



Lokalplan nr. 280

Boligbebyggelse og lystbådehavn på Midtermolen
i Nyborg Havn

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	6
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	12
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	12
MILJØVURDERING	13
RETSVIRKNINGER.....	14
KLAGEVEJLEDNING	15
Lokalplanens bestemmelser:	
1 FORMÅL	18
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	18
3 ANVENDELSE	18
4 Udstykning	19
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	19
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	20
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	21
8 UBEBYGGEDE AREALER	22
9 GRUNDEJERFORENING.....	23
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	23
11 MYNDIGHEDSGODKENDELSE	24
12 AFLYSNING AF LOKALPLANER	24
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	24
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	24
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	25
Kortbilag 2 - Delområder, byggefelter mv	26
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	27

*Tegninger og planskitser i lokalplanen er udarbejdet af:
Skala Arkitekter A/S, Horsens og
Hasløv & Kjærsgaard Arkitektfirma I/S, København*

Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde denne lokalplan, så der kan opføres en boligbebyggelse på den sydlige del af Midtermolen bestående af ca. 64 maritime havneboliger med en tilhørende lystbådehavn i Tømmergraven.

Figur 1



- Boligbebyggelsens beliggenhed
- Lystbådehavnens beliggenhed

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende på de tidligere DSB-færgelejearealer på et område, bestående af dele af Dampskibsmolen og dele af Midtermolen. Området er beliggende særskilt og forbundet med Toldbodgade via bro over havnekanalen.

Området omfatter et areal på ca. 1,8 ha og omkranser havneområdet Tømmergraven. Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af Kortbilag 1.

Dampskibsmolen er delvist udbygget, og Midtermolen henligger som et ubebygget område.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastlægger rammerne for en udbygning af det ovennævnte område, bestående af en boligbebyggelse, der integreres i et offentligt tilgængeligt miljø omkring en mindre lystbådehavn i Tømmergraven og et sammenhængende offentligt promenadeforløb.

Boligbebyggelse:

Det er lokalplanens formål at muliggøre, at der i området kan opføres en spændende og varieret bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der opfylder intentionerne i *"Helhedsplan 2016 for DSB-arealerne i Nyborg Havn"*.

Bebyggelsen bliver 2. etape af udviklingen af Midtermolen. 1. etape i den nordlige del af området er lokalplanlagt i 2008, men endnu ikke realiseret.

Der kan opføres ca. 64 boliger i 3 og 4 etager med et bolig-etageareal, der ikke må overstige 6.500 m².

Arkitekturen har reference til de traditionelle havnehuse, der oprindeligt havde til formål at opbevare både og havnemateriel. Grebet nyfortolkes i boligprojektet, med faste takter i gavlhusstrukturer.

Der er tale om et enkelt og maritimt udtryk, hvor materialerne er mørke/sorte facader, suppleret med felter af naturpatineret træ og glas.

Projektet udgøres af to aflange bebyggelser i 3 og 4 etager. Den ene bebyggelse er orienteret med facader mod vest/øst og opføres af sammenbyggede huse i tre etager. Den anden bebyggelse er orienteret med facader mod nord/syd og opføres af sammenbyggede huse i fire etager.

Boligerne har adgang bag de to bygningskroppe mod nord/øst, hvor der udlægges et tilhørende parkeringsområde omkranset af buske og træer.

Trapperum markeres i facaden med markante "køjer", der anviser indgangene med en maritim reference.

Facaderne mod havnefronten mod syd og vest er trukket tilbage, for at give plads til altaner som ligger beskyttet under tagudhængen.

Lokalplanens illustrationer viser det arkitektoniske udtryk, der skal sikres med lokalplanen.

Offentlige promenader:

Der anlægges offentlige arealer langs alle kajstrækninger inden for lokalplanområdet i form af promenader, torve, sidetrapper og opholdspladser samt forsænkede broer i forbindelse med lystbådehavnen.

Promenaderne anlægges rundt om boligbebyggelsen som fast grusbelægning i de på Kortbilag 2 viste bredder.



Figur 2: Boligbebyggelsens arkitektoniske udtryk mod Tømmergraven

I Midtermolens sydligste ende anlægges et mindre offentligt opholdssted, hvor der skal placeres en installation ("landmark") med reference til områdets tidligere anvendelse som færgehavn.

Lystbådehavn:

I forbindelse med udviklingen af Midtermolen har Byrådet forpligtet sig til at anlægge en mindre lystbådehavn i Tømmergraven. Lystbådehavnen anlægges med forsænkede broer og god adgang til vandet med en principiel disponering som vist på Kortbilag 3 og lokalplanens snit og illustrationer. I havnen er der plads til 40-50 både af varierende størrelse med gode muligheder for isætning og opbevaring af kajakker og lign.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2013 med tilhørende Tillæg nr. 13 og omfatter rammeområderne:

- 1.BL.2 - Midtermolen (Tillæg nr. 13)
- 1.BL.4 - Dampskibsmolen
- 1.R.24 - Lystbådehavn "Tømmergraven"

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, bortset fra krav om 1½ p-plads pr. bolig i forbindelse med boligbebyggelsen. På grund af begrænsede arealmæssige muligheder i den sydlige del af Midtermolen, er kravet reduceret til min. 1 p-plads pr. bolig.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der fastlægger et nedsat p-krav i rammeområde 1.BL.2. Kommuneplantillæg nr. 20 er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 108 og 144C for de dele af lokalplanområderne, som er omfattet af nærværende lokalplan nr. 280.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Mindre vandarealer, der inddrages i forbindelse med anlæg af lystbådehavn overføres til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. I henhold til loven skal der redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt.

De tidligere DSB-arealer er beliggende som en naturlig del af Nyborg bys primære byudviklingsområder, hvor der er planlagt bebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at der kan opføres bebyggelse i 3 etager med en mindre del i 4 etager, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med den bygningsmæssige skala, der kendetegner Nyborgs historiske bykerne. Den planlagte bebyggelses påvirkning af kystzonen og Nyborgs byprofil fra søsiden vurderes derfor at være begrænset.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Toldbodgade via Dampskibsmolen.

Den pågældende del af Dampskibsmolen har status som offentlig vej. Der etableres ca. 15 offentlige p-pladser ved ankomsten til området, i princippet som vist på Kortbilag 3.

Kørende trafik på Dampskibsmolen og Midtermolen forsøges begrænset mest muligt. Parkering henvises derfor til de eksisterende offentlige p-pladser mod Toldbodgade og Østerhavnen.

