parkering flyttes hen til den fremtidige broforbindelse.



Forslag til fremtidig anvendelse af området ved den lille bedding

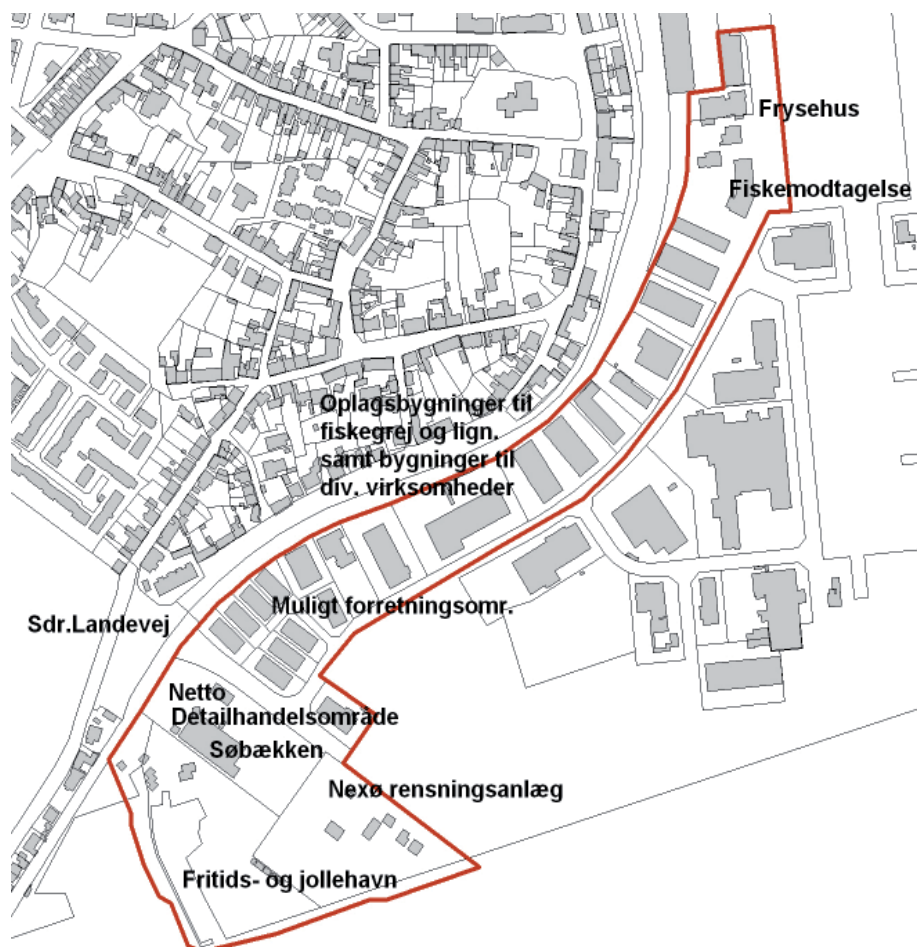


## IV - HAVNEOMRÅDET VED SDR. LANDEVEJ

### Beskrivelse

Langs Sdr. Landevej (IV) består randbebyggelsen overvejende af industrielle halbygninger, der råt og kantet vender gavlen mod byens gamle tætstillede beboelseshuse. En del af området bruges i dag til formål, der ikke er decideret havnerelaterede. Den øvrige del af området indeholder forskellige servicevirksomheder til fiskeriet, fiskemodtagelse og frysehus samt en række karakteristiske oplagsbygninger til fiskegrej og lignende. I den sydlige del af området syd for Søbækken findes et mindre havneområde for fritids- og jollefiskeri, et detailhandelsområde – Netto-butik, samt Nexø Rensningsanlæg.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 kan området (10.E.08) anvendes til forskellige erhvervsformål (bl.a. industri, håndværk, værksteds-, lager- og transportvirksomhed, servicevirksomhed, rensningsanlæg og andre tekniske anlæg samt oplagsvirksomhed). Der tillades mindre butikker i direkte tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Et areal ved Søbækken, langs Sdr. Landevej er udlagt som detailhandelsområde (her defineret som aflastningscenter for Nexø's detailhandelsområde). Ny detailhandel på ikke over 1000 m<sup>2</sup> butiksareal tillades etableret, i det omfang der ikke findes ledige butiksarealer i Nexø's centrale detailhandelsområde.



## Udfordringer og Muligheder

I de havneområder der ligger nærmest byen må man forvente en gradvis ændring af havnens funktion, fordi der ikke længere er behov for så meget areal til de oprindelige havneformål. Ved en ændret udvikling bør der tilstræbes bedre sammenhæng mellem havn og by både funktionelt og fysisk.

Området bør omdannes fra bymidten/gamle havn syd langs Sdr. Landevej når behovet viser sig, men samtidig skal eksisterende erhvervsvirksomheder sikres mulighed for udvikling, så de kan bevare deres konkurrencedygtighed i forhold til andre internationale fiskerihavne. Det er nødvendigt, at man i visse områder fastholder en adskillelse mellem havnerelaterede og ikke-havnerelaterede formål.

Anvendelse af bygninger og arealer skal afklares og området bør åbnes mere ud mod Sdr. Landevej. Hovedparten af området består af lukkede bygninger og rodede udearealer – området har behov for ”forskønnelse”

## Forslag

Målet er gradvis at omdanne området til et mere attraktivt bynært havneområde, eftersom de direkte havnerelaterede funktioner koncentrerer sig i fiskerihavnen/sydhavnen - at skabe fornyelse og forandring i området, at skabe et nutidigt og attraktivt overgangsområde mellem by og havn, og herved tiltrække nye publikumsorienterede virksomheder.

