



## **LOKALPLAN NR. 258**

**Ny lystbådehavn i den gamle færgehavn på Knudshoved -  
Admiral Marina**

---

## INDHOLD

Om lokalplaner .....	3
Baggrund for lokalplanen.....	4
Lokalplanområdet.....	5
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning .....	9
Tilladelser fra andre myndigheder .....	24
Forsyningsforhold.....	25
Retsvirkninger.....	28
Klagevejledning .....	29
Lokalplanens bestemmelser:	
1.0 Lokalplanens formål.....	31
2.0 Område og zonestatus.....	31
3.0 Anvendelse .....	32
4.0 Udstykning .....	33
5.0 Vej- sti- og parkeringsforhold .....	33
6.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	34
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
8.0 Ubebyggede arealer .....	36
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse ....	37
10.0 Myndighedsgodkendelser .....	37
11.0 Aflysning af lokalplan .....	37
Vedtagelsespåtegning .....	38
Kortbilag 1 Matrikelforhold.....	39
Kortbilag 2 Delområder, adgangsforhold .....	40
Kortbilag 3 Retningsgivende illustrationsplan .....	41

BILAG : Miljøvurdering af Lokalplan nr. 258

### 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.

#### ***Indsigelser og ændringsforslag***

*Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 17. januar 2017 til den 14. marts 2017.*

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

I forbindelse med beslutning om etablering af Storebæltsbroen og nedlæggelse af færgetrafikken blev den fremtidige anvendelse af Knudshovedhalvøen drøftet.

Nyborg Kommune, Danmarks Naturfredningsforening og det tidligere Fyns Amt besluttede i fællesskab at rejse en fredningssag med det hovedformål at sikre og forbedre de naturmæssige og landskabelige værdier på Knudshovedhalvøen, herunder sikre en fornuftig anvendelse af området omkring den tidligere færgehavn.

Fredningsbestemmelserne trådte i kraft i oktober 2004. Fredningen åbner bl.a. mulighed for opførelse af et byggeri på max. 6.000 m<sup>2</sup> i den tidligere færgehavn til eksempelvis maritime, rekreative eller friluftsmæssige aktiviteter inkl. udnyttelse af havnebassinet til sejlsport.

Bygherre ønsker at etablere en lystbådehavn i havnebassinet med kontor- og konferencefaciliteter, sejlkлуб, båd-, messe- og aktivitetscenter, servicebygninger, restaurant, cafeer og udstyrsbutik i overensstemmelse med Fredningsnævnet for Fyns afgørelser af 20. marts 2012, 8. oktober 2012 og 28. maj 2015.

Byrådet har besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre etablering af det ønskede projekt.



Figur 1: Oversigtskort der viser lokalplanområdet på Knudshovedhalvøen





Figur 2: Luftfoto af lokalplanområdet. Øverst i billedet ses Østerø Sø, der er en del af EU-habitatområdet.

## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 13 ha landfast areal i sammenhæng med et havnebassin på ca. 34 ha. Lokalplanområdet omfatter landarealerne på det nedlagte færgelejeområde, som vist på Figur 1.

Området er præget af de store betonkonstruktioner ved færgelejerne og det store havnebassin med de dækkende moler. De tidligere opmarcharealer for biler til færgerne var beliggende i lokalplanområdets vestlige del, hvor der i dag er tre mindre fredskovsarealer.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til motorvejens rastepads ved Knudshoved med restaurant og parkeringsplads.

Slipshavnsvej, Fyrvej og strandarealet omkring DSB's kursusjendom udgør den vestlige og sydlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Den tidligere bebyggelse samt befæstelsen på arealet er fjernet, og området henligger som et åbent grusareal med enkelte træer. Resterne af de tidligere færgelejer fremstår som store betonkonstruktioner, der markerer områdets

forhenværende anvendelse som trafikalt knudepunkt for biltrafikken mellem landsdelene.

Lokalplanområdet har en unik trafikal beliggenhed med direkte adgang til motorvejen E20 via afkørsel 44 Knudshoved.

