



Lokalplan nr. 268

Nyborg Marina

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 planlægningen 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

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	19
2.0 Område og zonestatus	19
3.0 Anvendelse	19
4.0 Udstykning	21
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	21
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	22
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	24
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	24
11.0 Tilladelse fra andre myndigheder	24
Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Lokalplanområdets afgrænsning	28
Kortbilag 3 - Lokalplanområdets anvendelse	29
Kortbilag 4 - Lokalplankort / byggefelt	30
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	31
Idéskitse til multibassin	33
Miljøvurdering	35

Tegninger og planskitser i lokalpanen er udarbejdet af:

*Hasløv & Kjærsgaard Arkitektfirma I/S, København og
Nord Architects Copenhagen*



Nyborg Marina

BAGGRUND

Byrådet har vedtaget ”*Helhedsplan for Nyborg Marina 2016*”. Helhedsplanen fastlægger principperne for en renovering og modernisering af marinaen.

Nyborg Marina rummer store potentialer for at blive en attraktiv, bynær havn. Marinaen ligger centralt placeret i en bymæssig kontekst med forankring i et stykke af Danmarks historie.

Helhedsplanens mål og idegrundlag kan beskrives således:

- Klubmiljøet skal styrkes og understøttes som hjemsted for de mange maritime foreninger, og servicefaciliteterne skal optimeres.
- Der skal skabes et attraktivt maritimt miljø og et område med rekreative steder for alle aldersgrupper.
- Der skal etableres en gennemgående havnepromenade, så der skabes grønne oplevelser sammen med det maritime liv.

Helhedsplanen fokuserer på, hvordan havneudviklingen kan fortsættes, så Marinaen i endnu højere grad bliver et samlingssted for de maritime interesser, for byens møde med vandet, byens borgere og turister fra land samt byens sejlene gæster.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en realisering af helhedsplanen.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,5 ha, der strækker sig fra Lystbådevej i nord til Avernakke i syd ved Koppers Denmark. Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af Kortbilag 1.



Principielt eksempel på havnemiljø, der ønskes skabt med lokalplanen

Lokalplanområdet omfatter eksisterende havneerhverv, klubhuse, havnekontor, legepladser, promenadearealer, serviceanlæg, parkering og vinteropbevaringsplads for både. Lokalplanområdet har en udstrækning på ca. 800 m.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er at muliggøre en omfattende modernisering af Nyborg Marina i overensstemmelse med helhedsplanen samt fungere som administrationsgrundlag for de fremtidige fysiske dispositioner i området.

Indholdet af helhedsplanen kan ses på lokalplanens illustrationer og Kortbilag 5.

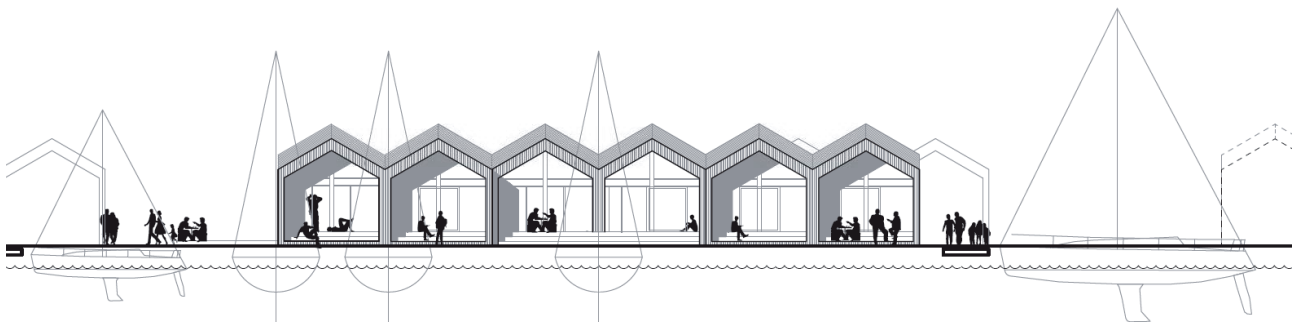
Lokalplanen udlægger 5 byggefeltter, hvor den nødvendige

Med inspiration fra kanonbådsskure og traditionelle fiskerhuse etableres en træbebyggelse tæt på vandet. De opvarmede bygninger er placeret helt ned til vandet og de uopvarmede bygninger bagved. Udover klubfaciliteter integreres havnekontor, fælleshus med sejlerstue og motionsrum. Bebyggelsen består af en række modulære huse. Der skabes nicher og læskærme ved at forskyde profilerne frem og tilbage

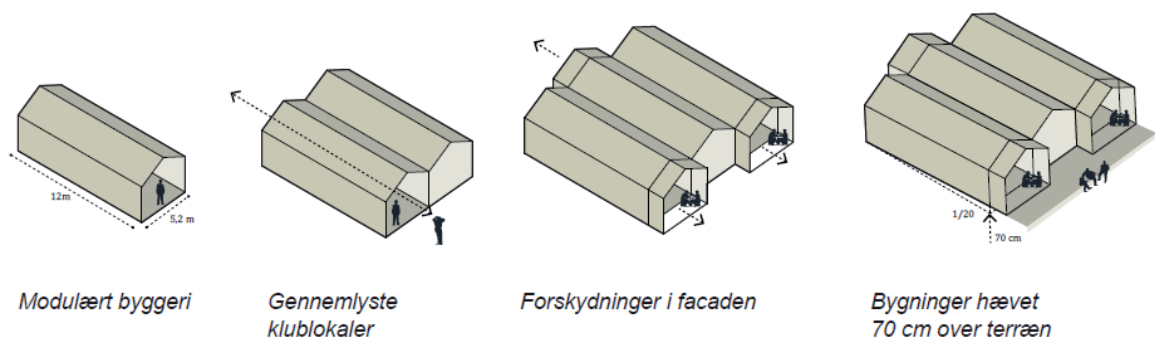
nye bebyggelse skal placeres - bortset fra mindre bebyggelse som masteskure, overdækninger/mødesteder ved broenderne, affaldsøer, legepladser og lign. Byggefelternes beliggenhed er vist på Kortbilag 4.

Byggefelt A og B - "Bryggen"

Det er ambitionen at skabe et miljø i Nyborg Marina omkring klubberne, hvor klubhuse og fællesfaciliteter sammen med grejskure og værksteder skaber en fortættet maritim stemning.



Figur 1 - "Bryggen", facade set fra vandet

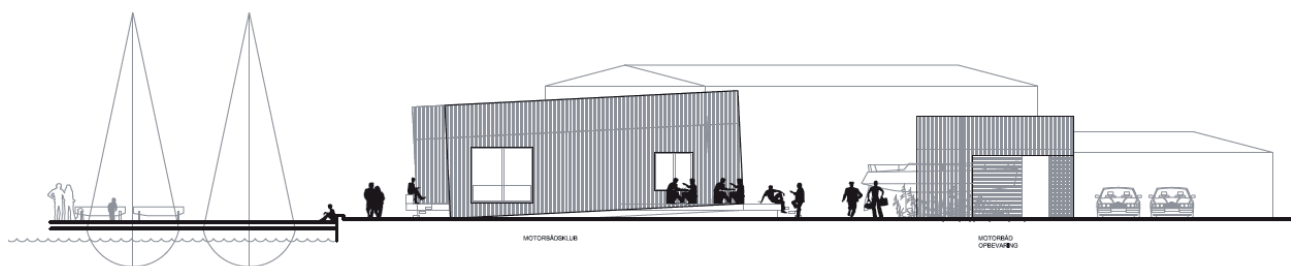


Figur 2 - Bygningsprincipper

og skabe halvprivate rum mellem de enkelte klubbers terrasser. Bebyggelsen hæves ca. 70 cm over den nuværende kajkant for at imødekomme de forventede vandstandsstigninger. Dette vil skabe en naturlig afgrænsning mod de halvprivate terrasser ved klubberne. Der etableres ramper for handicappede, langs den vestvendte facade.

Langs den østvendte facade trapper bebyggelsen ned i form af en bred terrassetrappe. "Ydersiden" beklædes med træ, som males, lakeres eller står ubehandlet (og med tiden patinerer i en sølvgrå nuance). "Indersiden" skal fremstå med en varmere og lysere glød, som understreger et "hjemligt" miljø i klubberne.

Tagfladerne vil være synlige fra de omkringliggende boligbebyggelser og skal have ekstra opmærksomhed. De beklædes med samme type træ og bearbejdning som "ydersiderne", så bebyggelsen fremstår som en sammenhængende helhed. Afvanding og nedløbsrør skjules i de uopvarmede profiler.