Adgangsvejen til Midtermolen, vist som A-B på Kortbilag 2, får status som offentlig vej og skal primært forsyne den kommende boligbebyggelse samt boligbebyggelsen, der kan opføres i den nordlige del af Midtermolen, jf. Lokalplan nr. 144C.

Efter udførelsen skal vejen udskilles i matriklen og optages som offentlig vej til Nyborg Kommunes fremtidige drift og vedligeholdelse.

Adgangsvejens beliggenhed og udformning er fastlagt i Lokalplan nr. 144C. Vejen skal på en kort strækning føres over matr. nr. 927a, Nyborg bygrunde, som vist på Kortbilag 1 og 2.

Der anlægges offentlige sammenhængende promenader langs alle kajstrækninger, der kombineres med opholdssteder i form af torve, siddetrappe, udsigtsplads og forsænkede broer i forbindelse med lystbådehavnen i Tømmergraven. I forbindelse med detailldisponering af det fælles torv skal der sikres de nødvendige adgangsforhold til det tilgrænsende byggefelt i Lokalplan nr. 144C på grund af de særlige matrikulære sokkelskel med direkte adgang til torvet.

Disse offentlige arealer skal efter udførelse udskilles i matriklen og optages som offentlig vej til Nyborg Kommunes fremtidige drift og vedligeholdelse.

Inden udførelsen skal der, til Nyborg Kommunes godkendelse, fremsendes skitseprojekt med længde- og tværprofil, opbygning, afvanding, belægning, belysning, beplantning mm.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af en lille lystbådehavn i Tømmergraven, hvilket kan medføre mindre gener for eksisterende naboer i form af støj og forøget aktivitet i forhold til i dag.

Det vurderes, at dette er en naturlig konsekvens af byomdannelsen i området med fokus på byliv og offentlighedens adgang og brug af området.

Trafikstøj i boligområder:

Trafikstøj i lokalplanområdet kommer fra Toldbodgade og Holmens Boulevard samt den fra områdets kommende stamvej. Det skønnes at årsdøgnstrafikken på disse veje, er på ca. 500 ÅDT. En orienterende støjberegning viser at 10 meter fra vejmidte vil trafikstøjen være ca. Lden 54 dB.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", er anført en vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB for udendørs opholdsarealer og Lden 33 dB i indendørs opholdsrum. Beregningen viser at vejledningens grænseværdi vil være overholdt, uden at der skal gennemføres særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Forsyning

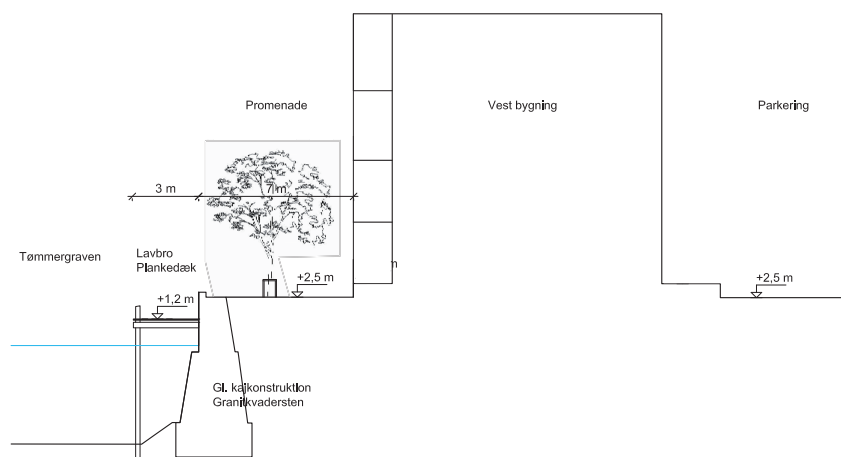
Varmeforsyning:

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

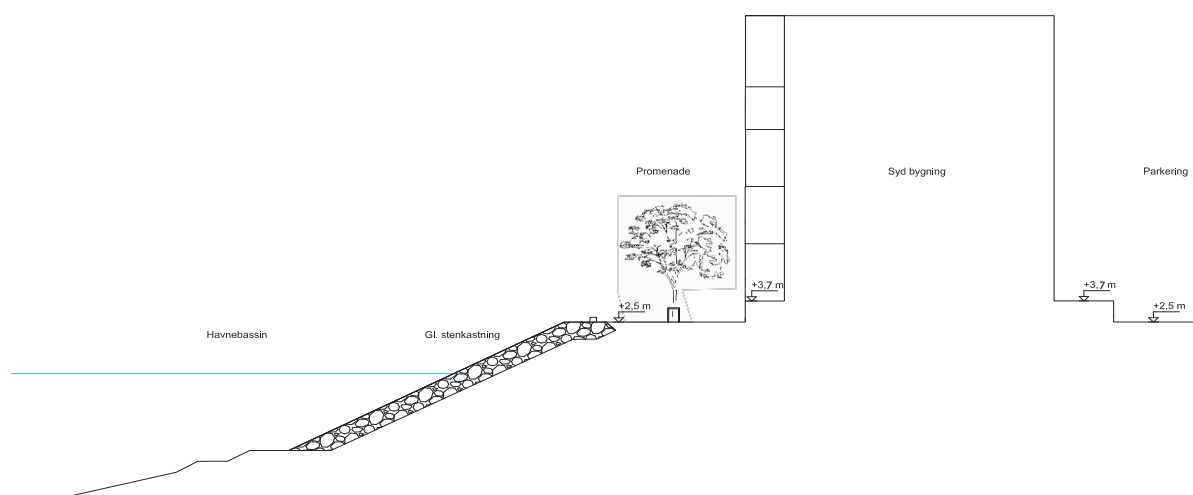
Spildevand:

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

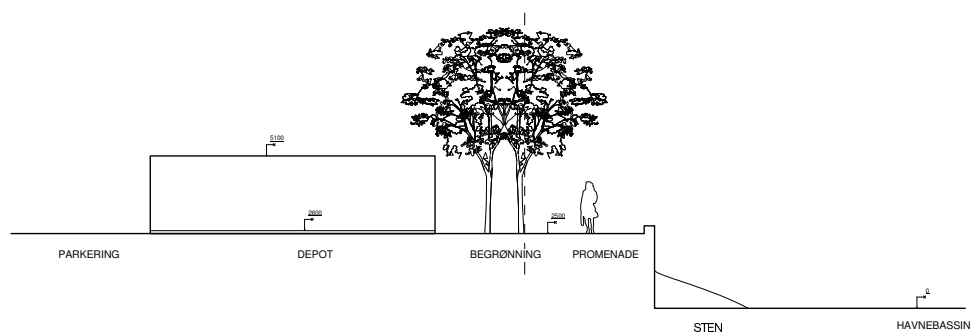
Tagvand kan udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet. Etablering og anlæg heraf er privat.