Området anvendes til havnerelaterede formål så som lager, værksteder tilknyttet fiskerierhvervet etc. Herudover kan der etableres virksomheder, der ikke er havnerelaterede f.eks. mindre værksteder med dertil hørende forretninger, og forretninger for pladskrævende varegrupper. Bygninger kan i deres råhed også tænkes anvendt midlertidigt til andre formål f.eks. kunsterpark/-værksteder og fysisk udfoldelse. Der overvejes flytning af fiskeredskabsskure til opfyldningsområdet og derved tættere på havnebasinerne.

Området forskønnes og gøres mere attraktivt for publikumsorienterede funktioner. Den åbne gavlstruktur opretholdes og området åbnes mod byen - der skabes åbenhed og kig ned til fiskerihavnen. Der kan overvejes nedrivning af tomme bygninger, når denne situation opstår, for bedre at åbne op for kontakten mellem byen og havnen.

Området trafikforsynes fra Sdr. Landevej via Søbækken – Der etableres en ny tilkørselsvej fra Sdr. Landevej til Sdr Hammer, således at Skippertorvet undgår gennemkørende tung trafik. Alternativt kan der etableres vendeplads således at den kørende tunge trafik kører ud og ind fra Søbækken. Hensigten er at frede Gamle havn og de bynære havnearealer for tung trafik.



## V - SYDHAVNEN (FISKERIHAVNEN)

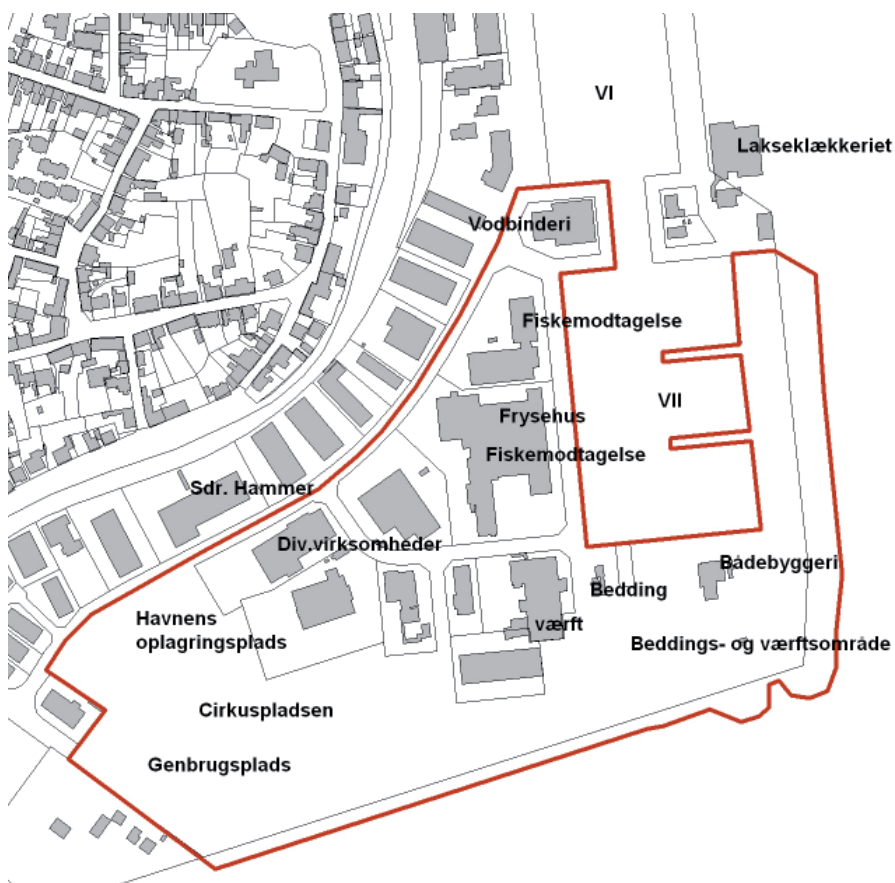
### Beskrivelse

Området (V) udgør samlet det største erhvervsareal i havnen - ca. 14 ha. Sydhavnen består af fiskerihavnen med havnebassiner og havnearealer, og "Cirkuspladsen" - et større ubebygget areal.

Fiskerihavnen er koncentreret om de tre sydligste havnebassiner samt de store arealer i den sydlige del af havnen. Her ligger en del større havnerelaterede virksomheder, herunder skibsværftet og beddingsarealerne omkring havneliften, bådbyggeri, samt fiskerivirksomheder af forskellig art. Området indeholder endvidere arealer, der kan anvendes til nye fiskerivirksomheder eller lignende havneformål. Fiskerihavnens kajer anvendes udelukkende af fiskerfartøjer som lossekajer, liggepladser og reparationskajer.

De spredte huse på området har en solitær karakter - de forholder sig ikke til hinanden og danner ikke rum. En del arealer i det sydlige område, nordøst for Søbækken, er fortsat ubebyggede ("Cirkuspladsen" og genbrugspladsen).

Ifølge Regionkommuneplan 2005 kan området (10.E.09) anvendes til havneerhvervsformål (bl.a. industri, håndværk, værksteds-, lager- og transportvirksomhed samt servicevirksomhed). Området omfatter Fiskerihavnen og de tilstødende, havnenære landarealer. Der tillades mindre butikker i direkte tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



## Udfordringer og Muligheder

Fiskerihavnens udviklingsmuligheder bør fortsat koncentreres omkring fiskeriet, hvor Nexø Havn med diverse faciliteter stadig har en fremtrædende position. Det er væsentligt at vurdere omforandringerne i havnen, eksempelvis en udflytning af FishPro fra Nordhavnen til fiskerihavnen, og nøje planlægge rækkefølgen i forbindelse med bl.a. dybdeforholdene i havnen. Moderne trawlere og fragtskibe kræver konstant øget dybgang, og med bassinernes dybde på 4 meter og 5 meter sejltrende i bassin VI og 5 meter i bassin VII vil en fremtidssikring af havnen kræve uddybning af bassiner eller alternativt en ny indsejling med en forkastning.