Figur 3 - "Bryggen", - snit gennem miljøet ved de nye klubhuse



Figur 4 - "Bryggen", - Offentlig passage mellem klubhusene og kajkanten



Figur 5 - "Bryggen" set mod øst med med båd- og grejskure i forgrunden og de transparente klubhuse i baggrunden



Figur 6 - "Bryggen" set mod syd med passagen mellem klubhusene og de bagvedliggende grejskure

Lokalplanen har særlig fokus på, hvordan de maritime foreninger, som i dag ligger spredt på flere lokaliteter i marinaområdet, kan få samlet deres aktiviteter i et nyt område i den nordlige del af marinaen - kaldet "Bryggen". Her udlægges et stort byggefelt, der skal rumme den nødvendige bebyggelse samt de eksisterende havneerhverv i det nordligste Byggefelt A.

Roklubbens eksisterende bygning bevares og renoveres, og der fastlægges principper for, hvordan der kan placeres og bygges nye klubhuse, sejlerstue og havnekontor som modulopbyggede bådhus, der tilsammen skal skabe rammen for det ønskede miljø.

Intentionerne for bebyggelsen i Byggefelt B fremgår af Figur 1-6.

Byggefelt A omfatter den eksisterende bebyggelse, der kan videreføres. I byggefeltet kan der opføres max. 1.100 m².

I Byggefelt B kan der opføres et etageareal på max. 2.500 m², og bygningshøjden må ikke overstige 7,0 m.

Havnens vandmiljø er i dag påvirket af aflastninger af spildevand, så der ikke er badevandskvalitet. Multibassinnet skal derfor anlægges som et lukket bassin med mulighed for indpumpning af rent havvand. Det omkringliggende soldæk gives en højde der muliggør fortøjning af både og forhindrer overskyl ved normale højvandshændelser.

Ved den endelige afklaring af udformning og omfang af multibassinnet skal det vurderes hvorvidt anlægget skal miljøvurderes jf. lov om miljøvurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM).

Multibassin

I forlængelse af Bryggen etableres et samlet rampeanlæg for søsætning, og der åbnes mulighed for etablering af et Multibassin med et kontrolleret vandmiljø, - et kombineret svømmebad og kajakpolobane med et åbent soldæk.

I forbindelse med bassinet kan der i den nordlige ende opføres en let bebyggelse, der servicerer bassinet med depoter, toiletter, omklædning, sauna mv. på ca. 400 m².

Al bebyggelse i forbindelse med multibassinnet berører ikke den kajstrækning, der er omfattet af deklaration (jf. Figur 12).

Bassinnet integreres som et supplement til området og medvirker til en generel højnelse af attraktionsværdien.

På side 33 er vist en foreløbig idéskitse til, hvordan multibassinnet kunne indrettes.

"Nokken" (Byggefelt C)

Nokken er det yderste område ved indsejlingen til marinaen. Her indrettes et område for byens unge med ophold og aktiviteter med en udsigtsbro over vandet.

Yderst, på kanten af vandet, udlægger lokalplanen et Byggefelt F til opførelse af et udsigtstårn med en base i form af et trædæk med lysbænke, - i princippet som vist på Figur 8. Lokalplanen åbner mulighed for et tårn med en højde på op til 12 m.

Sejlkлуб og servicekaj (Byggefelt D og E)

Sejlsporten får en samlet base ved Griffensund, som styrkes ved etablering af en ny og komplet servicekaj.

Sejlkлубben forbliver i deres eksisterende hus med muligheder for udbygning og bedre indretning af udearealerne og en ny jolleplads.

Der udlægges et Byggefelt D, hvor der kan opføres et eta-



Figur 7: Principiell disponeringen af den nordlige del af området

geareal på max. 500 m². Bygningshøjden må ikke overstige højden på det eksisterende klubhus.

På området omkring servicekajen samles al søsætning af både sammen med håndtering af master. På arealet er aktiviteterne adskilt, så jollepladsen, trailerhåndtering og båd-håndtering er separeret.

Byggefelt E reserveres til servicefaciliteter for gæstesejlere samt NFS A/S' pumpestation, hvortil der skal være fri adgang for drift og vedligeholdelse.

I byggefeltet kan der opføres max. 130 m².

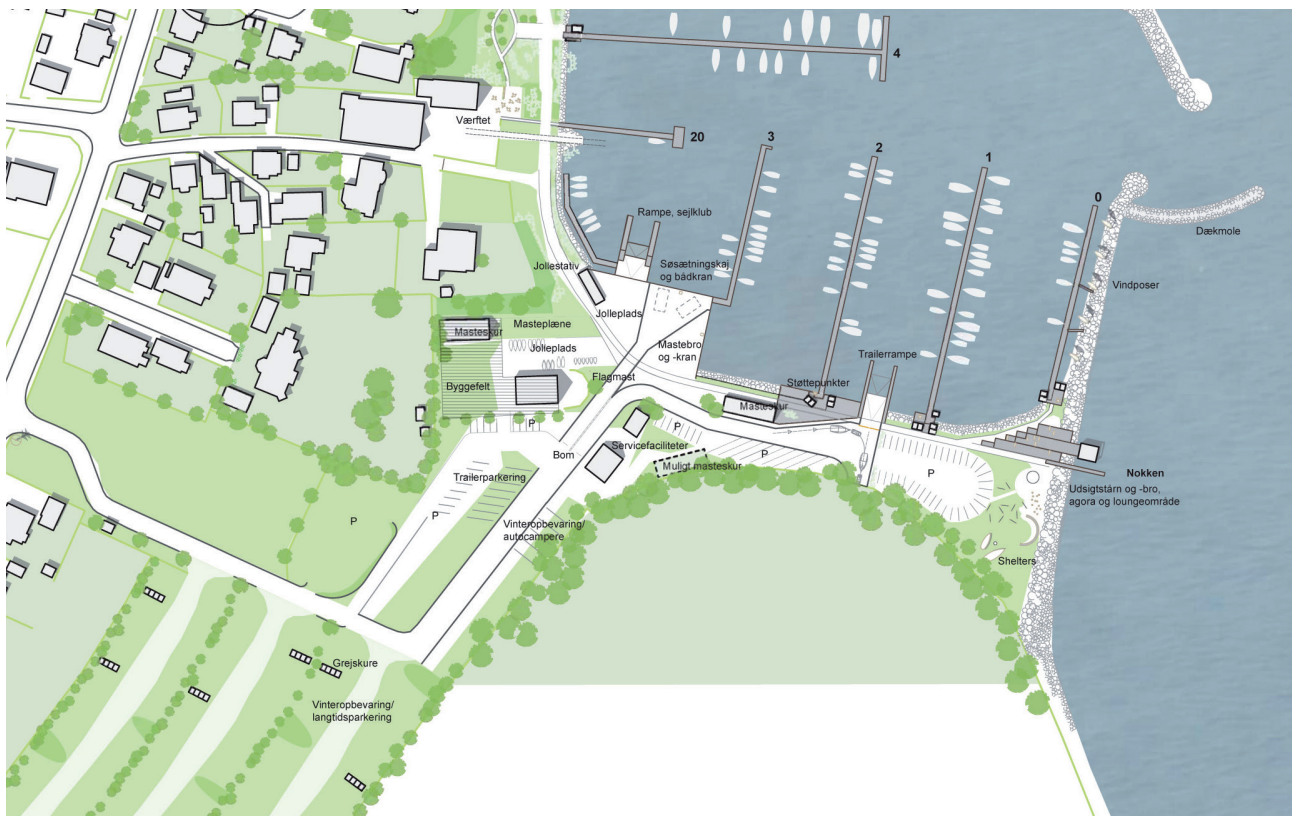
Vinterbådpladsen

Langtidsparkering muliggøres på vinteropbevaringspladsen. Pladsens indretning optimeres for bådopstilling, hvorved der bliver plads til mindre grejskure og beplantningslommer, der opdeler arealet og giver det nye kvaliteter.

Vejadgang og parkering

De tre vejadgange til marinaen fastholdes som vist på Kort-bilag 3.

Griffensund er hovedadgangsvejen til marinaen, hvor al trafik til servicekajen skal ske, herunder trollingfiskere, bådtransporter samt alle besøgende/turister med mål i marinaen.