Der er tale om et område med en meget markant beliggenhed og synlighed, der udgør det første indtryk den rejsende får af Nyborg, når Storebæltsbroen krydses.

Det er derfor afgørende for byrådet, at der skabes et unikt miljø med stor rekreativ værdi og arkitektonisk kvalitet.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### **Formål**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en ny stor lystbådehavn i den nu nedlagte færgehavn på Knudshoved. Lystbådehavnen etableres inden for de eksisterende arealer i færgehavnen i overensstemmelse med Fredningsnævnets afgørelser af 20. marts 2012, 8. oktober 2012 og 28. maj 2015.

Visionen for projektet er at skabe en velindrettet og veludstyret lystbådehavn, der fuldt udbygget kan fungere på en bæredygtig måde uden negativ påvirkning af de tilgrænsende naturområder på Knudshoved og i Storebælt.

I havnebassinet kan der etableres bådebroer, der fuldt udbygget kan rumme ca. 2.800 bådpladser.

På det landfaste areal kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på max. 5.700 m<sup>2</sup>.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen i området skal opføres i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan (Figur 3 og Kortbilag 3), der viser principperne for områdets disponering og placering af den mulige bebyggelse.

I området kan der opføres en Båd-, messe- og aktivitetsbygning på max. 1.150 m<sup>2</sup>. Bygningen kan opføres i en højde på max. 8,5 m, i princippet som vist på lokalplanens skitser. I forbindelse med denne bygning kan der opføres en kontor- og administrationsbygning med en bygningshøjde på 12,5 m. Bygningen opføres centreret i forhold til båd-, messe- og aktivitetsbygningen som et markant arkitektonisk fixpunkt i forhold til planens hoveddisponering og visuelle oplevelse fra Storebæltsbroen.

I forbindelse med båd-, messe- og aktivitetsbygningen kan der opføres servicebygninger med en max højde på 8,5 m.

Ud for Kontor- og administrationsbygningen på de tidligere færgepierer kan der etableres en bygning til sejlkлуб, konferencecenter, restaurant og lign. med en bygningshøjde på max. 9,5 m.

Ved indgangen til området kan der opføres en bebyggelse til fastfood-restaurant / udstyrs- og skibsprovanteringsbutik og lign. Bebyggelsen kan opføres med en bygningshøjde på max 8,5 m.

I forbindelse med det offentligt tilgængelige strandareal i den nordlige del af området kan der opføres konferenceovernatning i lav bebyggelse. På den sydligste pier kan der opføres lignende bebyggelse til konferenceovernatning.

Endelig kan der i området opføres diverse publikumsmæssige funktioner som, grill- og ishus, fiskeforretning, bistro samt fitness/wellness-faciliteter i princippet som vist på den retningsgivende illustrationsplan.



*Figur 3 - Retningsgivende illustrationsplan, der viser områdets principielle disponering og placering af den mulige bebyggelse.*

Generelt for alle bygninger gælder, at de skal gives et materialevalg af høj kvalitet og udtrykke et ensartet helhedspræg, der passer ind i et maritimt miljø.

Bebyggelsen skal udføres i overvejende lette materialer (træ, glas, komposit, fibercement med sort listedækket tagpap) i en maritim arkitektur i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

Området skal disponeres i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende illustrationsplan (Figur 3 og Kortbilag 3).

Den retningsgivende illustrationsplan er af skitse-mæssig karakter, og der kan derfor ske justeringer indenfor den tilladte bygningsramme, hvis det skitserede helhedsindtryk af området ikke ændres væsentligt.

Marinaen med tilhørende anlæg vil blive udformet, så alt affald kan håndteres i henhold til Nyborg Kommunes affaldsregulativer. Affald og anden udendørs oplag skal foregå bag tæt hegn eller beplantning, så det ikke skæmmer miljøet.

### ***Friarealer***

Der er offentlig adgang i området med promenader og strandareal i kontakt med de viste servicefunktioner.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med afskærmende beplantning og fritstående træer i princippet som vist på den retningsgivende illustrationsplan.

Opstilling af lysarmaturer, inventar, skilte mv skal ske på baggrund af en samlet plan, der sikrer et harmonisk helhedsindtryk af høj materialemæssig og designmæssig kvalitet, der giver området identitet.