Etablering af en sydlig indsejling ville åbne op for flere muligheder på havnen. Etablering af en sydlig indsejling vil bl.a. skabe mulighed for en opdeling af havneområdet i industri- og fiskerihavn mod syd og et bynært havneområde mod nord.

Der undersøges stadigvæk muligheden for at etablere bilfærgeforbindelse til Polen, herunder muligheden for at den kan lægge til i bassin V med opmarchareal på Østre Flak-opfyldningsområdet.

DANAQ har på vegne af Vækstforum udarbejdet projektanalyse med udgangspunkt i Danmarks Tekniske Universitets tidligere rapport om Bornholmske aquakultur muligheder. DANAQ peger på Nexø havneområde som det bedst egnede til lakseopdrætsanlæg på land, hvor opdræt vil foregå i netbure.

Der findes en del ubebyggede arealer, hvor der er mulighed for at etablere nye havnerelaterede virksomheder og institutioner med relation til havnen.



## Forslag

Målet er at sikre udvikling af fiskeri-, trafik- og industrihavnen. Nexø ligger tæt på gode fiskebanker og bør derfor stadig udvikles som fiskeri- og servicehavn. Bornholms brandingstrategi lægger stor vægt på Bornholm som grøn ø og Nexø havn bør også tænkes ind i dette koncept - ”Green Bright Island”.

Området anvendes til havnerelaterede virksomheder – søtrafik- og fiskeri-formål. Der tillades forretninger tilknyttet havneerhverv på max 250 m<sup>2</sup>. Havnebassiner anvendes til fiskefartøjer, søtransport, bil- og passagerfærger. En bilfærge med forbindelse til Polen er planlagt at skulle anløbe havnen i den østlige side af havnebassin V, hvor der er gode muligheder for at anlægge opmarchpladser på opfyldningsområdet. Indtil der evt etableres en sydlig indsejling og en broforbindelse, transporteres gående passagerer i en shuttlebus til Gamle havn.

Et eventuelt økolaksprojekt/fiskeopdræt/aquakultur placeres på ”Cirkuspladsen”, hvor der er god plads og gode tilkørselsmuligheder. Der overvejs flytning af genbrugspladsen til et andet område væk fra havnen.

Muligheden for at etablere en bæredygtig sydlig indsejling undersøges - en forudsætning for flytning af havnerelaterede virksomheder fra nordhavnen til Sydhavnen. Der arbejdes på at udbygge servicefaciliteter og flytning af havnevægten fra Nordhavnen til Sydhavnen. Området trafikforsynes fra Sdr. Landevej ad Søbækken.

Bebyggelsesstruktur - Høje bygninger i tæt struktur undgås for ikke at skærme for kontakten mellem byen og havnen.