Figur 8 - Principiel disponering af den sydlige del af området

Ved Nokken og Griffensund anlægges et større antal parkeringspladser samt autocamperplads. Herudover kan vinteropbevaringspladsen i sommerperioden anvendes til langtidsparkering og parkering i forbindelse med stævner mv. Der er således ingen arealmæssige problemer med at imødekomme behovet.

Den nuværende vejadgang til "Bryggen" fra Dyrehavevej skal ikke håndtere den tunge trafik, men alene sikre adgang for de eksisterende erhverv og søsporten. Lokalplanen sikrer areal, som dækker hverdagssituationen med parkering tæt på klubber, aktivitetssteder og bådpladser.

Det kan etableres ca. 80 p-pladser bag bebyggelsen i princippet som vist på Figur 7.

Lokalplanen sikrer, at der ikke er adgang for kørende trafik syd for roklubben, bortset fra særlig tilladelse til af- og pålæsning for klubberne beliggende her.

Vejadgangen fra Dyrehavevej til "Bryggen" er ikke optimal. Hvis det viser sig nødvendigt, kan der blive behov for at foretage mindre reguleringer i selve tilslutningen.



Figur 9 - Helhedsplanens promenademuligheder i havnen samt intentioner for det grønne udtryk

Promenader, beplantning, belysning

Der skal skabes et sammenhængende promenadeforløb gennem området, der har forbindelser til det øvrige havnemiljø, bykernen og videre mod syd. Figur 9 viser helhedsplanens principper for offentlighedens benyttelse af området.

Promenaden mellem roklubben og servicekajen friholdes for kørende trafik bortset fra redningskørsel, renovation og lign. I forbindelse med promenaden skal der integreres steder med forskelligt indhold, der understøtter at havnen bliver et sted for alle - med oplevelser, aktiviteter, rolige steder, udsigt mv. I forbindelse med promenaden skal der arbejdes med stemningsfulde beplantninger i form af fx staudehave.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.R.19 - Nyborg Lystbådehavn. Området er udlagt som rekreativt område (lystbådehavn) med mulighed for bebyggelse i 1½ etage med en max. bygningshøjde på 7 m. Området skal anvendes til maritime aktiviteter så som klubhuse, servicebygninger og sejlerbutikker. Området skal omkrandses af markante beplantningsbælter, og eksisterende stiforbindelser i området skal opretholdes og forbindes med kommunens sammenhængende rekreative stisystem.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Lokalplan nr. 72 for Nyborg Lystbådehavn, for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. I henhold til planloven skal der redegøres for, hvordan bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt.

Ingen bygning gives en højde over 7 m, bortset fra et fritstående udsigtstårn ved indsejlingen til marinaen. Tårnet får en max højde på 12 m og opføres i lette materialer. Tårnet

vil fremstå som et solitært landmark og vil ikke påvirke byens profil.

Ny bebyggelse opføres altovervejende i lette materialer (træ) med en bygningshøjde, der ikke overstiger 7 m. Bygningerne opføres på kajen med udgangspunkt i kote 1,0 og vil derfor ikke påvirke byprofilen, da den bagvedliggende bebyggelse mod Dyrehavevej er beliggende betydeligt højere og skråner kraftigt ned mod vandet.

I forbindelse med sevicekajen etableres en bådekran og en mastekran, der begge har en max højde på 15 m. Det er ligeledes tale om enkeltstående elementer, der er nødvendig for marinaens almindelige drift. Kranerne fremstår i diskrete, mørke og ikke reflekterende farver.

Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre bygninger og anlæg, der vil skæmme oplevelsen af kystzonen i forhold til situationen i dag.

Nedrivning af bebyggelse

En realisering af lokalplanen vil medføre at en del af den eksisterende bebyggelse nedrives og erstattes af ny bebyggelse i overensstemmelse med planens bestemmelser. Bebyggelsen, der nedrives, består overvejende af klubhuse og skure opført i lette materialer af begrænset kvalitet uden bevaringsværdi.

Deklaration

Der er tinglyst deklARATION (tiltrådt af Nyborg Byråd den 22. februar 1977) på en del af arealet mellem roklubben og sevicekajen.

På de på Figur 12 viste arealer må der ikke opføres bygninger af nogen art eller etableres slæbested eller hensættes lystbåde og lignende.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke berørt af beskyttelseslinjer jf. Naturbeskyttelsesloven.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra:

- Griffensund, som i den overordnede vejplan har status som offentlig vej.
- Dyrehavevej mellem nr. 21 og 23. Vejen har status som offentlig vej.
- Lystbådevej (ensrettet fra Strandvejen). Vejen har status som offentlig vej.

Griffensund er hovedadgangsvejen til marinaen, hvorfra al trafik til servicekajen skal ske, herunder trollingfiskere, bådtransporter samt alle besøgende/turister med mål i marinaen. Den nordlige vejadgang fra Dyrehavevej skal i mindst mulig omfang håndtere den tunge trafik, men alene sikre adgang for de eksisterende erhverv og søsporten.

Lystbådevej skal primært anvendes af de eksisterende erhverv og de tilgrænsende boliger.

Eksisterende stipassager til Dyrehavevej skal bevares, og stier og promenader skal skabe rekreative forløb i - og igennem området.

Strækningen mellem roklubben og servicekajen skal friholdes for kørende trafik.

Trafikstøj

Trafikbelastningen til og fra området vurderes ikke at blive væsentligt forøget.

Tung trafik og trailere til trollinfiskeri sker via Griffensund.

Parkeringsområdet i både den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet indrettes, så parkeringsforholdene forbedres.

I den nordlige del vil antal af parkeringspladser ikke forøges. Trafikstøjen fra adgangsvej til dette område vil derfor være uændret.

I den sydlige del vil der ske en mindre forøgelse af antal parkeringspladser. Adgangsvejen til parkeringsområderne sker fra Griffensund gennem et større grønt areal, hvor afstanden til de nærmeste boliger er forholdsvis stor. Det skønnes på den baggrund, at den mindre forøgelse af trafikken, ikke vil øge trafikstøjen væsentligt ved de nærmeste boliger stødende op til den sydlige del af lokalplanområdet.

Støjforhold

Lokalplanen skal muliggøre en realisering af helhedsplanens mål om mere aktivitet og liv i marinaen, hvilket kan medføre mindre gener for naboer i form af støj og forøget aktivitet i forhold til i dag.

Det vurderes, at dette er en naturlig konsekvens af det offentlige områdes omdannelse og anvendelse til marina og rekreativt område for alle.

Anvendelsen af området ændres ikke med lokalplanen.

Forsyningsforhold:

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres

med alternativ opvarmning - fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til offentligt spildevandsanlæg.

Overfladevand fra vej og p-pladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskiller.

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

Der er overløb til havnebassinet med spildevand fra store bagvedliggende boligområder. Overløb sker ved kraftig regn og skybrud. Dette påvirker vandkvaliteten i havnebassinet. Dette varsles, så brugerne kan tage de nødvendige forbehold. Problemet kan kun afhjælpes ved en separering af de bagvedliggende områder, hvilket ikke er prioriteret i den nuværende spildevandsplan og i den planlagte spildevandsplan 2017-23.

Det planlagte multibassin anlægges som et lukket anlæg med indpumpet rent havvand.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i NFS A/S' vandforsyningsområde

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Affald

Der skal foretages sortering og indsamling af genanvendeligt affald efter gældende regler med fokus på smarte og æstetiske løsninger.

Bæredygtighed

Der skal i forbindelse med byggeri lægges vægt på energivenlige løsninger og bæredygtige materialer med hensyn til lang levetid og mindst mulige vedligeholdelsesudgifter.

Der vil være fokus på:

- * Lavenergikonstruktioner - optimering af bebyggelsens energiforbrug.
- * Undgå problematiske kemiske stoffer i byggematerialer og i forbindelse med drift og vedligeholdelse af området.
- * I muligt omfang anvende genbrugsmaterialer (fx genbrugsplast), hvor det er funktionelt og æstetisk hensigtsmæssigt.
- * Optimering af byggeprocessen.



Figur 10 - Promenaden langs med multibassinet

Klima og stormflod

I Klimatilpasningsplanen for Nyborg Kommune ligger lokalplanområdet indenfor den fastlagte *kystplanlægningslinje*, - undtagen det sydvestlige område ved bådeopbevaringspladsen.

Lokalplanområdet ligger indenfor det udpegede fokusområde "Nyborg Centrum" undtagen den sydligste del fra Fjordbakken, og en stor del af området er omfattet af risikokortene for skybrud og stormflod. I fokusområderne og indenfor kystplanlægningslinjen skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra havvand og ekstrem regn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne.