Befæstede arealer udformes for tung transport af både og lign. Belægning udføres i en kombination af asfalt og betonsten.

Vinteropbevaring af både på land er almindeligt i lystbådehavne og kan tillades uanset bestemmelsen i Fredningskendelsens § 3. Fredningsnævnet henstiller dog til, at bådene så vidt muligt placeres i den del af lokalplanområdet, hvor de er mindst synlige fra offentlig vej.

Den vestlige del af lokalplanområdet - Delområde 2 skal fremstå med et grønt helhedspræg i sammenhæng med fredskovsarealerne i området. Delområdet kan anvendes til skovrejsning kombineret med afgrænsede arealer til bådopbevaring samt teltslagning, camping i forbindelse med store stævner og lignende, herunder parkering og vej.

### **Trafikbetjening**

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Hjejleveys forlængelse, der har direkte kontakt til motorvejsafkørsel 44 Knudshoved. Der åbnes mulighed for vejadgang gennem området til Fyrvej i overensstemmelse med fredningskendelsen.

I området udlægges areal til ca. 500 p-pladser, i princippet som vist på den retningsgivende illustrationsplan. P-pladser anlægges i takt med behovet.

Indsejling til havnebassinet sker via åbning mellem bølgebryder mod øst og færgehavnens dækkende moler.

Fuldt udbygget med 2.800 bådpladser vil besøgstallet udgøre ca. 95.000 personer årligt, hvor hovedparten vil være i højsæsonen fra medio april til ultimo september.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Regional vækst- og udviklingsstrategi**

Lokalplanens indhold og intentioner vurderes at være i overensstemmelse med intentionerne i den regionale vækst-udviklingsstrategi.

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, der sikrer, at fredningskendelsens muligheder kan realiseres.

Af kommuneplanen fremgår det, at Knudshoved gamle færgehavn skal kunne udvikles som attraktiv lystbådehavn af regional og national betydning med tilhørende faciliteter, der udnytter områdets gode trafikale beliggenhed.

Lokalplanen omfatter del af rammeområde 1.R.11 (Lokalplanens delområde 1) og del af 1.T.2 (Lokalplanens delområde 2):

Bestemmelser for rammeområde 1.R.11:

- *Området kan anvendes og bebygges i overensstemmelse med Knudshovedfredningen.*
- *Der kan opføres max. 6.000 m<sup>2</sup> etageareal.*
- *Bebyggelse kan opføres punktvis indtil 18 m's højde, såfremt det visualiseres og der argumenteres særligt herfor i forbindelse med lokalplanlægningen.*
- *Området indeholder og grænser op til særligt beskyttede naturområder.*
- *Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 36. Der skal udarbejdes ny lokalplan ved omdannelse af området.*



- *Der kan opføres bebyggelse i tilknytning til lystbådehavn, fx. udstillingsbygning, restauranter, cafeer, klubhuse, servicebygninger og lign.*
- *Der kan etableres én butik til pladskrævende v aregrupper (bådforretning på max. 1.150 m<sup>2</sup>, samt en butik med maritimt varesortiment til forsyning af områdets brugere på max. 300 m<sup>2</sup>, jf. planlovens §§ 5n og 5o.*

Bestemmelser for rammeområde 1.T.2:

- *Anvendelsen fastlægges til trafik anlæg, konkret: baneanlæg og serviceerhverv.*
- *De tidligere opmarcharealer på Knudshoved er omfattet af Knudshovedfredningen, og området er delvist omfattet af lokalplan nr. 36 og lokalplan nr. 260.*

### **Zonestatus**

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### **Ophævelse af lokalplan**

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 36 (den tidligere Nyborg Kommune) for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

### **Planlægning i forhold til nabokommuner**

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri og anlæg, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil påvirke nabokommuner negativt.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanen er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Inden for lokalplanområdet ønskes opført bygninger i forbindelse med lystbådehavnen med en principiel placering som vist på den retningsgivende illustrationsplan.

Centralt i området kan der opføres en messe- og aktivitetsbygning med en højde, der ikke overstiger 8,5 m.