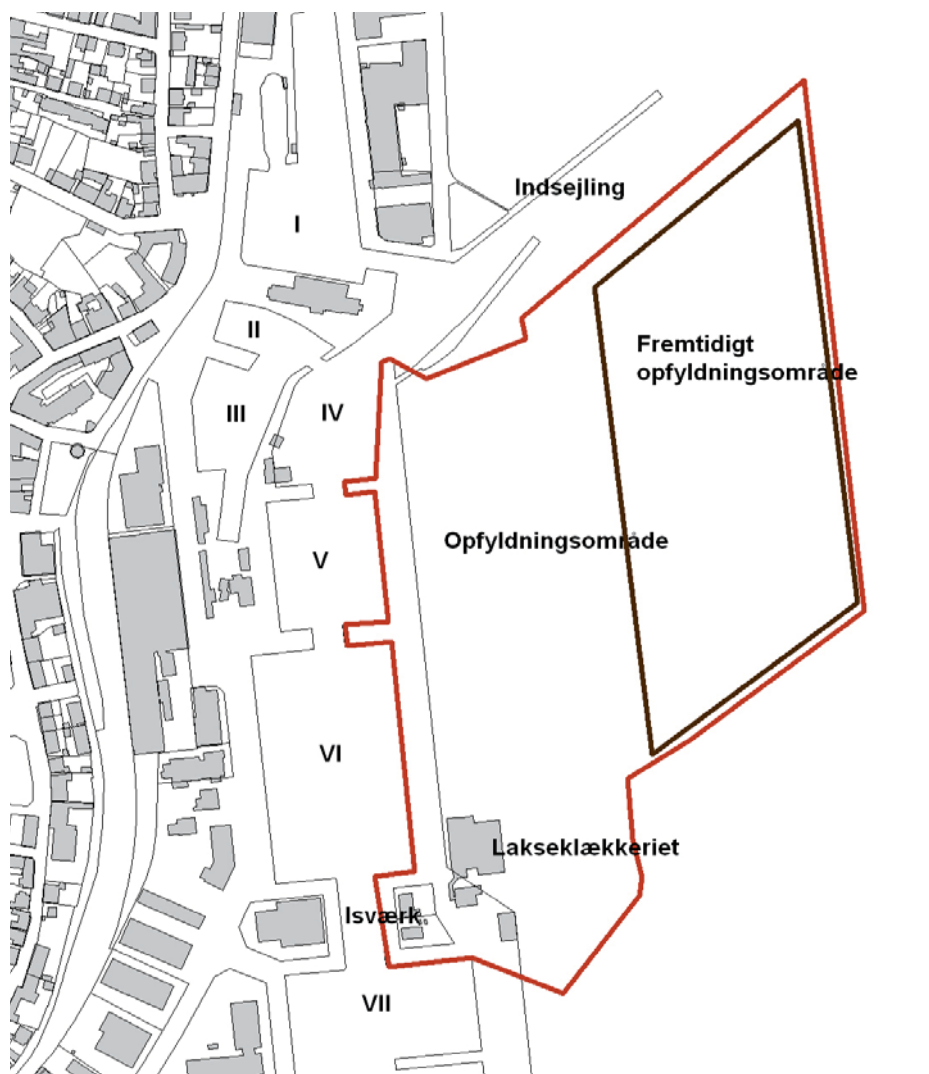


## VI - ØSTRE FLAK (OPFYLDNINGSOMRÅDE)

### Beskrivelse

Området (VI) udgør et stort potentielt havneareal, når den igangværende opfyldning er afsluttet. Østre Flak er den seneste udvidelse af Nexø Havn og er fortsat under opfyldning. I dag er området afgrænset mod øst af en midlertidig stenforkastning. Om nødvendigt vil det være muligt at udvide området til ca. det dobbelte af den størrelse, det har i dag. I dag er på området kun opført en bygning, som anvendes i forskningsøjemed – Bornholms Lakseklækkeri opført i 1994/-95.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 kan området (10.E.10) anvendes til havneerhvervsformål (bl.a. industri, håndværk, værksteds-, lager- og transportvirksomhed samt servicevirksomhed) samt fritidsformål (lystfiskeri, jollehavn og lign.). Erhvervsarealet er kun delvist opfyldt. Området overføres til byzone, i takt med at det opfyldes.





## Udfordringer og Muligheder

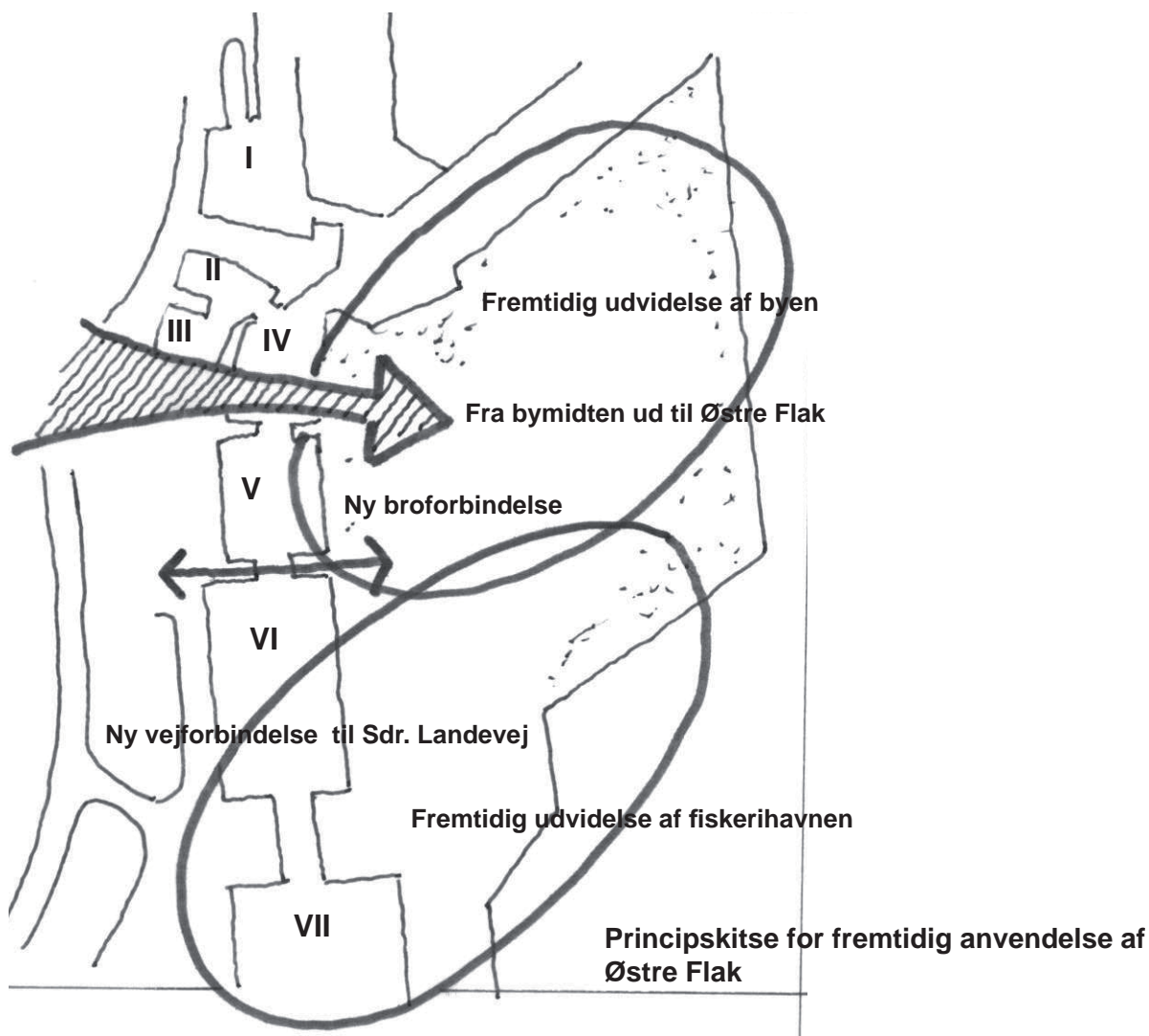
Områdets fjerne beliggenhed fra bymidten gør arealet vanskeligt at udnytte til byudviklingsformål. Ved en eventuel sydlig indsejling til fiskerihavnen og med broforbindelse, kan området på lang sigt blive attraktivt byudviklingsområde for Nexø by.

## Forslag

På Østre Flak (havneopfyldningsområdet) tillades bl.a. fiskeopdræt, forskning, uddannelse samt kontor- og serviceformål rettet mod havmiljø og fiskeri samt rekreative formål, samt evt adkomst- og opmarchareal i forbindelse med bilfærge til Polen. Der overvejes at placere fiskeredskabs-skure på området som erstatning for de mere fjerntliggende skure, som så kan anvendes til andre erhvervsformål.