Figur 3: Principssnit A-A i promenade mod vest / Tømmergraven, jf. Kortbilag 3

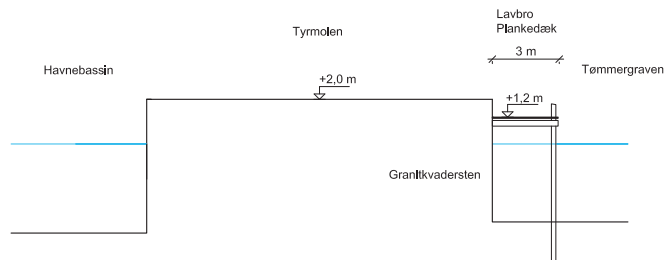


Figur 4: Principssnit B-B i promenade mod syd, jf. Kortbilag 3

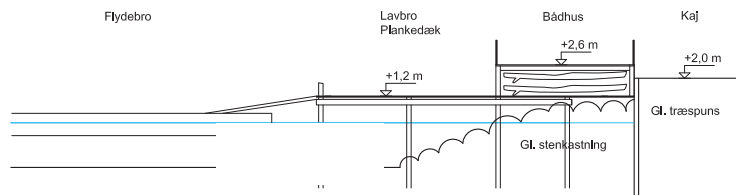


Figur 5: Principssnit C-C i promenade mod øst, jf. Kortbilag 3

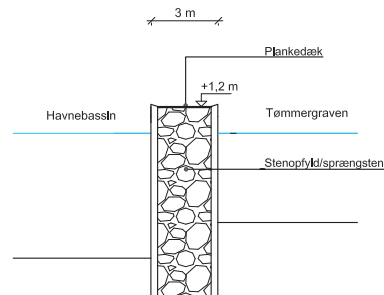
(E - E) Tyrmolen



(D - D)



(F - F) Dækmole
kan også etableres som flydebro



Figur 6: Principsnit i forbindelse med lystbådehavnen i Tømmergraven, jf Illustrationsplanen på Kortbilag 3.

Overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskiller.

Vandforsyning:

Lokalplanområdet er beliggende i NFS A/S' vandforsyningsområde.

Elforsyningen:

Elforsyning til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

Der skal lægges vægt på lavenergibyggeri med samfundsøkonomisk fokus.

Anvendelse af vedvarende energi samt klimatilpassede løsninger skal indgå, herunder håndtering af vandstigninger og kraftige regnskyl.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på lang levetid og mindst mulige vedligeholdelsesudgifter.

Stormflod og skybrud

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefales, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,75 m DNN. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år i år 2050. Dermed klimasikres byggeriet til et vist niveau og en af de væsentlige forudsætninger i dag for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod vil være opfyldt.

Lokalplanområdet er beliggende i kote 2,5. Gulvkoten i boligbebyggelsen vil være beliggende i max. kote 3,7, hvilket vurderes at være uproblematisk i forhold til stormflod og forventede vandstandsstigninger.



Figur 7: Principielt facadeudtryk mod vest



Figur 8: Principielt facadeudtryk mod øst

Skybrudshændelser kan håndteres ved en klimasikret udførelse af kloakledningerne.

Påvirkning af nabokommunerne

Realisering af lokalplanen vurderes ikke at have negative konsekvenser for nabokommunerne. Med en lille bynær lystbådehavn som en del af Nyborg Marina styrkes det samlede Østfynske tilbud til lystsejlere.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførsel af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Der er foretaget en registrering af flora og fauna i området, og der er ikke registreret særlige værdifulde arter eller Bilag IV-arter.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet omfatter tidligere banearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau II.

Ved ændring af arealanvendelsen vil Nyborg Kommune kræve en nærmere undersøgelse, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer.

Region Syddanmark skal som myndighed på jordforureningsområdet udtale sig om tilladelsens vilkår.

På fremtidige ubefæstede arealer, skal der foreligge dokumentation på, at øverste ½ m jord er ren.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Anlæg på søterritoriet

Inddragelse af søterritorium i forbindelse med anlæg af lystbådehavn i Tømmergraven forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

MILJØVURDERING

Der skal jf. § 3 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (bilag 4) udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen. Miljøvurderingen fremgår af bilag sidst i lokalplanen. Miljøvurderingen viser, at en realisering af lokalplan nr. 280 ikke vurderes at ville medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø.



Figur 9: Ideskitse til lystbådehavn i Tømmergraven.

Klager over Miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde Planloven (se lokalplanens klagevejledning).

RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse med tilhørende lystbådehavn med fokus på maritim arkitektur.
- 1.2 at sikre at bebyggelsen fremstår som en integreret del af det fremtidige byområde på de tidligere færgelejearealer og den tilstødende lystbådehavn i Tømmergraven.
- 1.3 at sikre offentlige promenadearealer langs vandet og skabe en æstetisk og funktionel sammenhæng mellem bebyggelsen, promenaderne og lystbådehavnen.
- 1.4 at sikre at lokalplanområdets friarealer gives et grønt helhedspræg.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927t og del af 927m Nyborg bygrunde, vejlitra 7000ex og vandareal til anlæg af lystbådehavn - samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.
Vandarealer er landzone. Når de er opfyldte overføres arealerne til byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 2.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri med tilhørende fællesfaciliteter - samt mulighed for ikke generende erhverv så som liberale erhverv, kulturelle formål og lignende.
Boliger inden for lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse.

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål i form af lystbådehavn med tilhørende faciliteter og offentlige promenadearealer.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Lystbådehavn og offentlige promenadearealer skal udstykkes, i princippet som vist som Delområde 2 på Kortbilag 2.
Udstykning og matrikulære ændringer kan herudover kun ske som en funktionsbestemt opdeling af området, dog således at området stadig fremstår som en helhed.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vej

- 5.1 Inden for Delområde 1 anlægges adgangsvej A-B som "shared space". med 5,0 m bredt køreareal.
- 5.2 Inden for Delområde 2 skal der anlægges veje og p-pladser, i princippet som vist på Kortbilag 3.