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefales, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 DNR. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

Lokalplanområdets byggefelter er beliggende i min. kote 1,0. Gulvkoten i ny bebyggelse hæves med ca. 70 cm for at sikre mod højvandsstigninger og stormflod.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der foretages en vurdering af risikoen for at nybyggeri bliver påvirket af oversvømmelser, så værditab kan undgås. Dette kan fx forebygges ved etablering af skot, materialevalg og hensigtsmæssig placering af installationer mv.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, anlæg og udbygning som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en negativ påvirkning på nabokommunerne, men vil medvirke til at højne kvaliteten af den kystnære turisme i hele det østfynske område.

Anlæg på søterritoriet

Kystdirektoratet har den 7. juni 2016 meddelt tilladelse til etablering af multibassin samt udvidelse af servicekajen som beskrevet i lokalplanen.

Eventuel inddragelse af søterritorium i forbindelse med opførelse af udsigtstårn ved Nokken forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

International naturbeskyttelse, Bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af Habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte Bilag IV arter. Gennemførelse 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.

Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på Bilag IV. Se i øvrigt denne lokalplans bilag med miljøvurdering.

Forurening/Jordforureningslov

Der er 3 kortlagte forureninger indenfor lokalplanområdet, som vist på Figur 11.

Langs med kajen i det nordlige område, ved det gamle værft og den sydligste del af bådopbevaringspladsen.

Bygge- eller anlægsarbejder på disse arealer skal vurderes i forhold til Region Syddanmarks indsats.

Lokalplanområdet er registreret som et "Områdeklassificeret areal". Det betyder, at jorden er udpeget som lettere forurenet, og jordflytning skal anmeldes.



Figur 11 - Kortlagte jordforureninger i området

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med retningslinjer for grundvandsbeskyttelsen.

Risikovurdering

Lokalplanområdet grænser op til virksomheden Koppers Denmark A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, som en Kolonne 3 virksomhed. Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer at den er ajourført.

Ved realisering af lokalplanen sker ingen ændring i planstatus gældende for Nyborg Marina eller i omfanget af lokalplanområdet. Risikovirksomheden hindrer derfor ikke en realisering af lokalplanen.

MILJØVURDERING

Der er jf. § 3 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (bilag 4) udarbejdet miljøvurdering af lokalplanen. Miljøvurderingen fremgår af bilag sidst i lokalplanen.

Miljøvurderingen viser, at en realisering af lokalplan nr. 268 ikke vurderes at ville medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø.

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 retsvirkninger).

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.

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

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.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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.

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

1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre en omfattende modernisering af marinaen i overensstemmelse med "*Helhedsplan for Nyborg Marina 2016*".
- at fungere som administrationsgrundlag for de fremtidige fysiske dispositioner i området.
- at fastlægge rammerne for, at Nyborg Marina kan udvikles som en grøn og rekreativ havn for alle.
- at muliggøre ny bebyggelse, der kan understøtte et attraktivt havnemiljø og optimere forholdene for de maritime foreninger i området.
- at sikre offentlighedens adgang igennem området i form af sammenhængende stier og promenader.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. nr:
916c, 916f, 916h, 916k og 916n, Nyborg bygrunde, 1df, 1gm, 1ik og 12, Juelsberg Hovedgård, Nyborg, 1rd, 1sc, 1si og 1cc, Dyrehavegaard, Nyborg, vejmatrikel 7000ey og del af vejmatrikel 7000 dæ, vandarealer som vist med blå på Kortbilag 2,
- samt alle parceller, der efter den 1. juli 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.
Vandarealer er landzone, når de er opfyldte overføres arealerne til byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til havneformål i form af maritime sports- og fritidsaktiviteter, rekreative formål herunder caféer og restauranter samt erhvervsformål med naturlig tilknytning til havnen.

Multibassin i Delområde 2:

En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmelser for arealer på søterritoriet. Arealet til multibassin er alligevel medtaget i lokalplanen for at redegøre for, hvordan vandarealet til multibassinet er tænkt udnyttet og integreret i helhedsplanen, - som vist på lokalplanens illustrationer og beskrivelser

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til havneformål i form af maritime sports- og fritidsaktiviteter, klubhuse og servicefaciliteter i tilknytning hertil samt caféer, restauranter og lign.
På søterritoriet kan der etableres et multibassin med tilhørende faciliteter.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til havneformål i form af maritime sports- og fritidsaktiviteter, klubhuse og servicefaciliteter samt rekreative formål som grønne områder, legepladser, udsigtstårn og lign.
Inden for delområdet kan der ligeledes etableres p-pladser og autocamperplads.
- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til vinterbådplads og rekreative formål i tilknytning til fritidssejlsads.
Delområdet kan ligeledes anvendes til parkering i sæsonen og i forbindelse med stævner og lign.
- 3.6 Delområde 5 må kun anvendes til rekreative formål i form af grønne områder, blomsterhave, legepladser, grillpladser og lign.

De på Figur 12 og Kortbilag 4 viste arealer er omfattet af deklaration, og der må ikke opføres bygninger af nogen art eller etableres slæbested eller hensættes lystbåde eller lign. på de pågældende arealer.



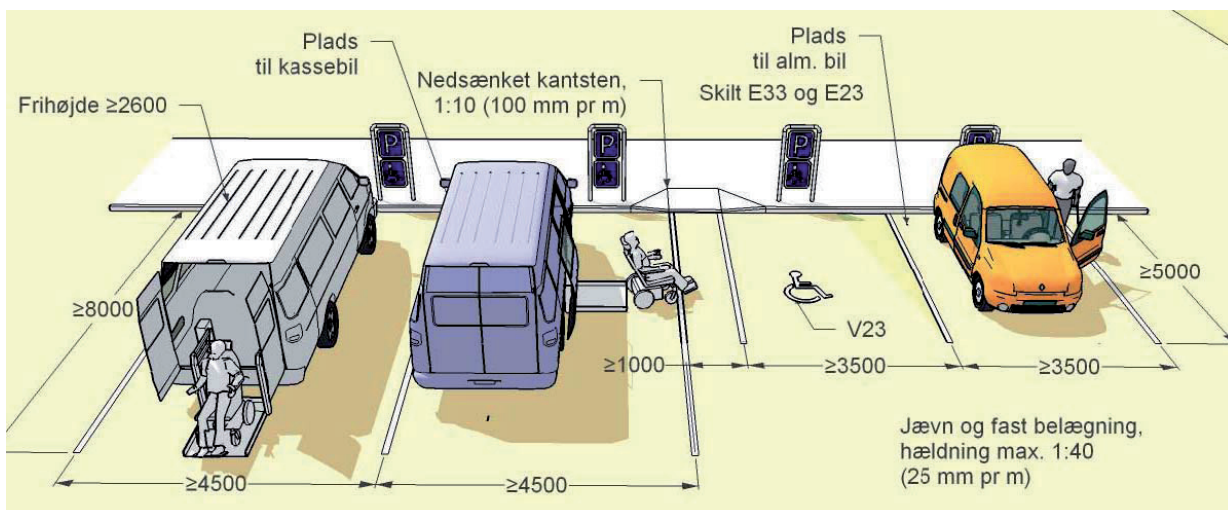
Figur 12 - Arealer i lokalplanområdet, hvor der ikke må opføres bebyggelse, jf. tinglyst deklaration.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning kan kun ske i overensstemmelse med principperne i Helhedsplan for Nyborg Marina 2016.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Griffensund, Dyrehavevej og Lystbådevej (ensrettet), som vist på Kortbilag 3.
- 5.2 Parkeringspladser skal etableres inden for Delområde 1, 2 og 3. Antallet af parkeringspladser fastsættes, i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglement.
- 5.3 Inden for Delområde 2 skal der etableres min. 60 p-pladser samt 2 store og 2 små handicapparkeringspladser, jf. Figur 13.
- 5.4 Inden for Delområde 3 skal der etableres parkeringspladser, i princippet som vist på Kortbilag 5.
- I delområdet kan der indrettes et antal pladser til autocampere, i princippet som vist på Kortbilag 5.
- 5.5 Delområde 4 kan i sæsonen og i forbindelse med stævner og lign. anvendes til parkering.
- 5.6 Stier og promenader skal anlægges efter en samlet plan med hensyn til design, belægninger, beplantning og belysning.