For at skabe arkitektonisk variation i facadeforløbet kan der opføres en centraltbeliggende kontor- og administrationsbygning med en bygningshøjde på max. 12,5 m.

Bygningen vil fremstå som det arkitektoniske "landmark" i lystbådehavnen i et materialevalg, der tilsvarende den øvrige



Figur 4: Visualiseringerne er udarbejdet fra de tre viste positioner i øjenhøjde

bebyggelse, der i forhold til tårnmotivet vil virke visuelt lavere. Bebyggelse på de tidligere færgeleje-pierer kan opføres med en bygningshøjde på max. 9,5 m.

Set i lyset af lystbådehavns størrelse er der behov for en centralt beliggende fællesbygning (konference, restaurant, sejlkлуб, mødested), der har en umiddelbar kontakt til havnebassinets og bådebroerne.

I den nordlige del af området ved ankomsten til området og



Figur 5: Set fra Slipshavnsvej. - Den planlagte bebyggelse vil ikke være synlig fra denne position

tættest på motorvejen kan der opføres bebyggelse til fast-food, skibsproviantering og lign. Bygningshøjden må her ikke overstige 8,5 m.

Herudover kan der opføres en række lave bygninger med en max højde på 4 m til conferenceovernatning, bistro og ishus. Endelig åbnes der mulighed for en fitness/wellness-bygning med en bygningshøjde på max. 10,5 m.

Bygningen opføres overvejende i lette materialer (træ, komposit, fibercement og glas) med sort listedækket tagpap.

Hele lystbådehavnen er beliggende i det teknificerede område omkring motorvej og Storebæltsbro med jernbane, køreledninger og vejanlæg med markante ramper og høje skråningsanlæg. Bygningerne koncentrerer indenfor det afgrænsede område i fredningskendelsen - Delområde 1 (se kortbilag 2) - i tæt kontakt med den eksisterende færgeshavn med moler og bygværker.



Figur 6: Set fra molen - med bebyggelse.



Figur 7: Set fra Slipshavn på dæmningen syd for Østerø Sø

Der er udarbejdet 3 visualiseringer fra 3 forskellige positioner på Knudshoved, som vist på *Figur 4-7*.

Visualiseringerne viser, at bebyggelsen i meget begrænset omfang er synlig fra positionen syd for Østerø Sø. Fra Slips-havnsvej ved golfbanen vil bebyggelsen ikke være synlig. Fra søsiden vil bebyggelsens påvirkning af kystlandskabet være begrænset. Horisonten brydes ikke, og de mange store sejlbåde i havnen vil begrænse oplevelsen af bebyggelsen fra søsiden.

Bebyggelsen vil fremstå som en udfyldning af rummet mellem DSB's Kursuscenter og det trafikerede og teknificerede område ved Monarch/motorvejsanlægget.

Skovbeplantningen mod Østerø Sø og golfbanen danner en grøn ryg mod de bagvedliggende naturområder på Knudshoved. Disse arealer skal gives et grønt helhedspræg i forbindelse med den fremtidige anvendelse, så den grønne bufferzone mellem lystbådehavnen og golfbanen styrkes.

Kommunen vurderer, at lystbådehavnens bebyggelser ikke i nævneværdig grad skæmmer oplevelsen af kystzonen det pågældende sted. Det vurderes endvidere, at der er tale om en harmonisk helhedsløsning i et afdæmpet formsprog og farveholdning.

Ved at tillade de viste bygningshøjder sikres en hensigtsmæssig ramme for anvendelse/byggeri, der kan imødekomme de krav, der stilles til en moderne lystbådehavn af denne størrelse. Der vil således blive tale om landets største lystbådehavn, hvis helt store kvalitet er den centrale beliggenhed i landet og den unikke trafikale tilgængelighed.

### **Vej- og stiforhold**

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra den offentlige vej Hjejlevej. Vejadgangen skal ske over eksisterende privat fællesvej, matr. nr.14 d Juelsberg Hgd., Nyborg, der er udstykket som adgangsvej til matr. nr. 14 b (Restaurant Monarch).