Promenader mm.

- 5.3 Inden for Delområde 1 skal der udlægges offentlige promenade- og opholdsarealer med adgang til lystbådehavnens broer og anlæg.
- 5.4 De offentlige promenade- og opholdsarealer skal disponeres i princippet som vist på Kortbilag 3 og lokalplanens illustrationer.
- 5.5 Den del af promenade- og opholdsarealerne, der er vist med gult på Kortbilag 2 skal anlægges med grusbelægning og med de anførte promenadebredder.

På disse promenader skal der placeres et antal opstammede træer i princippet som vist på Kortbilag 3. Træerne skal være af typen Seljerøn (Bornholmsk Røn).

- 5.6 Det resterende promenade- og opholdsareal skal anlægges med modulsten i beton, der kombineres med granit i forbindelse med torv, siddetrappe og opholdssteder.
- 5.7 Der åbnes mulighed for anlæg af en bro over kanalen med en principiel placering som vist på Kortbilag 2.

- 5.8 Der skal inden anlæg af vej, promenade- og opholdsarealer fremsendes skitseprojekt men længde- og tværprofil, opbygning, afvanding, belægning, belysning, beplantning mm., til Nyborg Kommunes godkendelse.

Lystbådehavn

- 5.9 Lystbådehavnen skal anlægges med forsænkede broer og adgangsforhold, i princippet som vist på Kortbilag 3 og lokalplanens snit og illustrationer.

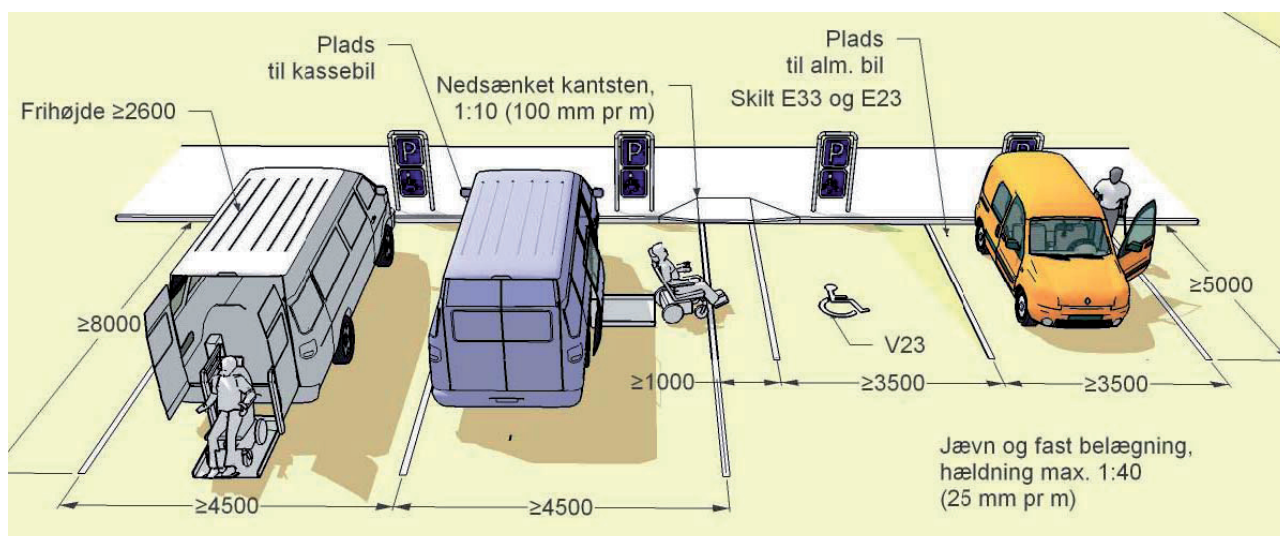
Parkering

- 5.10 Antallet af parkeringspladser fastsættes i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglement. Der skal til boligbebyggelse anlægges min. 1 p-plads pr. bolig. P-pladserne skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 3.
- 5.11 I forbindelse med Dampskibsmolen skal der etableres ca. 15 offentlige p-pladser med en principiel beliggenhed som vist på Kortbilag 3.
- 5.11 Den nødvendige handicapparkering etableres i overensstemmelse med Figur 10.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Boligbebyggelsen:

- 6.1 Boligbebyggelse skal placeres inden for de på Kortbilag 2 viste Byggefelter I og II, bortset fra mindre byg-



Figur 10 - Principskitse handicapparkeringspladser

ninger som værksted, bådhus, cykelskure, affaldsøer og lign.

- 6.2 Indenfor Byggefelterne I og II kan der opføres et bolig-etageareal på max. 6.500 m².
- 6.3 Inden for Byggefelt I kan bebyggelsen opføres i max. 3 etager med en bygningshøjde på max. 17 m målt fra naturligt terræn.
- 6.4 Inden for Byggefelt II kan bebyggelsen opføres i max 4 etager med en bygningshøjde på max. 19,5 m målt fra naturligt terræn.
- 6.5 Afstanden fra naturligt terræn til gulvkote i stueplan må ikke overstige 1,2 m.
- 6.6 Placering af sekundære bygninger som depotrum, bådhus, cykelskure, affaldsøer og lign. skal ske i overensstemmelse med principperne i Kortbilag 3.
(Disse bygninger medregnes ikke i det i punkt 6.2 nævnte boligetageareal).

Øvrig bebyggelse:

- 6.7 I forbindelse med lystbådehavnens trappeanlæg i den nordlige del kan der opføres en mindre bygning til grej eller lignende, i princippet som vist på Kortbilag 3.
- 6.8 I forbindelse med torvet udlægges et mindre byggefelt, hvor der kan opføres en bygning på max. 120 m² i et plan til offentlige toiletter, bad, renovation, overdækket ophold eller lign.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Boligbebyggelsen:

- 7.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.
- 7.2 Facader på boligbebyggelsen skal udføres i sorte teglsten med sorte fuger, alternativt som sort træbeklædning.
Mod syd og vest skal facader fremstå transparente og udføres i glas og naturpatineret træ.
- 7.3 Alle altanværn skal udføres i glas.