Figur 13 - Principskitse handicapparkeringspladser

- 5.7 De to adgange/passager, der er vist med rødt på Kortbilag 3, skal opretholdes og være tilgængelige.
- 5.8 Ved anlæg af promenader og fobindelsesveje skal der sikres, at der kan ske transport af både mellem Delområde 1 og Delområde 3.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Lokalplanen udlægger 5 byggefelt (A, B, C, D, E.), som vist på Kortbilag 4.

Al bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, bortset fra mindre bygninger som masteskure, overdækninger/mødesteder ved broenderne, affaldsøer, legepladser og lign.

- 6.2 Inden for Byggefelt A kan der opføres et etageareal på max. 1.100 m².

Bygningshøjden må ikke overstige 7,0 m i forhold til naturligt terræn/kajkant.

- 6.3 Inden for Byggefelt B kan der opføres et etageareal på max. 2.500 m².

Bebyggelsen skal placeres og opføres i overensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer.

Bygningshøjden må ikke overstige 7,0 m i forhold til naturligt terræn/kajkant.

Gulvkoten i den opvarmede del af bebyggelsen skal være beliggende i min. kote 1,7 DNN.

- 6.4 Inden for Byggefelt C kan der opføres et udsigtstårn i overensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer.

Bygningshøjden for udsigtstårnet må ikke overstige 12 m.

- 6.5 Inden for Byggefelt D kan der opføres et etageareal på max. 500 m².

Bygningshøjden må ikke overstige 7,0 m i forhold til naturligt terræn.

- 6.6 Inden for Byggefelt E kan der opføres et etageareal på max. 130 m².

Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 m i forhold til naturligt terræn.

- 6.7 Mindre bygninger, der placeres uden for byggefeltene må ikke have en bygningshøjde over 3 m.
- 6.8 Inden for de på Figur 12 og Kortbilag 4 viste deklara-tionsbelagte arealer må der ikke opføres bygninger af nogen art eller etableres slæbested eller hensættes lystbåde eller lign.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN



*Eksempel på et anvendeligt materia-
levalg til klubhusbebyggelsen*

- 7.1 Inden for Byggefelt B skal bebyggelsen opføres som ensartede moduler med et arkitektonisk udtryk i over-ensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer og beskrivelser.

Udvendige bygningssider og tage skal beklædes med træ som males eller fremstår ubehandlet.

Gavle i den opvarmede bebyggelse mod kajen skal overvejende fremstå transparente med store glaspar-tier, i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

- 7.2 Inden for Byggefelt A, D og E skal der så vidt muligt tilstræbes en maritim arkitektur og et materialevalg, der harmonerer med den tilgrænsende bebyggelse i havnemiljøet, der opføres i Byggefelt B.

Bebyggelsen skal opføres med træbeklædte bygnings-sider og tagpap eller andet tagmateriale af lignende kvalitet.

- 7.3 Mindre bygninger skal fremstå i en kvalitet, der har-monerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.
Tage kan udføres som grønne tage.

- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskor-stene og lignende på bygninger.
Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arki-tekturen.
Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arki-tektur og ikke fremstå som selvstændige elementer.

- 7.5 Der kan i særlige tilfælde, hvor det er funktionelt og æstetisk hensigtsmæssigt, anvendes alternative genbrugsmaterialer (fx genbrugsplast).
- 7.6 Før der meddeles tilladelse til skiltning, skal der udarbejdes et samlet skiltekoncept/design med udgangspunkt i kommunens skiltepolitik.

8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer og Kortbilag 5.
- 8.2 Området skal gives et grønt helhedspræg i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner og virkemidler, med særlig fokus på Delområde 5 og området ved Nokken.
- 8.3 Der skal udarbejdes et samlet koncept med hensyn til belægninger, inventar, beplantning og belysning.
- 8.4 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.
- 8.5 Langs skel mod matr. nr. 1ac Dyrehavegaard, Nyborg, (Koppers Denmark A/S) skal der etableres en tæt sammenhængende afskærmende beplantning.
- 8.6 Oplagspladser, renovation, genbrugsøer og lign. skal afskærmes og fremstå i ensartede materialer/farver i overensstemmelse med områdets helhedspræg.
- 8.7 Lastbiler, campingvogne, containere og uindregistrerede biler må ikke opbevares på parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal nødvendige parkeringsarealer være anlagt. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Lokalplan nr. 72 - Lystbådehavnen, for et område til fritidsbåde, boliger m.v. aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

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

11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Forinden der kan gives tilladelse til aktiviteter på søterritoriet skal der meddeles tilladelse fra Kystdirektoratet.

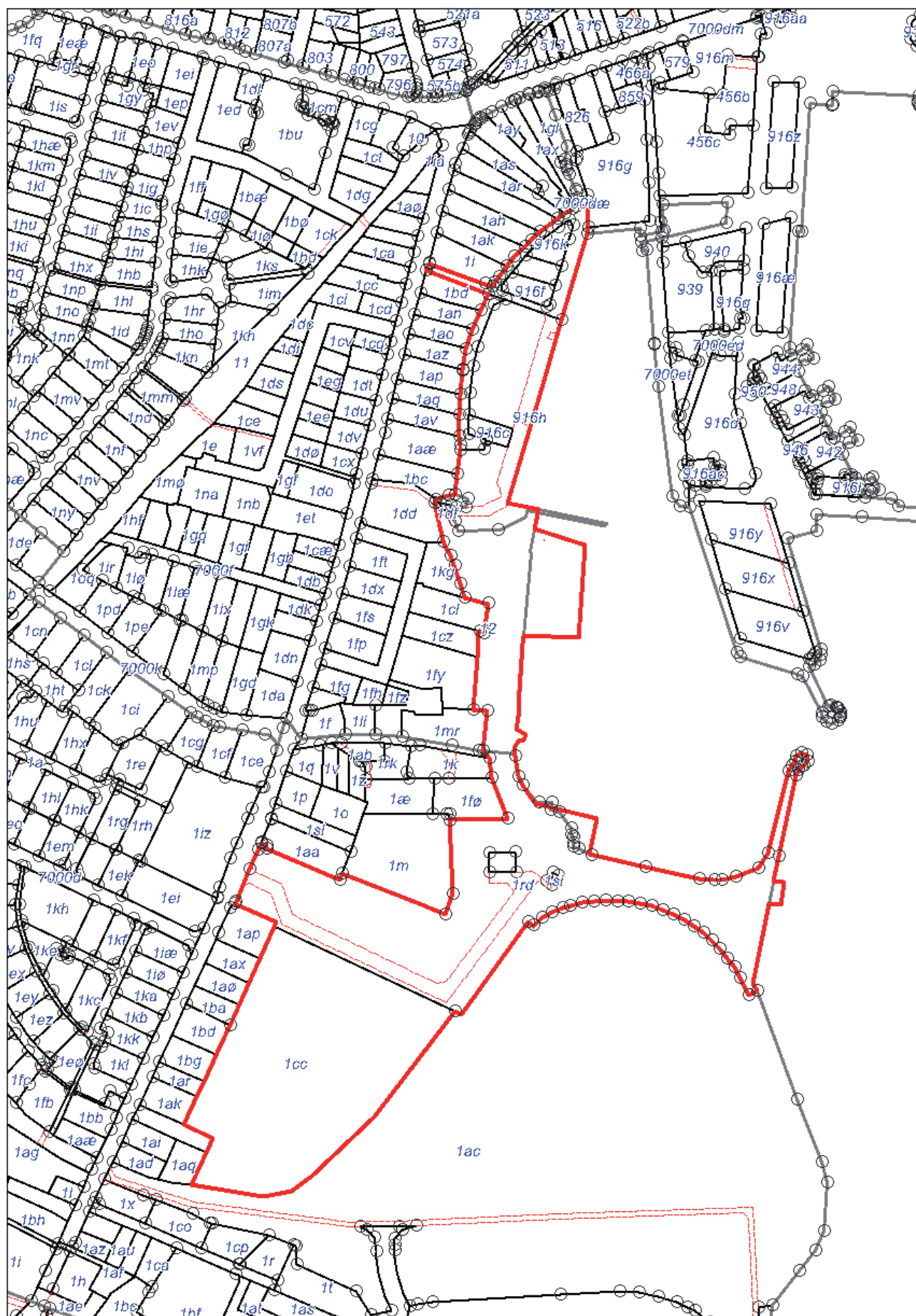
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 31. januar 2017.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