Der skal være fuld offentlig tilgængelighed til lokalplanområdet og langs strand og promenader.

Hjejlevej skal kunne videreføres som privatvej gennem området og forbindes med Fyrvej, hvilket er skitseret som en mulighed i fredningskendelsen. Herved sikres en lettere adgang til DSB's kursusejendom via afkørsel 44-Knudshoved.

Matr. nr. 14d Juelsberg Hgd., Nyborg er udlagt som adgangsvej til Restaurant Monarch (matr. nr. 14b Juelsberg Hgd., Nyborg). Adgangsvejen skal tages i anvendelse, hvis ejendommen med restauranten ikke længere har til formål



at servicere motorvejs-rastepladsen. Detailplanlægningen i lokalplanområdet skal respektere dette forhold.

### ***Detailhandel***

Inden for området skal der kunne etableres en båd-, messe- og aktivitetsbygning med mulighed for salg af både (pladskrævende varegrupper, jf. planlovens bestemmelser om detailhandel § 5 n)

Båd-, messe- og aktivitetsbygningen kan opføres med et etageareal på max. 1.150 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at bygningen kan placeres i forbindelse med lystbådehavnen, da den har en naturlig tilknytning til lystbådehavnens størrelse, anvendelse og attraktionsværdi, samt at der er tale om optimale adgangsforhold til og fra overordnet vejnet (Motorvej E20).

Inden for området skal der ligeledes kunne etableres en skibsprovianteringsbutik på max. 300 m<sup>2</sup> med et maritimt varesortiment, der skal forsyne lystbådehavnens brugere, jf. planlovens bestemmelser om detailhandel § 5 o.

### ***Tinglysning af rækkefølgebestemmelse***

Til sikring af at båd-, messe og aktivitetsbygningen ikke opføres før den primære anvendelse (lystbådehavn), tinglyses en privatretlig servitut på ejendommen, der betinger, at der skal etableres mindst 10% af de planlagte bådpladser samt etableres sejlkub/konferencecenter før den pågældende båd-, messe- og aktivitetsbygning kan opføres.

### ***Koteforhold***

Det anbefales, at nybyggeri på Knudshoved fastsættes med laveste sokkelkote på 1,40 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald.

Den anbefalede sokkelkote er i niveau med et roligt vandspejl uden bølger og bølgestuvning. Ved fastsættelsen af sokkelkoten, er der ikke taget hensyn til den lokale relative havspejlsstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Hvad den fremtidige relative havspejlsstigning bliver, vides ikke, men ifølge Intergovernmental Panel on Climate Change (kilde: IPCC, 2007) kan der forventes en accelereret havspejlsstigning på mellem 18 og 59 cm frem til år 2100.

### ***Grundvandsbeskyttelse***

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der ikke er omfattet af drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med retningslinjer for grundvandsbeskyttelsen i kommunen.



### **Jordforurening**

Et mindre areal i den nordlige del af området er kortlagt som forurenet. På stedet har der tidligere været nedgravet diesel- og benzintanke i forbindelse med tankstation ved færgeløbet.

Ved oprensning er der efterladt restforurening i såvel udgravninger som i umiddelbar nærhed af oprensningslokaliteten. Bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver derfor en §8 tilladelse efter jordforureningsloven. - Nyborg Kommune er myndighed i forhold til § 8-tilladelser. Region Syddanmark skal høres forinden udstedelse af tilladelse.