- 7.4 Terasser mod syd og vest skal udføres som nicher i bebyggelsen, som vist på lokalplanens snit og illustrationer.
- 7.5 Tage skal udføres med sort tagpap eller andet plant, sort tagmateriale af lignende kvalitet.
- 7.6 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Glansværdi skal være mindre end 10.
- 7.7 Mindre bygninger som depotrum, bådhus, cykelskure, affaldsøer og lign. skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.
- 7.8 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.
- 7.9 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

Øvrig bebyggelse:

- 7.10 Bebyggelse jf. § 6.8 skal opføres i træ eller som muret byggeri med listedækket tagpap.

Skiltning

- 7.11 Skiltning i delområde 2 er ikke tilladt. Der kan dog tillades opstillet skilte med maksimale dimensioner 20 x 30 cm i forbindelse med evt. virksomhedsdrift i boligområdet.

8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på Kortbilag 3.
- 8.2 Den del af promenade- og opholdsarealerne, der er vist med gult på Kortbilag 2 skal anlægges med grusbelægning og med de anførte promenadebredder.

På disse promenader skal der placeres et antal opstammede træer i princippet som vist på Kortbilag 3. Træerne skal være af typen Seljerøn (Bornholmsk Røn).

- 8.3 Det resterende promenade- og opholdsareal skal anlægges med modulsten i beton, der kombineres med granit i forbindelse med torv, siddetrappe og opholdssteder.
- 8.4 Den offentlige plads i lokalplanområdets sydligste ende skal indrettes med fokus på formidling af områdets tidligere anvendelse som færgehavn.
- 8.5 Opholdsarealer og p-arealer i forbindelse med Delområde 2 skal gives et grønt helhedspræg, i princippet som vist på Kortbilag 3.
Arealerne skal beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse, og der skal indgå rekreative og æstetiske løsninger til håndtering af regnvand.
- 8.6 I Delområde 2 skal der reserveres areal i den nordlige del til etablering af affaldsstation til håndtering af renovation og genbrug, hvor der skal anvendes et affaldssystem i form af nedsænkede affaldsmolokker.
- 8.7 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.8 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier på Dampskibsmolen og Midtermolen.

Den fælles grundejerforening skal oprettes, når Byrådet kræver det.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer.
- 10.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede

førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

- 10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

11 MYNDIGHEDSGODKENDELSE

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet, for så vidt angår anlæg på søterritoriet.

12 AFLYSNING AF LOKALPLANER

Lokalplan nr. 108 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

Lokalplan nr. 144C aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd 10. oktober 2017. Ikrafttrædelsesdato 17. oktober 2017.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold mål 1 : 2.000



Kortbilag 2 - Delområder, byggefleter mv.

 Delområdegrænse



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk



BILAG

Miljøvurdering af lokalplan nr. 280

Boligbebyggelse og lystbådehavn på Midtermolen i Nyborg Havn



Teknik- og Miljøafdelingen / maj 2017

Formål med miljøvurderingen

Lov om miljøvurdering af planer og programmer har til formål at fremme en bæredygtig udvikling, og at miljøhensyn integreres i planen under udarbejdelse og godkendelse af planen.

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse på Midtermolen med tilhørende lystbådehavn i tømmergraven samt anlæg af offentlige promenader og opholdsarealer langs vandet.

Til belysning af de planlagte forhold er der gennemført en screening af lokalplanforslaget og Kommuneplantillæg nr. 20.

Screeningen viser, at en realisering af lokalplan nr. 280 ikke vurderes at ville medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø.

Da lokalplanen fastlægger bestemmelser for fremtidige anlægstilladelser til anlæg omfattet af bilag 4, jf. § 3 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der udarbejdes egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

PLANENS GENERELLE KARAKTERISTIKA

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan opføres en boligbebyggelse på 6.500 m² etageareal bestående af 64 boliger.

Lokalplanen åbner ligeledes mulighed for etablering af en mindre lystbådehavn i Tømmergraven med ca. 50 bådpladser samt sikrer offentlige promenadearealer og opholdsarealer langs vandet.

Bebyggelsen er en del af en samlet helhedsplan for de tidligere DSB-færgelejearealer

Bebyggelsen skal opføres efter bæredygtige og klimatilpassede principper.

Hele lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 med hensyn til jordforurening, idet området har været anvendt af DSB som togfærgehavn.

Lokalplanen er ikke i strid med anden lovgivning og statslige mål.

Lokalplanen justerer kommuneplanens krav til p-pladser i forbindelse med boligbebyggelse, hvilket har medført behov udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Befolkning, sikkerhed og sundhed

Friluftsliv og rekreative interesser:

Arealet mod kanalen og Tømmergraven indgår som en del af et sammenhængende offentlig promenadeforløb langs hele kajforløbet på det tidligere færgelejearealer. Lokalplanen medfører ikke indskrænkninger i befolkningens udfoldelsesmuligheder og rekreative byliv. Disse muligheder forbedres væsentligt i forhold til 0-alternativet ved anlæg af offentlig tilgængelig lystbådehavn med rekreative opholdsmuligheder og promenader.

Begrænsninger/gener overfor befolkningen:

Lokalplanen medvirker til en forskønnelse af området med forøget offentlig tilgængelighed i forhold til 0-alternativet.

Sundhed:

Anvendelsen fastlægges til boligformål, der ikke medfører sundhedsmæssige problemer. Aktivitetsmulighederne for beboere og offentlighed forbedres med realisering af lokalplanen, hvilket vil have en generel positiv indvirkning på folkesundheden.

Bestemmelser om ikke reflekterende materialer sikrer, at der ikke vil være lysreflekterende gener for omkringboende.

Tryghedsskabende foranstaltninger og forebyggelse:

Den nødvendige belysning af adgangs- og færdselsarealer samt de offentlige promenader skal etableres inden for gældende regler, og medvirke til at skabe et rart og stemningsfuldt miljø. Området omdannes til et attraktivt byrum med en betydelig større tryghed for alle i forhold til 0-alternativet (et uoplyst ubebygget område med høje kajkanter).

Svage grupper (herunder ældre og handicappede):

Lokalplanen stiller krav om niveaufrie adgangsforhold og handicapvenlige løsninger både i forhold til boligbebyggelsen og lystbådehavnen.

Der udlægges de nødvendige p-pladser til handicapkøretøjer både i forhold til boligbebyggelsen og de offentlige funktioner.

Ulykkesrisiko og tryghed i øvrigt:

Lokalplanområdet ligger inden for det generelle konsekvensområde på 500 meter fra virksomheden Koppers Denmark ApS, der er omfattet af risikobekendtgørelsen. Det er virksomhedens oplagsstørrelse af giftige og miljøfarlige stoffer, der medfører at virksomheden kategoriseres som en kolonne 3 virksomhed iht. risikobekendtgørelsen.

Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer, at den er ajourført.

Ifølge den ajourførte sikkerhedsrapport af november 2016 for virksomheden, er hændelsen med den største skadesafstand, bestemt til 350 meter fra tankanlæg på virksomheden. Fra virksomhedens skel til lokalplanområdet, er der en afstand på 400 meter. Der er ingen af de vurderede uheldsscenerier, hvor skadesområdet er inden for lokalplanområdet.

Risikovirksomheden hindrer derfor ikke en realisering af lokalplanen.

Socioøkonomiske forhold:

Der er tale om en boligbebyggelse bestående af både lejer og ejerboliger, der henvender sig til forskellige segmenter, der kan forbedre Nyborgs image som et attraktivt sted at bo og drive virksomhed i. En realisering af lokalplanen vil have en positiv indvirkning på bosætningen og indbyggertallet i kommunen og medvirke til en styrkelse af beskatnings-grundlaget i kommunen.

Biologisk mangfoldighed flora og fauna

Naturbeskyttelse:

Der er tale om et byområde i byzone, der ikke indeholder naturbeskyttelsesinteresser.

Området er ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Sjældne udryddelsestruede plante-, dyrearter eller naturtyper:

Der er foretaget en registrering af flora og fauna i området, og der er ikke registreret særlige værdifulde arter eller Bilag IV-arter.

Spredningskorridorer og økologiske forbindelser:

Der er tale om et ikke-beskyttet sandet kalkholdigt overdrev med moderat naturkvalitet, men med potentiale pga. kystnær beliggenhed, nuværende indhold af flora og pga. kontinuiteten på arealet.

Der er ikke tale om beskyttet natur, hvorfor arealet ikke er beskyttet mod indgreb eller tilstandsændringer. Dog foreslås det, grundet naturpotentialet og floraen, som danner grundlag for et rigt insektliv og som nemt vil kunne forenes med naturformidlingstilbud og rekreativitet for kommende beboere, at hensynet til naturen og den biologiske mangfoldighed i byen tænkes ind og bevares, hvor det er muligt i det fremtidige byggeri.

Landskab - by og land

Visuel påvirkning:

Bebyggelsen opføres i 3-4 etager med en karakteristisk og enkel maritim arkitektur. Transparente gavlhuse med sort murværk, der har reference til tidligere tiders klassiske havnebebyggelse.

Lokalplanen vil medføre udsigtsmæssige begrænsninger i forhold til de omkringboende i forhold til 0-alternativet, da bebyggelsen placeres på et ubebygget areal. Bebyggelsen indgår som en del af en samlet byudvikling, hvor bygningshøjder og volumener ikke afviger væsentligt fra den allerede opførte bebyggelse på Dampskibsmolen og Kanalbyen.

Der etableres offentlige promenader langs vandet i en bredde på 4-7 m langs alle kajstrækninger.

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Lokalplanområdet er ikke berørt af bygge- og beskyttelseslinjer.

Kystnærhedszonen:

Området er en del af et samlet bynært og urbant byudviklingsområde. Bebyggelsen opføres i en skala, der svarer til den tilgrænsende bebyggelse i området og i Nyborg by. Bygningsvolumener er i overensstemmelse med intentionerne i Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg havn 2016. Den planlagte bebyggelses påvirkning af kystzonen og Nyborgs byprofil fra søsiden vurderes derfor at være begrænset.

Kulturarv

Området er en tidligere færgehavn, præget af jernbanedrift.

Hele området er udlagt som Kystkulturområde på grund af den tidligere anvendelse som jernbanefærgehavn.

De tidligere store sporanlæg, der ledte togene til færgerne, er fjernet, og området fremstår som et planeret jordareal. Færgelejernes omrids og til dels bolværket står tilbage sammen med et bevaret hejseværk i det østligste færgeleje. Den eksisterende bebyggelse er fjernet.

Det karakteristiske pier-delta bevares med offentlig tilgængelighed. I forbindelse med det yderste færgeleje og i den planlagte bypark (i sammenhæng med de tidligere værksteder, der er bevaret som den eneste bebyggelse) samt på det rekreative område på den yderste pier skal der arbejdes med at formidle områdets tidligere anvendelse.

Som beskrevet i kommuneplanen skal kulturmiljøerne i byerne have en mere kompleks og sammensat karakter end kulturmiljøer i det åbne land, da der løbende er blevet bygget om og - til gennem tiderne, og at der fortsat bygges nyt.

Området er et vitalt byudviklingsområde for bosætning i Nyborg by, og planen skal ses i dette lys.

I helhedsplanen for de tidligere færgelejer bevares de karakteristiske pierspidser/moler.

Den tidligere anvendelse synliggøres og formidles primært på Yderpierne med en offentlig bypark i forlængelse af besøgscentret i de tidligere DSB-værksteder samt en "grøn rygrad" i bebyggelsen.

Pierspidserne, bypark, aksial visuel sigtelinje til det bevaringsværdige hejseværk i yderste færgeleje skal medvirke til at understrege områdets tidligere anvendelse.

I lokalplanområdets sydligste del skal der etableres et offentligt opholdspunkt/plads, hvor der ligeledes skal arbejdes med formidling af områdets tidligere anvendelse som færgehavn.

Lokalplanområdet er ikke berørt af kirkebeskyttelseslinjer.

Trafik og transport

Trafiksikkerhed:

Vejadgangen til området forløber over broen ved kanalen, der har en naturlig hastighedsdæmpende virkning.

Vejen Midtermolen anlægges, så det altovervejende vil være beboere i området, der kører ud på Midtermolen.

Der anlægges et antal offentlige p-pladser mod den offentlige pladسدannelse, der er det centrale mødested i forhold til lystbådehavnen.

Intentionen er, at den offentlige brug af området primært sker til fods eller på cykel langs kajkanten/promenaderne. Der kan anvises offentlige p-pladser i eksisterende båse mod Østerhavnen.

Trafikafvikling og kapacitet:

Trafikken ind og ud af området skal foregå fra Toldbodgade via Dampskibsmolen, hvor der er gode oversigtsforhold.

Den nye vej "Midtermolen" anlægges som offentlig vej. Vejen skal forsyne lokalplanområdet samt bebyggelsen, der er planlagt og opføres i den nordlige del af Midtermolen (Lokalplan nr. 144C).