**Kortbilag 1 - Matrikulære forhold Mål 1: 4.000**



Kortbilag 2 - Lokalplanområdets afgrænsning

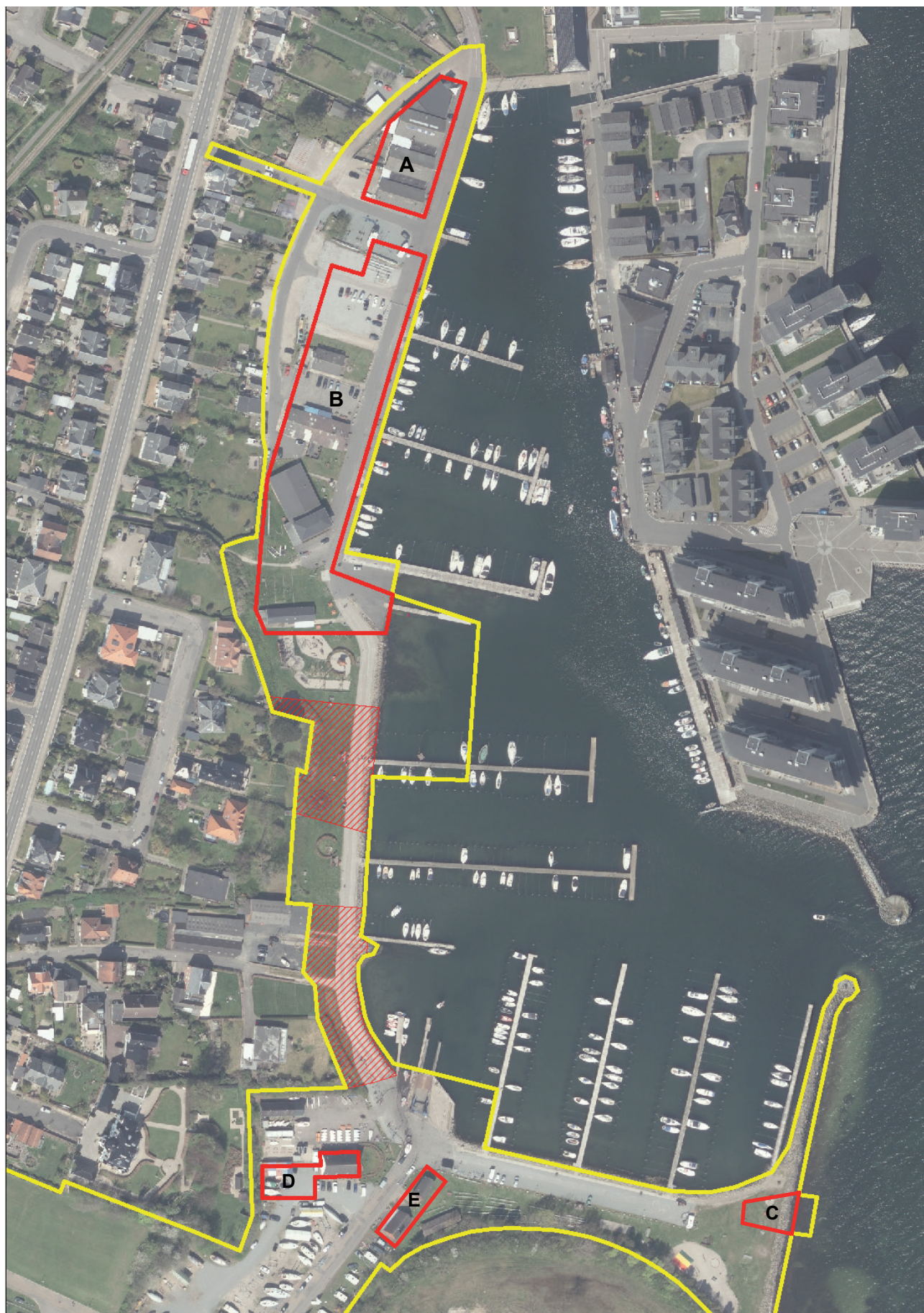


Områder på søterritoriet



Kortbilag 3 - Lokalplanområdets anvendelse (Delområder)

- Vejadgange
- Adgange/passager

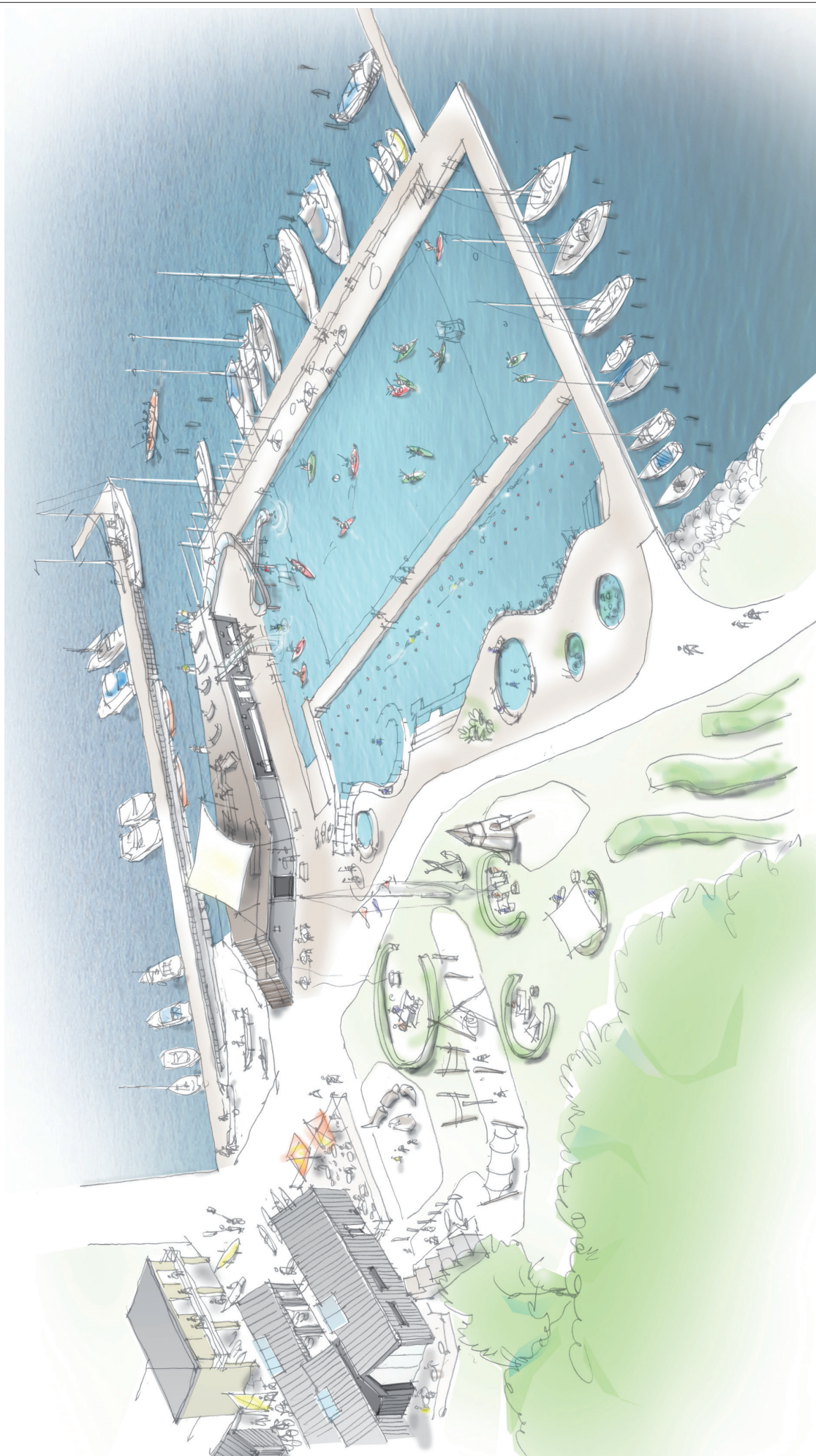


Kortbilag 4:  Byggefelter

 Deklarationsbelagte arealer, der ikke kan bebygges



Kortbilag 5 - Illustrationsplan



Idéskitse til multibassin



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk



Miljøvurdering

Miljøvurdering af lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina



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 en omfattende modernisering af Nyborg Marina i overensstemmelse med "Helhedsplan for Nyborg Marina 2016" samt fungere som administrationsgrundlag for de fremtidige fysiske dispositioner i området.