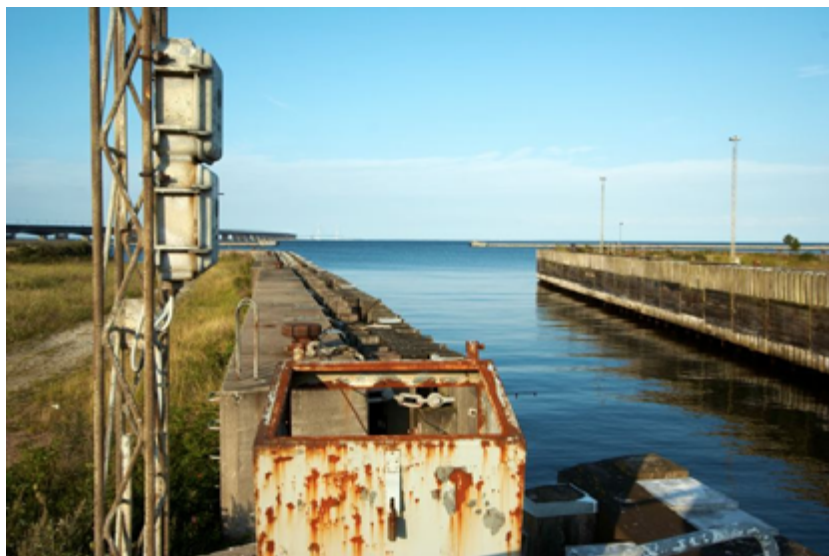
På det kortlagte areal vil der blive stillet krav om, at opholds- og parkeringsarealer skal være afdækket med 50 cm ren jord eller varig fast belægning, og at der endvidere træffes foranstaltninger, der forhindrer eventuelle oliedampe i at trænge ind i bygninger.

Derudover skal der generelt tages højde for Byggelovens regler for byggeri, herunder de sundhedsmæssige hensyn til såvel udearealer som indeklime i bygninger.

Jf. Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven skal alle bygge- og anlægsarbejder straks standses, såfremt der konstateres ny forurening (ikke tidligere registreret). Ejeren eller brugeren af ejendommen skal i så fald straks underrette kommunen herom.

### **Støjforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i et område med et højt eksisterende støjbillede med motorvej (Storebæltbroen), jernbane og erhvervshavn mv. Et støjbillede, der forventeligt



*Motiv fra de gamle færgeløbet mod storebælt*



Figur 8: Principskitse - Lystbådehavnens sydlige del set fra havnebassinet



Figur 9: Principskitse - Lystbådehavnen set fra Storebæltsbroen

ikke vil ændre sig væsentligt de kommende år, Området vest og syd for marinaen er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område. Afstanden fra de nærmeste støjklender til det reelle rekreative område vil være ca. 300 meter. Støjgrænseværdierne for rekreative områder er udlagt som 40/35/35 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1985: "Ekstern støj fra virksomheder". Med et erhvervsområde (erhvervshavn) liggende ca. 850 meter nordvest for det rekreative område og motorvej samt jernbanen liggende ca. 300 meter nord for området, vil anvendelse af de vejledende støjgrænseværdier for det rekreative område, ikke være miljømæssig proportionel for det aktuelle område, grundet den tilstedeværende støj. Et krav til marinaen om overholdelse af disse grænseværdier er således uden virkning, da det eksisterende støjniveau i området ligger over grænseværdierne.

Der stilles derfor krav om overholdelse af de vejledende støjgrænseværdier for boligområder med åben og lav bebyggelse (45/40/35 dB(A)), da det vurderes, at dette niveau vil medføre, at støjbidraget fra marinaen til det rekreative område har en størrelse, der gør, at støjniveauet i området ikke ændres væsentligt, samtidig med at der kan udføres aktiviteter i marinaen.

Det vurderes, at projektet i driftsfasen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder (45/40/35 dB(A)), og der dermed ikke vil være tale om en væsentlig støj­mæssig påvirkning af de omkringliggende områder.

Der kan være støjgener i driftsfasen, der ikke kunne forudses på miljøvurderingstidspunktet. I disse tilfælde kan A/S Knudshoved Havn pålægges at udarbejde en støj­måling ved akkrediteret firma, for at eftervise at det resulterende støj­niveau overholder de fastsatte grænseværdier.

### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er støjbelastet med trafikstøj fra motorvejen E20, som ligger nord for lokalplanområdet. Ifølge den nye støjhandlingsplan af 2018 fra Sund & Bælt Holding A/S, vil dele af lokalplanområdet blive påvirket af trafikstøj med op til Lden 60 dB. Dette omfatter bl.a. området, hvor der er planlagt etablering af bygninger til overnatning, svarende til hotelvirksomhed.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 af 2007 om støj fra veje, bør det sikres at den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB, er overholdt på udendørs opholdsarealer. Såfremt støjgrænseværdien ikke er overholdt ved udendørs opholdsarealer ved bygningerne til overnatning, skal byggherre etablere støjreducerende foranstaltninger, som sikrer

overholdelse af støjgrænseværdien.