Der etableres p-pladser i lokalplanområdet, svarende til min. 1 p-plads pr. bolig.

Da der er forudsat 1,5 p-plads pr. bolig i kommuneplanen, er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Årsagen til at p-kravet er justeret er begrundet i områdets særlige karakter (et afgrænset område, hvor grønne friarealer og kvaliteten af de offentlige tilgængelige arealer langs vandet er prioriteret højt). I detailprojekteringen skal der så vidt muligt arbejdes med udlæg af arealer, der kan dobbeltanvendes til parkering/rekreation.

Lystbådehavnen er en mindre havn, som bliver en del af Nyborg Marina med dennes servicefaciliteter. Der skal derfor kun i begrænset omfang være kørende trafik til/fra lystbådehavnen i Tømmergraven. Der etableres ca. 15 offentlige p-pladser ved ankomsten til lystbådehavnen. Lystbådehavnen forventes at rumme ca. 50 pladser, hvor beboerne i området får mulighed for at have deres både liggende, primært langs kajstrækningen mod Midtermolen.

Det vurderes, at trafikafviklingen kan afvikles på en hensigtsmæssig måde i forhold til boligbebyggelserne. Offentlighedens kørsel i området i forhold til lystbådehavnen skal overvåges, hvor muligheden for at anvende de eksisterende offentlige p-pladser mod Østerhavnen skal inddrages.

Trafikstøj:

Trafikstøj i lokalplanområdet kommer fra Toldbodgade og Holmens Boulevard samt den fra områdets kommende stamvej. Det skønnes at årsgdntrafikken på disse veje, er på ca. 500 ÅDT. En orienterende støjberegning viser at 10 meter fra vejmidte vil trafikstøjen være ca. Lden 54 dB. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", er anført en vejledende støjgrænse-værdi på Lden 58 dB for udendørs opholdsarealer og Lden 33 dB i indendørs opholdsrum. Beregningen viser at vejledningens grænseværdi vil være overholdt, uden at der skal gennemføres særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Jordbund og grundvand

Grundvand:

Der muliggøres ikke forurenende erhverv i området.

Risiko for forurening af jord:

Lokalplanens anvendelse til boligformål og lystbådehavn medfører ikke risiko for forurening af jord.

Jordforurening:

Området omfatter tidligere banearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau 2. Ved ændring af arealanvendelsen vil Nyborg Kommune kræve en nærmere undersøgelse, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer. Region Syddanmark skal som myndighed på jordforureningsområdet udtale sig om tilladelsens vilkår.

På fremtidige ubefæstede arealer, skal der foreligge dokumentation på at øverste ½ m jord er ren.

Der vil kunne forekomme flytning af jord fra området. Dette skal ske i overensstemmelse med gældende regler, herunder at der skal foreligge en af kommunen godkendt jordhåndteringsplan forinden jordflytningen anmeldes.

Overfladevand /spildevand

Tagvand kan udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet. Der må ikke anvendes tagmaterialer, der kan afgive miljøfremmede stoffer.

Overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskiller.

Området er planlagt separat-kloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i kote 2,5. Gulvkoten i boligerne vil således være beliggende i max. kote 3,5 og er i lokalplanen angivet til kote 3,2.

I Nyborg kommunes klimatilpasningsplan er der i en tabel s. 13 angivet de beregnede havvandsstandsstigninger og stormflodshændelser for år 2012, år 2050 og år 2100. Niveauerne er dog uden vind- og bølgepåvirkning.

En terrænkote på 2,5 vil være på niveau med en 100 års hændelse i år 2100 og det må vurderes at være en robust sikring i forhold til stormflodshændelser.

Ved nybyggeri i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der foretages en vurdering af risikoen både ift. oversvømmelser fra havet og fra skybrud, så værditab kan undgås. Da arealet ligger ubebygget hen er der ikke beregninger for risiko ift. skybrud, men da området ligger fysisk isoleret ift. resten af Nyborg, og overfladevand ledes til havnen, vil risikoen ved skybrud udelukkende knytte sig til kloakledningen. Denne risiko bør håndteres byggeteknisk ifm. anlæg af kloakledningen.

Ressourcer og affald

Arealforbrug:

Der er ikke tale om inddragelse af nye arealer til byudvikling.

Det er et eksisterende udlagt og planlagt areal, der alene detaillidponeres i overensstemmelse med fastlagte principper og bygningsvolumener.

Bæredygtighed:

Projektet skal indeholde bæredygtige løsninger med hensyn til energioptimering og smarte affaldsløsninger.

Der skal etableres lettilgængelige, nedsænkede affaldsmolokker ved adgangen til det nye boligområde.

I forbindelse med lystbådehavnen skal der ligeledes indpasses en hensigtsmæssigt placeret affalds- og genbrugsstation i forbindelse med det offentlige torveareal.

Der vil være fokus på:

- * Lavenergikonstruktioner - optimering af bebyggelsens energiforbrug.
- * Undgå problematiske kemiske stoffer i byggematerialer.

- * I muligt omfang anvende genbrugsmaterialer (fx genbrugsplast), hvor det er funktionelt og æstetisk hensigtsmæssigt.
- * Optimering af byggeprocessen.

Lystbådehavn i Tømmergraven

I Tømmergraven mellem Dampskibsmolen og Midtermolen åbnes mulighed for, at der kan etableres en mindre lystbådehavn med en kapacitet på ca. 50 bådpladser indrettet ved eksisterende kajer samt et begrænset antal gæstepladser langs en ny mole.

Anlægget forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

Kystdirektoratet træffer afgørelse om, hvorvidt anlægget skal miljøvurderes jf. lov om miljøvurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning og lov om miljømæssig vurdering af visse anlæg og foranstaltninger på søterritoriet.

Lystbådehavnen anlægges med forsænkede broer i kote 1,2, siddetrætter, opholdstorv med nødvendige offentlige funktioner som toiletter, bad, renovation, kajakskjul og lign. (se principsnit)

Der kan anlægges ca. 20 bådpladser på østsiden af Tyrsmolen (primært til gæstesejlere) og ca. 30 bådpladser langs Midtermolen.

For at beskytte havnebassinet mod bølger etableres en dækmole på ca. 70 m mod havnebassinet i en bredde på 3 m, hvor der ligeledes åbnes mulighed for et mindre antal bådpladser på molens inder- og ydersider.

Dækmolen anlægges med spredte pæle med stenfyld eller som flydebro.