Til belysning af de planlagte forhold er der gennemført en screening af lokalplanforslaget. Screeningen viser, at en realisering af lokalplan nr. 268 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.

Indholdet af helhedsplanen kan ses på lokalplanens illustrationer og kortbilag.

PLANENS GENERELLE KARAKTERISTIKA

Lokalplanen skal muliggøre en omfattende renovering og modernisering af Nyborg Marina, der er meget nedslidt.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for omfang og placering af den nye bebyggelse. Bortset herfra er der alene tale om aktiviteter, der kan realiseres indenfor den eksisterende lokalplan nr. 72.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Helhedsplan for Nyborg Marina 2016, der skal opfylde følgende hovedmål:

- Styrke det maritime miljø og marinaen som en grøn og rekreativ havn.
- Styrke forbindelsen og kontakten mellem byen og havnen, herunder skabe forbedrede promenadeforløb og flere "steder", som understøtter oplevelser og kvalitet.
- Gode rammer og faciliteter for brugerne og klubberne.

Lokalplanen skal realiseres med bæredygtige, energivenlige og klimatilpassede løsninger i forbindelse med byggeri, materialevalg håndtering af vand og affald mv.

Områdets indretning skal fremme sundhed og social bæredygtighed.

Lokalplanområdets grænser op til virksomheden Koppers Denmark A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen.

Den sydligste del er berørt af en jordforurening lige som et mindre areal i den nordlige del samt området omkring det gamle skibsværft.

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

En realisering af lokalplanen vil medvirke til at fremme de statslige mål om en kvalitativ udvikling af kystturismen i Danmark.

Befolkning, sikkerhed og sundhed

Friluftsliv og rekreative interesser:

Med lokalplanens realisering vil mulighederne for et alsidigt friluftsliv blive forbedret for både de eksisterende maritime klubber, foreningsløse og borgerne i almindelighed. Områdets rekreative og oplevelsesmæssige kvaliteter forbedres betydeligt som mål for aktiviteter og gåture for alle aldersgrupper.

Begrænsninger/gener overfor befolkningen:

Der er ingen begrænsninger for befolkningen. Området er fuldt offentligt tilgængeligt.

Lokalplanen respekterer eksisterende servitut der i forhold til 5 ejendomme sikrer, at der ikke opføres bebyggelse på landarealerne foran disse ejendomme.

Sundhed:

Lokalplanen har til formål at muliggøre helhedsplanens mål om at sikre rekreative rammer for mere aktivitet og liv i marinaen, hvilket kan medføre mindre gener for naboer i form af støj i forhold til 0-alternativet.

Det vurderes, at dette er en naturlig konsekvens af områdets anvendelse til marina og offentligt rekreativt område for alle.

Der kan dog foregå vedligeholdelse af både i den sydlige del af området, der kan medføre støj og støvgener. Disse aktiviteter er omfattet reglementet for Nyborg Marina. Reglementet fastlægger regler for anvendelse af hjælpepestoffer og håndværktøjer samt håndtering af affald fremkommet fra vedligeholdelsen. Reglementet sikrer derved håndtering af de miljømæssige problemer fra vedligehold af både.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på status i forhold til 0-alternativet.

Tryghedsskabende foranstaltninger og forebyggelse:

Der skal arbejdes med en ny lyssætning af området samt sikres flere aktiviteter for alle aldersgrupper, der højner områdets samlede kvalitet. Dette vurderes at sikre en højere grad af tryghed og sikkerhed for alle.

Der skal ved ny bebyggelse foretages klimatilpasning, der nødvendiggør sikring af tilgængelighed for alle via ramper efter gældende regler.

Svage grupper (herunder ældre og handicappede):

Befæstelsen skal være handicapvenlig, så de væsentligste mål i marinaen kan nås af alle.

Ulykkesrisiko og tryghed i øvrigt:

Lokalplanområdet grænser op til virksomheden Koppers Denmark A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, som en kolonne 3 virksomhed. Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer at den er ajourført.

Ved realisering af lokalplanen sker ingen ændring i planstatus gældende for Nyborg Marina eller i omfanget af lokalplanområdet. Risikovirksomheden hindrer derfor ikke en realisering af lokalplanen.

Socioøkonomiske forhold:

En realisering af lokalplanen vil give et stort løft i forhold til Nyborg bys samlede attraktionsværdi.

Nyborg Marina er nedslidt, og en renovering/modernisering vil gøre de store bynære arealer mod vandet til rekreative byrum for alle. Dette er en vigtig parameter i kommunens bosætningspolitik og i forhold til mulighederne for at tiltrække nye borgere og virksomheder samt skabe gode rammer for foreningslivet. En modernisering af marinaen vil forbedre det samlede turisttilbud i kommunen.

Biologisk mangfoldighed flora og fauna

Naturbeskyttelse:

Der er ingen beskyttede naturtyper i området

Lokalplanområdet berører ingen internationale naturbeskyttelsesområder.

Lystbådetrafikken til/fra marinaen vil dog komme i berøring med Habitatområde H100 Centrale Storebælt og Vresen. Da der ikke forventes en væsentlig forøgelse af trafikken med lystbåde i forhold til 0-alternativet, vurderes lokalplanen ikke at medføre en negativ påvirkning af habitatområdet.

Der forventes en reduktion i antallet af bådpladser i marinaen, da der pt er en del ledige pladser, der forventes inddraget til anden rekreativ anvendelse, fx multibassin for alle.

Sjældne udryddelsestruede plante-, dyrearter eller naturtyper:

Der er foretaget en besigtigelse af forholdene. Der er ikke fundet sjældne, udryddelsestruede planter- og dyrearter eller naturtyper i lokalplanområdet.

Der kan evt. være sjældne sommerfugle i området ved vinteropbevaringspladsen. Da lokalplanen ikke ændrer på de eksisterende forhold i dette område, vurderes lokalplanen ikke at have negative konsekvenser for sommerfuglene i forhold til 0-alternativet.

Spredningskorridorer og økologiske forbindelser:

Lokalplanområdet omfatter et bynært og maritimt havnemiljø med begrænsede forudsætninger for skabelse af spredningskorridorer og økologiske forbindelser.

Lokalplanen skal muliggøre en generel begrønning af området, så den rekreative værdi øges, fx ved renovering af den eksisterende promenadeforløb med stauderhave og læ- og skyggegivende beplantning.

Afgrænsningen mod Koppers Denmark skal fortsat ske i form af en tæt beplantning som bufferzone. Dette træk sikres i lokalplanen. Ligeledes skal promenadeforløbet mellem den nordlige og den sydlige del af marinaen fremstå grøn og friholdes for bebyggelse.

Landskab - by og land

Visuel påvirkning:

Den nye bebyggelse placeres primært inden for et afgrænset område i den nordlige del. Bebyggelsen skal have et maritimt udtryk i lette materialer inspireret af den traditionelle bådhusarkitektur. Der er tale om lav bebyggelse i et plan, der ikke påvirker byens profil. Bebyggelsen har en meget begrænset visuel påvirkning i forhold til den bagvedliggende by. Der ændres ikke væsentligt på byggemulighederne i forhold til den eksisterende lokalplan.

Oplevelsen af Nyborg bys profil set fra søsiden vil ikke blive påvirket af planen.

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Lokalplanområdet er ikke berørt af bygge- og beskyttelseslinjer.

Kystnærhedszonen:

Lokalplanområdet er beliggende i den bynære og urbane del af byzonen. Der er tale om lav bebyggelse i 1 etage, som ikke skæmmer kystzonen i forhold til 0-alternativet.

Der er tale om et relativt stort areal i byen med kontakt til vandet.

Det eksisterende landskabstræk i form af et offentligt tilgængeligt rekreativt område opretholdes, og der sker en markant forskønnelse af både bygninger, belægnings og beplantning.

Den visuelle oplevelse af byen fra søsiden (byens profil) ændres ikke. Udsigtsforholdene fra den eksisterende by ændres ikke væsentligt, da der alene etableres lav bebyggelse.

Eksisterende bygningsservitut respekteres.

Kulturarv

Arkæologisk arv:

I fald der ved anlægsarbejder stødes på fortidsminder, vil museet blive orienteret og nødvendige arkæologiske undersøgelser blive gennemført.

Der er registreret et vrag i den sydlige del af området umiddelbart nord for kranområdet (dateret 1536 - 1799 e.Kr.). Lokalplanens realisering berører ikke lokaliteten. Museet er orienteret, og der er ikke modtaget bemærkninger.