### **Bæredygtighed og klima**

Nyborg Kommune ønsker som helhed at reducere CO<sub>2</sub>-udledningerne - dels ved at fokusere på vedvarende energi og energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Byrådet ønsker, at lokalplanområdet udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af byggeriet

### **Kulturmiljø/Museumsloven**

Fredningen har bl.a. til formål "... at sikre og fremme Knudshovedhalvøens landskabelige, natur- og kulturhistoriske værdier og rekreative bynære kvaliteter."

Kulturhistorisk set er hele området af stor interesse, da området har haft funktion som et nationalt infrastrukturelt knudepunkt. Via dette område er landet blevet bundet sammen - og bliver det stadig, hvilket Storebæltsbroen vidner om. I Kommuneplan 2013 er hele den østlige del af Knudshoved udpeget som et bevaringsværdigt kystkulturmiljø. Udpegningen er sket på baggrund af en undersøgelse foretaget af fynske kulturhistoriske museer og det daværende Fyns Amts i perioden 2000-2001 med det formål at undersøge de fynske kystmiljøer.

Udpegningen af hele kulturmiljøet på Knudshoved omfatter følgende helheder og elementer:

- Fyrtårn og knaldhytte (elementer: fyrtårn, knaldhytte og fyrmesterbolig)
- Damp- og isbådsfærgeri (elementer: isbådstation, jernbanestation I og II og mole)
- Bilfærgelejer (elementer: færgelejer og betonramper)

Lokalplanen berører følgende dele af kulturmiljøet: Molen og færgelejerne.

*Molen* blev opført i 1883 til dampisbryderen og kan fortælle historien om isbrydning på Storebælt.

Det første af de store betonstøbte færgelejer blev taget i brug i 1957. *Færgelejerne* kan fortælle historien om perioden fra slutningen af 1950'erne, hvor bilismen vandt frem, og bilen blev hvermandseje. Færgelejerne var i brug frem til 1998, hvor Storebæltsbroen åbnede.

Der er markante levn fra bilfærefartens tid. Som de står nu, har færgelejerne ingen praktisk funktion, men de er tænkt ind i den overordnede plan for lystbådehavnen, hvor pierernes udformning bevares, men betonkonstruktionerne skæres ned for at begrænse kajhøjden, og dermed give øget udsyn til





Figur 10: Principskitse - Bådhal, messe- og aktivitetsbygning med kontorhus/administration

og fra det offentlige strandareal foran DSB's Kursuscenter.

Hele det udpegede kulturmiljø fortæller en historie, der vil blive formidlet for offentligheden med fotos, plancher, app's og lign. Formidling og information vil blive udarbejdet i samarbejde med Østfyns Museer.

### **EU-Habitatområde**

Lokalplanområdet grænser op til det internationale naturbeskyttelsesområde, Østerø Sø (EU-habitatområde H99). Habitatområdet er på ca. 57 ha, hvoraf ca. 26 ha består af kystlaguner og strandsøer, mens ca. 31 ha er land.

Det meste af habitatområdet er ligeledes beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 om generelt beskyttede naturtyper.

Vegetationen i området er artsrig, og området er hjemsted for flere særligt beskyttede dyrearter opført på Habitatdirektivets bilag IV, og yngle- og rastelokalitet for en del fugle, hvoraf nogle af arterne er opført på EU-fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I.

I Vejledning til bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpeging og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter fremgår det: "Et hovedelement i beskyttelsen af Natura 2000-områder er, at myndighederne i deres administration og planlægning ikke må vedtage planer, projekter eller lignende, der skader de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for at



bevare. Derfor er der krav til myndighederne om at vurdere konsekvenserne af en plan eller et projekt i de tilfælde, hvor planen eller projektet kan påvirke et Natura 2000-område. Hvis vurderingen viser, at en plan eller et projekt kan påvirke habitatområdet væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering. Vurderingen skal foretages i forhold til det berørte områdes bevaringsmålsætninger”.