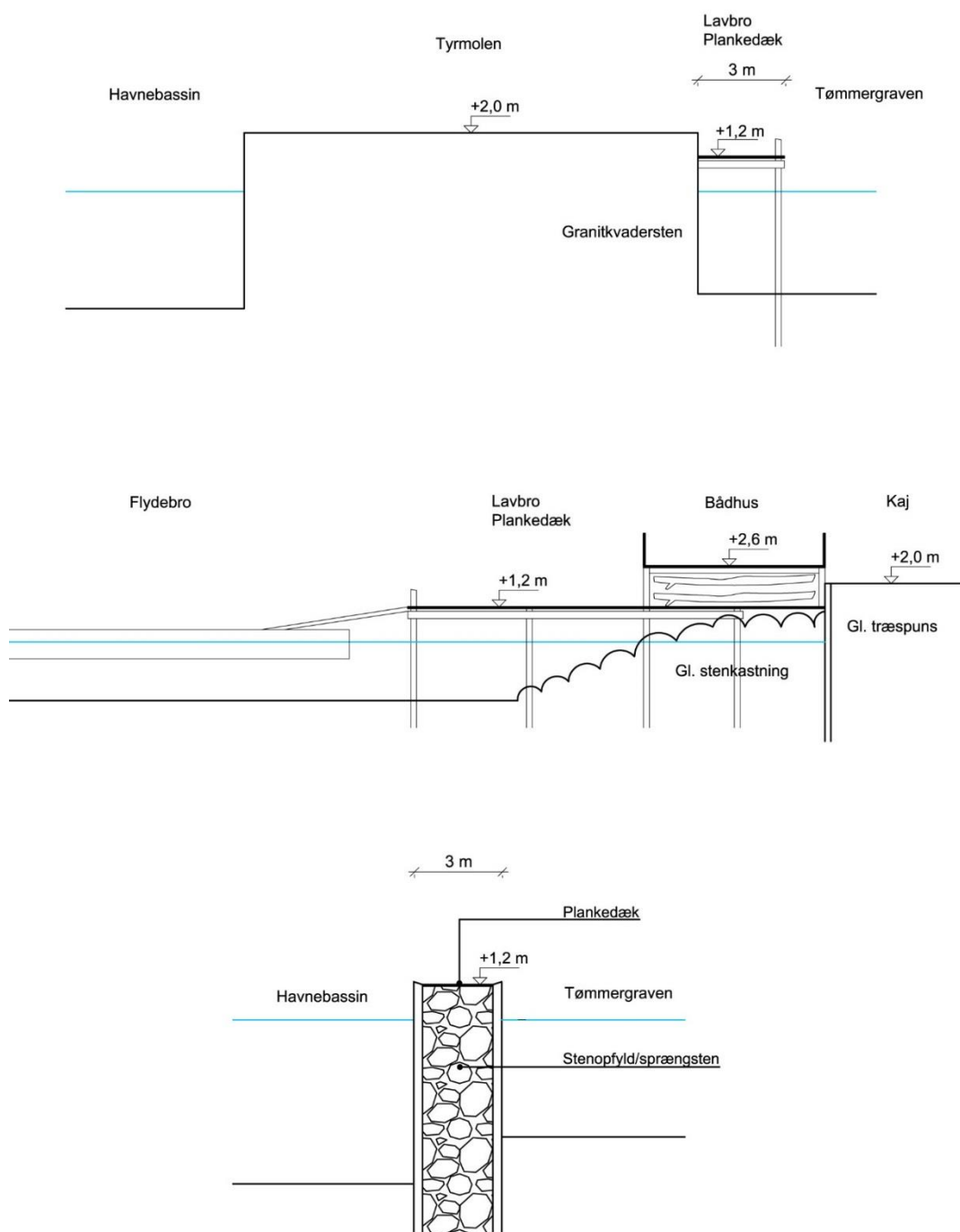
Der er tale om et offentligt anlæg for alle, herunder med mulighed for bådpladser til områdets beboere. Lystbådehavnen integreres som et supplement til området samt det almindelige byliv. Lystbådehavnen skal medvirke til en generel højnelse af Nyborgs attraktionsværdi.

Vinteropbevaring af lystfartøjer henvises til Nyborg Marina, hvor der er tilstrækkelig plads. Der etableres kun et begrænset antal parkeringspladser i tilknytning til lystbådehavnen i Tømmergraven i overensstemmelse med at bådpladserne primært vil være rettet mod brugere fra nærområderne.

Havneanlægget sikres med redningsstiger og redningsposter i overensstemmelse med anbefalingerne i 'Sikker Havn', Foreningen af Lystbådehavne i Danmark og Dansk Sejlunion.

I forbindelse med Kystdirektoratets tilladelse fastlægges nærmere vilkår for anlæg og drift af lystbådehavnen.

Det vurderes at lystbådehavnen ikke vil give anledning til væsentlige miljømæssige påvirkninger.



Principsnit i:

Tyrnolen (E-E), siddetrappe ved plads (D-D) og ny dækmole (F-F, kan også etableres som flydebro), jf. lokalplanens illustrationsplan (Kortbilag 3).

0-alternativ

Indholdet af lokalplanen ændrer ikke på områdets planlagte anvendelse, og der er primært tale om en konkret udmøntning af de byudviklingsmæssige intentioner, der har været gældende for området siden 2005. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med forventningerne til områdets udvikling og anvendelse.

Det er hensigten, at udbygningen af området skal forbedre den samlede attraktivitet og kvalitet som en integreret del af byen kystnære rekreative ressource. Dette vil naturligt medføre en forøget benyttelse af området af byens befolkning og besøgende i forhold til 0-alternativet, der i dag udgøres af et ubebygget område uden interesse for offentligheden.

Eventuel forøget støj i forhold til 0-alternativet ved de tilgrænsende boligområder kan ikke udelukkes. Set i lyset af områdets bynære beliggenhed og bymæssige indhold, vurderes dette at være en naturlig konsekvens i et offentligt havneområde/byrum i en by af Nyborgs størrelse.

Overvågning

Miljøvurderingen skal beskrive de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning. Kommunens foreløbige overvejelser til overvågning er, at trafikafviklingen til/fra området følges løbende med henblik på at kunne vurdere, om de nye tiltag giver trafikale problemer i forbindelse med adgangsvejene samt offentlig og privat parkering i området.

Teknik- og Miljøafdelingen / JELA / 1. maj 2017