Mellem bro 4 og 5 er der registreret enkeltfund, Stenalder (dateret 5400 - 3951 f.Kr.). Stedet er på søterritoriet og berøres ikke af lokalplanen.

Ved Griffensund er der registreret en affaldsgrube, Bronzealder (dateret 1100 - 501 f.Kr.). Lokalplanen berører ikke dette fortidsminde.

Lokalplanområdet er ikke berørt af kirkebeskyttelseslinjer eller kirkeomgivelsesfredninger.

Der er ingen beskyttede sten- og jorddiger i området.

Arkitektonisk arv:

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området.

Roklubben er registreret med lav bevaringsværdi. Bygningen bevares og det tidstypiske udtryk sikres ved renovering.

Trafik og transport

Trafiksikkerhed:

Adgangsforholdene i den nordlige del er ikke optimale, så lokalplanen skal muliggøre en mere klar adskillelse af trafikken, hvor det alene er de primære brugere/klubber der anvender den nordlige adgangsvej fra Dyrehavevej. Gæster, tung trafik, trollingfiskere mv. skal anvende Griffensund, hvor de fleste servicefunktioner samles ved ny servicekaj.

Trafiksikkerheden internt i området forbedres i forbindelse med isætning/optagning af både, og der sker en adskillelse af jollerampe og trailerrampe, så konflikter undgås.

Trafiksikkerheden øges ved at forhindre kørende trafik mellem den nordlige del og den sydlige del af marinaen. Der vil således kun være kajakklubben og triatlonatleterne der får mulighed for at aflæsse grej syd for roklubbens bygning.

Gæsteparkering og langtidsparkering skal alene ske i den sydlige del ved Griffensund.

Herved vurderes det at trafikken kan håndteres og trafiksikkerheden forbedres.

Trafikafvikling og kapacitet:

Ved at samle den tunge trafik og gæsteparkeringen i den sydlige del forventes trafikken at kunne håndteres.

Skulle der vise sig problemer i forbindelse med den nordlige adgangsvej, der ikke skal håndtere den tunge trafik, skal denne forsøges forbedret ved en mindre regulering i selve tilslutningen til Dyrehavevej.

Der etableres stiforbindelser og promenader igennem marinaen.

Trafikbelastningen til og fra området vurderes ikke at blive væsentligt forøget i forhold til 0-alternativet.

Tung trafik, autocampere og trailere til trollingfiskeri sker via Griffensund.

Parkeringsområdet i både den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet struktureres, for bedre udnyttelse af mulighederne for parkering.

Trafikstøj:

I den nordlige del vil antal af parkeringspladser være status quo. Trafikstøjen fra adgangsvej til dette område forventes derfor at være uændret.

I den sydlige del vil der ske en mindre forøgelse af antal parkeringspladser. Adgangsvejen til parkeringsområderne sker fra Griffensund gennem et større grønt areal, hvor afstanden til de nærmeste boliger er forholdsvis stor. Det skønnes på den baggrund, at den mindre forøgelse af trafikken, ikke vil øge trafikstøjen væsentligt ved de nærmeste boliger stødende op til den sydlige del af lokalplanområdet.

Jordbund og grundvand

Grundvand:

Der muliggøres ikke forurenende erhverv i området. Der er ingen drikkevandsinteresser i området.

Risiko for forurening af jord:

Der sker ingen ændringer i forhold til 0-alternativet.

Al slibning og maling af både samt håndtering af miljøskadelige stoffer skal ske efter havneregulativets bestemmelser og anvisninger.

Aktiviteter som slibning og maling af både bør kun foregå på befæstet areal. Tidligere aktiviteter kan have forurennet jorden, og det kan være en fordel at få lavet en forureningscreening tidligt i byggeplanlægningsprocessen, så en eventuel standsning af byggeriet undgås.

Jordforurening:

Der er 3 kortlagte forureninger indenfor lokalplanområdet. Smal bræmme langs med kajen i det nordlige område, ved det gamle værft og den sydligste del af bådeopbevaringspladsen.

Bygge- eller anlægsarbejder på disse arealer skal vurderes i forhold til Region Syddanmarks indsats.

Lokalplanområdet er registreret som et "Områdeklassificeret areal". Det betyder, at jorden er udpeget som lettere forurennet, og jordflytning skal anmeldes.

Overfladevand /spildevand

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

Området skal separatkloakeres, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Overfladevand fra vej og p-pladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskillere.

Der er overløb til havnebassinet med spildevand fra store bagvedliggende boligområder. Overløb sker ved kraftig regn og skybrud. Dette påvirker vandkvaliteten i havnebassinet. Dette varsles, så brugerne kan tage de nødvendige forbehold.

Problemet kan kun afhjælpes ved en separering af de bagvedliggende områder, hvilket ikke er prioriteret i spildevandsplanen. Anlægsteknisk vil det tage 7-10 år at gennemføre.

Klimatiske faktorer

Lokalplanen vil ikke medføre luftforurening eller udslip/belastning af omgivelserne i form af lugt eller partikler.

Der er ikke tale om erhvervs-formål, og der er derfor ingen CO₂-problematiske udslip.

I ny bebyggelse skal der arbejdes med bæredygtige og energibesparende løsninger.

Klimatilpasning:

I Klimatilpasningsplanen for Nyborg Kommune ligger lokalplanområdet indenfor arealet omfattet af kystplanlægningslinjen undtagen det sydvestlige område ved bådopbevaringspladsen.

Lokalplanområdet ligger indenfor det udpegede fokusområde "Nyborg Centrum" bortset fra den sydligste del fra Fjordbakken, og en stor del af området er omfattet af risikokortene for skybrud og stormflod. I fokusområderne og indenfor kystplanlægningslinjen skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra havvand og ekstrem regn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne.

Det primære byggefelt er beliggende i kote 1,0. For den nye bebyggelses opvarmede del fastlægges en gulvkote i min. 1,7. For at sikre en æstetisk og funktionel udformning af bebyggelsen skal det nødvendige terrænspring optages i arkitekturen.

Det er vurderet, at den rekreative værdi af havnen og den direkte kontakt med vandet er vigtig, hvorfor det vil være æstetisk og funktionel problematisk, hvis der skal ske en egentlig stormflodssikring af bebyggelsen.

Eventuelle stormflodsskader skal forebygges ved særlige sikringer som fx skot og hensigtsmæssig placering af installationer og lign.

Ressourcer og affald

Arealforbrug:

Lokalplanområdet inddrager ikke nye arealer. Lokalplanen muliggør en ny disponering og renovering af det eksisterende afgrænsede område til lystbådehavn.

Bæredygtighed:

Der lægges vægt på energivenlige og forbrugsbesparende løsninger i bebyggelsen samt i forbindelse med den almindelige drift af området.

Der skal foretages sortering og indsamling af genanvendeligt affald efter gældende regler med fokus på smarte og æstetiske løsninger.

Der skal i forbindelse med byggeri lægges vægt på energivenlige løsninger og bæredygtige materialer med hensyn til lang levetid og mindst mulige vedligeholdelsesudgifter.

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.
- * Optimere byggeprocessen.

Multibassin

Centralt i området åbnes mulighed for, at der kan etableres et multibassin på søterritoriet, hvilket kystdirektoratet har meddelt tilladelse til.

Lokalplanen kan dog ikke fastlægge bestemmelser på søterritoriet.

Multibassinet skal etableres som et lukket anlæg med rent havvand, der indpumpes, så der opnås badevandskvalitet i bassinet.

Multibassinet henvender sig til alle med mulighed for svømning, kajakpolo, dykning mv. Bassinet integreres som et supplement til området og medvirker til en generel højnelse af attraktionsværdien.

Ved den endelige afklaring af udformningen og omfanget af multibassinet skal det vurderes 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.”

0-alternativ

Da indholdet af lokalplanen ikke ændrer på områdets anvendelse, og der primært er tale om en modernisering af området, vurderes der ikke at være væsentlige gener i forbindelse med en realisering af lokalplanen.

Det er dog hensigten, at moderniseringen skal forbedre områdets samlede attraktivitet og kvalitet som en integreret del af byen kystnære rekreative ressource, hvilket naturligt vil medføre en forøget benyttelse af området af byens befolkning og besøgende.

Eventuel forøget støj i forhold til 0-alternativet i forhold til det tilgrænsende boligområde kan ikke udelukkes. Set i lyset af områdets store udstrækning og bynære beliggenhed vurderes dette at være en naturlig konsekvens i et offentligt havneområde 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 til området.