

Nexø siloer – åbent brev til Nexø havn A/S og beslutningstagere



Debatten om nedrivning af Nexø siloer har været i fuld gang de sidste uger, men det ser ud som om løbet er kørt og aftalerne om nedrivning er truffet.

Inden nedrivningen er en realitet, vil vi dog tillade os at fokusere på beslutningsgrundlaget for nedrivning og konsekvenserne af det boligprojekt, der legitimerer denne.

For os at se baserer beslutningen om nedrivning på et mangelfuldt grundlag, der konsekvent undervurderer potentialerne i at bevare og transformere stedet og konsekvent overvurderer kvaliteterne i det nye projekt.

ARGUMENTER FOR NEDRIVNING ER MANGELFULDE

Lokalplan 129 er den der muliggør nedrivning og det er derfor værd at se nærmere på dokumentationen bag denne. Der er intet nævnt i denne om at silobygninger er i dårlig stand og skal nedrives. Det er derimod et ønske fra Nexø Havn A/S for at bane vejen til Gefion boligprojekt.

Se også renderinger fra lokalplan 129 med siloer før og efter nedrivning.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Siloernes byggetekniske tilstand:

Der bliver meldt meget tydeligt ud fra Nexø Havn A/S og borgerforeninger at siloerne er i så dårlig stand, at de er til fare for mennesker og at kun en nedrivning er gangbar. Dette vil vi meget gerne have nuanceret. Udtalelserne baseres på en rapport af Stenberg tegnestue i Rønne fra 2016, der tilsyneladende omhandler undersøgelser af bygningers byggetekniske tilstand.

En indsigt i denne rapport og evt. en «second opinion» på ingeniørundersøgelsen vil være nyttig til at afklare dels om beslutninger er truffet på et retvisende grundlag, dels for at vurdere realismen i transformationsalternativer. Vi forslår at denne rapport lægges offentlig frem.

Det ser ud som den gule midterbygning er i værst stand, evt. også silo I, dette udelukker således ikke at der kunne findes en kombineret løsning, et nedrivnings- og transformationsprojekt som er både og. Dette kræver selvfølgelig et nyt lille skitseprojekt som grundlag.

Asbest i bygningerne er nævnt. Dette er i sig selv ikke nogen nedrivningsgrund, asbestsaneringsarbejder er stort set den samme ved nedrivning og transformation/sanering. Det handler mest om tagplader på bygningerne, de kan bare udskiftes i forbindelse med en asbestsanering.

Kombinationsløsning – transformation og tilføjelse:

Konklusionen er med andre ord, at de faglige argumenter for nedrivning er mangelfulde og i ”worse case” taler for en kombination af bevarelse og nedrivning, hvor kun midterbygningen nedrives

I en sådan ”mellemløsning” vil de 2 siloer samt den afsluttende bygning mod havneløbet bliver stående og kun midterbygningen nedrives og erstattes med nyt byggeri – et byggeri som vil kunne udføres som en let struktur og udgøre et multifunktionelt rum tilpasset stedet og til en overkommelig pris afhængig af hvad man ønsker sig på stedet.

Vi ser et kæmpe potentiale i en sådan kombinationsløsning der forener det bedste fra fortid og fremtid. De høje siloer bruges til statik, teknik og spændende rum til kultur- og forlystelsesaktiviteter som f.eks. klatrevæg, og hvor de ellers forsyner en ny åben og multifunktionel mellembygning i samme profil og stil som den eksisterende gule bygning, med teknik og statik. Bygningen kunne være en ribbe/rammekonstruktion med skråt tag af integrerede solceller og delvis transparente og lukkede udfyldningselementer i glas og træ på facaderne. En højisoleret energibygning.

KVALITETERNE I DET NYE PROJEKT OVERVURDERES

Visualiseringen af Gefions boligprojekts indpasning i Nexø By:

Vi mener at Gefionprojektet, som er eneste anledning til nedrivningen, mangler en ordentlig og forståelig belysning inden man sætter en nedrivning til omkring 30 mio kr. i gang.

Der er behov for at få lavet ordentlige visualiseringer og rumanalyser som man kender det fra andre steder, hvor nyt byggeri sprænger skalaen og blokerer adgang og nærhed til havet. Hvis borgerne i Nexø hellere vil have Gefions projekt end Siloerne er det jo en ærlig (og ærgerlig) sag, men det skal ske på et ordentligt grundlag og det giver de meget nødtørftige illustrationer fra SKALA arkitekter ikke.

Gefionprojektets omfang og størrelse:



Gefionprojektet er en meget stor, voldsom stor bebyggelse og det kan være svært at se på de fremlagte visualiseringer og beskrivelser.

Projektet er på i alt 9550 m², en voldsom bebyggelsesgrad på denne mole. Arealet er fordelt på 8850 m² boligareal som er 100 boliger på ca. 80 m² og 700m² erhverv i stueetagen. Fodprint, bebygget areal må derfor være på 1900m² ved 5 etager i højden. Med 700m² erhverv er der stadig 1200m² bolig m² i stueetagen. Boliger i stueetagen på en offentlig tilgængelig mole er efter vores mening ikke gangbar!



Vi, som arbejder med sådanne projekter til dagligt, kan se følgende i Gefion projektets plandisposition og renderinger samt vores egne udregninger.

- En stor bebyggelse i 5 etagers højde + tag, ca. 18m høj - på højde med toppen af silo I.
- En tæt bygningsrække, dog delt op i 3, der med sin placeringer samlet lukker totalt for vandsyn i fuld højde.
- Bebyggelsen vil være meget mørk om aften idet der er flexboliger, og kajen vil være tom. De 20% lejligheder til fastboende gør ingen forskel.
- Vi spørger hvem der ønsker at bo permanent i en bebyggelse med flest ferielejligheder
- Det maritime udtryk der bliver nævnt som "tilpasningsparameter" i projektforslaget kan vi ikke se.
- Nexø blå byparks planer spiller ikke sammen med boliger på dette sted.

Gefion boligprojektets realiseringsrealisme:

Vi er bange for at Gefion projektet aldrig bliver til noget, og at man kommer til at stå med en tom mole i mange år! Gefion vil, som alle ejendomsinvestorer, arbejde med projektsalg af boligerne og deres salgshjemmeside med Nexø Mole projektet er allerede åbent. De, vil vi

gætte på, vil gerne have solgt måske 50 boliger i bebyggelsen til forventeligt omkring 3 mio kr. stykket, og det har vi rigtig svært ved at se at det sker!

Så Nexø havns og borgergruppens flotte tanker og taler om et visionært boligprojekt er en drøm uden virkelighed. Og deres udtalelser om at der skal ske noget stort nu ender desværre nok i ingenting.

Vi håber vores udredninger og forklaringer bliver hørt og set så Nexøborgere og beslutningstagere kan danne sig et klarere billede af hvad det handler om og derefter træffe den rigtige beslutning for Siloerne, for Nexø havns udvikling og for Nexø by.

Vi forstår utålmodigheden for at der skal ske noget. Siloerne har for mange år stået tomme og savner en kærlig hånd. På sigt er mulighederne i Bornholms måske mest markante industribygning uanede. Og på kort sigt kunne man bruge en mindre del af de penge nedrivningen koster til en facaderens og en god gang maling. Det vil gøre underværker.

Peter Friederich, Arkitekt og bygningskonstruktør (forfatter)