Der bør bevares mulighed for, at bymidten på sigt kan udvide sig ud på den anden side – ud på opfyldningsområdet, hvis der etableres sydlig indsejling med en broforbindelse mellem bassin V og bassin VI.

Bebyggelsesstruktur - Høje bygninger i tæt struktur undgås for ikke at skærme for kontakten mellem byen og havet.





## **NEXØ BY**

Byens udviklingsmuligheder hænger i stigende grad sammen med byens historisk betingede funktion som handels- og servicecenter, hvorimod betydningen som erhvervscenter er vigende. Byens serviceudbud og mange gode boliger nær centrum tiltrækker mange ældre. Byens funktion som handelscenter skal fortsat udbygges, men samtidig skal man forsøge at fastholde gode betingelser for erhvervsaktivitet i byens erhvervsområder.

Der findes rigeligt med erhvervsarealer i områderne ved Nexø Havn og ved Industrivej syd for byen. Pga. strukturelle ændringer i de traditionelle havneerhverv er der i planlægningen for havneområdet taget højde for, at en del erhvervsarealer ved Nordhavnen/Trafikhavnen og Gamle havn ændrer karakter, så der muliggøres en bredere vifte af erhverv og andre aktiviteter.

### **Handel og service**

Nexø er vokset i betydning som handelsby. Den øgede handel skyldes i høj grad den voksende turisme, hvor mange søger op fra de store sommerhusområder i syd for at købe ind, men også at mange mindre byer i området kun har et meget begrænset udbud af detailhandel. Planloven indeholder regler for planlægning af detailhandel, som gør, at regionskommunen begrænses i sine muligheder for at fremme udvikling af ny detailhandel i de større byområder.

Nexøs detailhandel koncentrerer sig i området omkring centrum, herunder arealer ved Gamle Havn/Skipperstorvet, som for længst er taget i brug til forretningsformål m.v.. Mulighederne for at indrette mere detailhandel nær centrum er ved at være udtømte, og senest er der etableret en dagligvareforretning syd for centrum i det sydlige havneområdet ved Sdr. Landevej. Der vil fortsat være mulighed for en vis udbygning med detailhandel i det område, der nu defineres som et aflastningscenter for Nexøs detailhandelsområde.

Udenfor det udlagte detailhandelsområde er der dog også mulighed for etablering af mindre butikker jf. regionkommuneplanen, del 3, afsnit 3.2.2. I et område ved Nexø Havn og ved Industrivej er der desuden udlagt mulighed for at etablere butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

### **Offentlig og privat service - uddannelse**

Nexø har en række kommunale servicetilbud, herunder en stor folkeskole, flere børnehaver, pasningsordning, bibliotek med et borgerservice-kontor, ældrecenter og mødesteder, og andre faciliteter til brug for borgerne som f.eks. fritidshuset. Mange servicetilbud retter sig også mod brugere uden for byområdet, herunder regionskommunens administrative virksomheder, der er etableret i det gamle rådhus. Desuden findes Nexøhuset, som er bosted for udviklingshæmmede. Hertil kommer foreningsdrevne idrætsfaciliteter med f.eks. idrætshal, baneanlæg/stadion m.v., der almindeligvis drives med tilskud fra det offentlige.

I Nexø by findes desuden Glas- og Keramikskolen, Center for Regional- og Turismeforskning og Møbelfabrikken, som efter en omfattende ombygning nu anvendes til erhvervs- og uddannelsesformål.

### Fremtidige boligområder

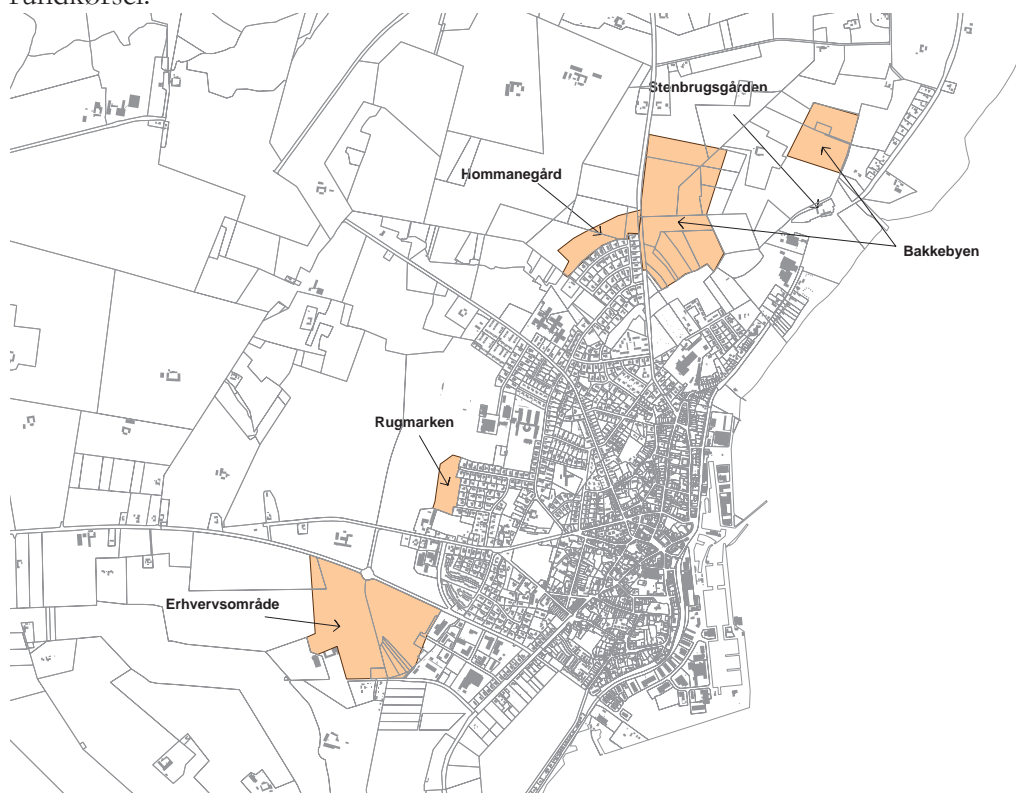
Der er i tidligere planlægning planlagt en udbygning af byen mod nordvest i et område kaldet ”Bakkebyen”, hvor det er muligt at skabe attraktive byggegrunde med udsyn over byen og havet og med god adgang til nærliggende rekreative områder. Et område bag Stenbrugsgården er udlagt som råstofvindingsområde og begrænser mulighederne for udbygning i området. Desuden findes der få ledige byggegrunde i parcelhuskvarteret ved Rugmarken og et mindre areal ved parcelhusområdet Homannegård.

### Trafik og veje

Den nye forlængelse af Andersen Nexø Vej har medført en betydelig reduktion af trafikken gennem bymidten via Havnegade. Men Nexø præges fortsat af den megen trafik fra Sdr. Landevej til Stenbrudsvej.

På længere sigt planlægges en omfartsvej vest omkring Nexø, så det bliver muligt at aflaste bycentret for gennemkørende trafik. En omfartsvej skal ligge i forlængelse af den nyligt forlængede Industrivej, rundkørselen og Byvangen.

Men i mellemtiden søges trafikbelastningen reduceret gennem trafikdæmpende foranstaltninger, især i området ved Gamle Havn/Skippertorvet, hvor mange fodgængere krydser vejen. Der kan også overvejes en mulighed for en anden omkørsel (”lille ringvej”), der samtidig leder bilister til de større p-pladser i byen. I det stærkt trafikerede kryds mellem Andersen Nexø Vej og Sdr. Landevej er der fra statens side planlagt etablering af en rundkørsel.



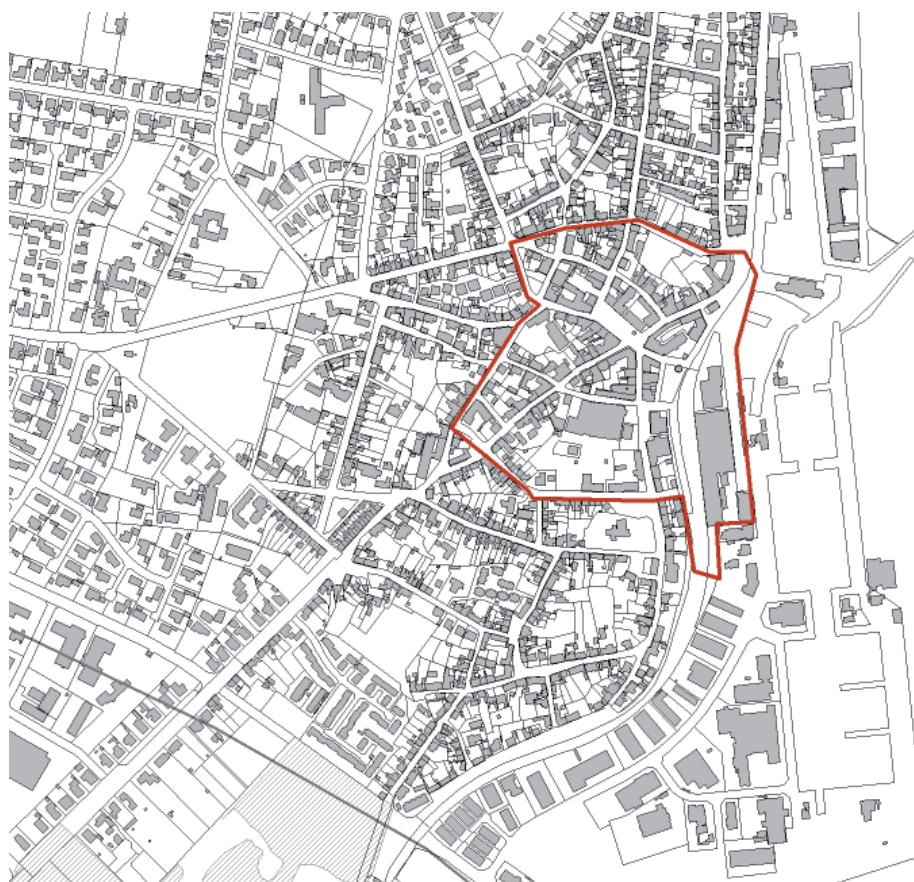
## NEXØ BYMIDTE

### Beskrivelse

I forhold til koncentrationen af butikker og service afgrænses bymidten eller centerområdet, som det hedder i kommuneplanen, af Havnegade, Kildestræde, Bryggeristræde, Skippergænge og Sdr. Landevej/Havnen. Det er her indenfor, at hovedparten af butikker og service er lokaliseret, og det er her, man kan finde Nexø Torv og forskellige mindre pladser.

Af historiske årsager kan hovedparten af bebyggelsen i Nexø by og bymidte dateres til efter 1945, hvor store dele af byen og specielt de centrale dele blev ødelagt ved bombardementet. Mange huse blev opført i ny stil, men Nexø har fortsat en del ældre bygninger, der fremstår som oprindeligt. Enkelte af disse ligger på grænsen mellem bymidten og havnen.

I de senere år er der sket en ændring i bymidtens butiksstruktur. Flere butikker er flyttet uden for bymidten, hvor tilgængeligheden er bedre – andre er lukket. Denne udvikling har resulteret i, at flere centralt beliggende butikslokaler er overtaget af liberalt erhverv. Det er typisk aktiviteter, der har en begrænset publikumsorientering og derfor ikke et stort behov for en central beliggenhed. Men de forhindrer det værste tænkelige, at forretninger i bymidten blændes af og bruges til f.eks. oplag.



Der er gennemført en række forbedringer af specielt belægningerne i bymidten, hvilket bl.a. fremgår på Torvet, i Købmagergade og på Nexø Busstation. Imidlertid er der stadig områder, der trænger til en forskønnelse og forbedring af bl.a. belægningerne. Det drejer sig især om pladsen ved Toldbodgade, der indeholder både parkeringsplads, grillbar, underjordiske toiletter og enkelte spredte beplantninger.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 er området (10.C.01 - Bymidten øst) udlagt til centerformål, herunder større dagligvarebutikker, off. og privat service (liberale erhverv, kontorlag, butiksorteret service og lign.). 1. sal skal normalt forbeholdes helårsboligformål. Området omfattes af bevarende lokalplan.

Ifølge Regionkommuneplan 2005 er området (10.C.02 - Bymidten vest) udlagt til centerformål, herunder større dagligvarebutikker, off. og privat service (liberale erhverv, kontorlag, butiksorteret service og lign.). 1. sal skal normalt forbeholdes helårsboligformål. I området tillades desuden, at ejendomme udelukkende anvendes til helårsboligformål. Området omfattes af bevarende lokalplan.

## Udfordringer og Muligheder

Bymidten er efterhånden tæt udbygget, og der er ikke mange muligheder tilbage for nybyggeri. Bymidten ligger tæt på Nexø havn, et potentiale der bør udnyttes. Udfordringen er at sætte en udvikling i gang, som udnytter dette potentiale på stedets præmisser.

Udover at skabe sammenhæng mellem Nexø torv og havnen på den ene side og mellem de forskellige pladser i bymidten på den anden side, bør der arbejdes med de noget rodede og ustrukturerede arealer op til Sdr. Landevej her er bymidtens bagside - bygninger vender bagsiden mod Sdr. Landevej og havneområdet.

Som så mange steder optager parkerede køretøjer en del plads i bymidten – plads der kunne være forbeholdt de bløde trafikkanter og skabe bedre bymiljø. Parkeringsforhold og – behov, herunder langtidsparkering for busser undersøges.

Ud mod Sdr. Landevej, tæt på byens centrum, danner den tidligere fabrik Bornfish en massiv front mod byen. Hvis mur fjernes kommer indgangen til bygningen til sin rette og åbner sig mod opholds- og fodgængerområdet





## Forslag

Den tætte bystruktur i bymidten bevares.. Forbindelsen mellem havn og by styrkes med en koncentration på en strækning omkring den gamle havn. Byen trækkes på denne strækning helt ned til vandet – byens nye kant er havet. Hele området indrettes på fodgængernes præmisser, hvor der er mulighed for ophold, leg, rekreation, handel, og udeservering mm.

For at danne et afgrænset byrum på vestsiden af Sdr. Landevejs og danne en markering ud mod vejen, plantes en række markante træer, der vil danne en sammenhængende trækrone og herved ”lukke” rummet og danne en plads.

Forbindelser mellem forskellige pladser i bymidten forbedres og arbejdet med funktionsforbedringer og forskønnelse (belægning, belysning, beplantning) af bymidten genoptages.

Når en ny tilkørselsvej er etableret mellem Sdr. Landevej og Sdr. Hammer afskæres gennemkørende tung trafik over Skippertorvet, og parkering på selve Skippertorvet tillades ikke i sommerperioden. Bymidten er delvist velforsynet med parkeringsarealer, men der forberedes udbygning med yderligere p-pladser i området nær Skippertorvet. Langtids busparkering overvejes flyttet til et andet området.



## Indsatsområder

Indsatsområderne er både kort- og langsigtede og kræver i flere tilfælde, at der holdes fast i strategien frem for at vælge 'her-og-nu' løsninger.

### **Nyt Boligområde (Nordfilet):**

Omdannelse af "Nordfilet-grunden" til et nyt boligområde med mange kvaliteter og eksklusiv beliggenhed.

- Gældende lejekontrakter afklares.
- Der udarbejdes plan for udfasning af gældende lejekontrakter, hvor relevant, og der indgås ikke nye lejekontrakter med virksomheder, der kan forhindre en ændret anvendelse af området.
- Tilvejebringelse af det nødvendige materiale for at få igangsat en konkret udvikling af og byggeri på området.
- Prospekt for igangsættelse af proces for byomdannelse af området udarbejdes, evt med efterfølgende projektkonkurrence.
- Henvendelse til mulige investorer/developere.
- Anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for området.

### **Nordhavnen (Trafikhavnen):**

Nordhavns overgang fra erhvervsområde med havnerelateret anvendelse til anvendelse med integration af forskellige formål:

- Muligheden for at flytte havnevægten til fiskerihavnen undersøges.
- Der føres dialog med virksomheder på området om fremtidig anvendelse og udbygning - Miljøforhold - der med en blanding af funktionerne spiller en væsentlig rolle, i lighed med ejerforhold på havnearealer, lovgivningen og de økonomiske konsekvenser for havn, kommune og private investorer.
- Gældende lejekontrakter afklares.
- Der udarbejdes plan for udfasning af gældende lejekontrakter, hvor relevant, der indgås ikke nye lejekontrakter med virksomheder, der kan forhindre en ændret anvendelse af området
- Bygningers og arealers fremtidige anvendelsesmuligheder analyseres og der vurderes hvilke bygninger, der bør bevares for fremtiden.
- Henvendelse til mulige developere/markedsføring.
- Anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for området.

### **Gamle Havn og Bymidten:**

Mødet og sammenhængen mellem by og vand forbedres, herunder de rekreative og bymæssige funktioner på havn og i byen, ved at Skippertorvet forlænges som et fodgængervenligt areal hen til Nexø Torv og der dannes et sammenhængende opholds- og rekreationsområder fra havn til torv.

- Arbejdet med funktionsforbedringer og forskønnelse af bymidten og forbindelsen mellem bymidten og havnen genoptages.
- Trapper og ramper fra Skippertorvet til Sdr. Landevej etableres.
- Trafikdæmpende foranstaltninger på Sdr. Landevej etableres.
- Muligheden for omkørsel ("lille omfartsvej") undersøges.
- Parkeringsplads mellem Smallegade og Toldbodgade omdannes.
- Træer plantes som afgrænsning af pladsen og rumdannelse mod vejen.
- Langtids parkeringspladser for busser omplaceres.
- Ny belægning på Toldbodgade og arealet nord for Toldbodgade anlægges.
- Der skabes bedre forhold for lystsejlere og krydstogtpassagerer. .
- Terrasser som overgang mellem kaj og vand etableres.
- Tidligere redskabsskure fjernes og der anlægges bynære p-pladser.
- Hele området med resdkabsskure mm omdannes til bynært rekreativt område med solterrasser, udendørsservering, faciliteter til gæstesejlere mm.

### **Havneområde ved Sdr. Landevej**

- Flytning af redskabsskure undersøges.
- Muligheden for en ny tilkørselsvej undersøges.
- Generel forskønnelse af området.

### **Sydhavnen (Fiskerihavnen):**

Nexø havn er en havn domineret af fiskeri. Nexø havn vil forsat sætte fokus på sin position som fiskerihavn i Østersøen.

- Der udvikles en effektiv "serviceklynge" bestående af havnens virksomheder og operatører.
- Der gennemføres en serviceanalyse og udarbejdes en handlingsplan for de frsk. indsatsområder.
- Der skabe bedre forhold for landinger, fartøjer og virksomheder på havnen - "Serviceport Nexø" - klargøring og opbevaring af lystbåde.
- Bilfærgeforbindelse til Polen afklares, og nødvendige faciliteter etableres
- Mulighed for sydlig sejlbredde undersøges – økonomisk og teknisk
- En evt. uddybning af havnebassiner undersøges
- "Øko-laks" projekt fremskyndes.
- Flytning af containerpladsen undersøges.

## DEN HIDTIDIGE PLANLÆGNING

Planlægningen for Nexø har naturligvis båret præg af den store betydning, fiskeriet har for byen. Dette kommer bl.a. til udtryk i tidligere havneudviklingsplaner for Nexø. I midten af 80'erne var der planer om udvidelser af havnen, herunder planer om en ny indsejling mod syd og et Østersøcenter, men fiskerikrisen i slutningen af 80'erne satte en stopper for disse tanker.

### **Masterplan for Nexø bymidte og havn fra 2002**

Nedgangen inden for fiskeriet betød imidlertid, at Nexøs kommunalbestyrelse i sine mål for den lokale erhvervsfremme i Nexø Kommune ønskede at fremme omstillingen fra en stærk fiskeriafhængig erhvervsstruktur til fordel for nye virksomhedstyper, og f.eks. nye forsknings- og uddannelsesaktiviteter. I forhold til bymidten ønskede kommunalbestyrelsen at fremme de lokale betingelser for detailhandelen gennem forskønnelse og forbedring af byens handelsområder (bygninger, torve og veje). Derfor besluttede Nexøs kommunalbestyrelse at udarbejde en Masterplan for Nexø havn og bymidte. Hensigten var bedre at udnytte de store muligheder, der findes i de to områder. Planen skulle ses som en slags beredskabsplan for den videre udvikling – den skulle forbedre handlemulighederne.

### **Regionplantillæg nr. 7 for de bornholmske havne**

Kort tid efter kommunesammenlægningen i 2003 vedtog Regionsrådet, at der skulle tilvejebringes en samlet plan for de bornholmske havnes fremtidige udvikling. 30. juni 2005 vedtog Regionsrådet regionplantillæg nr. 7 for de bornholmske havne. Havnene er i planen opdelt i tre grupper efter deres nuværende størrelse og anvendelse. Nexø havn tilhører gruppe 1 - de store erhvervshavne sammen med Rønne, Hasle og Tejn havne. I planen står skrevet at Nexø Havn er Bornholms vigtigste fiskerihavn, og den skal i den fremtidige planlægning sikres mulighed for at den kan udvikle sig i overensstemmelse med de erhvervsmæssige vilkår. I den fremtidige planlægning muliggøres det, at erhvervsområdet nord for Trafikhavnen kan overgå til helårs-boligformål, såfremt den erhvervsmæssige aktivitet ophører i området. En planlægning for fremtidige boliger skal sikre at området fremstår som åbent, og at der sikres udsyn mod havet.

### **Regionkommuneplan 2005**

Nexø havn og by er omfattet af Regionkommuneplan 2005. Havneområdet er i Regionkommuneplanen omfattet af seks rammeområder, hvor de fleste fastlægger områdernes anvendelse til erhvervsformål med tilknytning til havnen.

**Lokalplan nr. 50** for Nexø havn (december 2002) og Lokalplan nr. 032 for butiksområde på Nexø havn (samt tillæg nr. 007 til regionkommuneplanen) er gældende for området.



Efter udarbejdelsen af en masterplan for Nexø Havn og Bymidte, vedtog Nexø Kommunalbestyrelse en ny lokalplan – lokalplan nr. 50. Herefter blev anvendelsen af havnens forskellige afsnit ændret på væsentlige punkter. I Trafikhavnens nordlige område indeholdt masterplanen forslag om, at man på længere sigt tillader opførelse af helårsboliger, hvis erhvervsaktiviteten en dag falder bort i området. Dette er endnu ikke gjort muligt.

Bymidten dækkes i kommuneplanen af ét rammeområde, der udlægger området til centerformål med dagligvarebutikker, offentlig og privat service samt liberale erhverv, kontorlag, butiksomret service og lignende. I dele af området tillades det, at ejendommene udelukkende anvendes til helårsbeboelse. Området er omfattet af særlige bevaringsbestemmelser i Lokalplan 30.