### **Konsekvensvurdering for habitatområdet og Bilag 4 arter**

En realisering af lokalplanen vil medføre en øget rekreativ anvendelse af Knudshovedhalvøen og habitatområdet, som kan have negative konsekvenser for naturen i form af forstyrrelser, og i anlægsfasen kan der forekomme vibrations-, støv- og støjforurening, der kan genere dyrenes parrings- og yngletid.

Bygherre Knudshoved Havn A/S har forpligtet sig til at gennemføre nedenstående tiltag, for at minimere påvirkning af udpegningsgrundlaget for habitatområdet samt de Bilag 4-arter, der er registreret i området:



Figur 12: EU Habitat-områderne er vist med grønt - Lokalplanområdet er vist med gult

### Generelle hensyn og forpligtelser:

- at inddrage relevante kompetencer som rådgivere på det naturfaglige felt, som kan bidrage til at sikre en optimal bygge- og anlægsfase, så flora og fauna skånes mest muligt.
- at tage nødvendige hensyn til dyrelivet, så der ikke unødigt sker forstyrrelser heraf i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet i anlægsfasen og særligt i yngleperioderne for padder og krybdyr.
- at overholde de gældende støjgrænser.

### Specifikke hensyn og forpligtelser:

- at opsætte adfærdsregulerende skilte i lokalplanområdet, - dels for bådere i form af ordensreglement og dels for besøgende i form af adfærdsskiltning og information om færdsel i habitatområdet.
- at opsætte særlige hensynsskilte i paddernes ynglesæson i og omkring lokalplanområdet, så besøgende gøres opmærksom på paddernes yngletid og de hensyn, der bør tages i den forbindelse.
- at opsætte paddehegn langs Slipshavnsvej med en placering, udstrækning og udformning efter anvisning af eksperter på området for at tilgodese og forbedre habitatområdet for padder og krybdyr.
- at reetablere et tilgroet vandhul på matr. nr. 1vv Juelsberg Hgd, Nyborg for at sikre yderligere yngle- og fourageringsmuligheder for områdets padder på et vandhulsareal på ca. 500 m<sup>2</sup>.
- at tilvejebringe en natur-folder i samarbejde med Nyborg Kommune, der kan bidrage til kendskab til områdets natur og dyreliv og medvirke til, at besøgende anvender naturområderne skånsomt.

Nyborg Kommune har på den baggrund vurderet, at projektet ikke skader bevaringsstatus for habitatområdet eller levesteder for arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV.

### ***Konsekvensvurdering i forhold til Natura 2000-område nr. 100 centrale Storebælt og Vresen***

Kystdirektoratet har pålagt, at der udarbejdes en konsekvensvurdering for lystbådehavnen, jævnfør bekendtgørelse om administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Dette skyldes, at det ikke kan udelukkes, at den øgede sejlads og færdsel, som projektet vil medføre, indebærer en væsentlig påvirkning af de arter og naturtyper, der skal beskyttes, - fx marsvin i Storebælt.

Der er derfor udarbejdet en konsekvensvurdering, der viser, at lystbådehavnens aktiviteter ikke udgør en væsentlig påvirkning af de beskyttede arter, herunder marsvin.

På baggrund af konsekvensvurderingen har Kystdirektoratet den 10. december 2015 meddelt tilladelse til at anlægge en lystbådehavn med op til 2.800 bådpladser på vilkår, som fremgår tilladelsen.

Kystdirektoratet har vurderet, at der ikke skal udarbejdes yderligere konsekvensvurdering for projektet, - samt vurderet, at der ikke skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet. Nyborg Kommune er enige i denne vurdering.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10. december 2015), er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Lokalplanen skal miljøvurderes, da den er omfattet af bilag 4, jf. § 3 stk 1 i bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er som udgangspunkt for miljøvurderingen gennemført en screening af lokalplanen. Da screeningen resulterede i, at der skulle gennemføres en miljøvurdering, er der efterfølgende gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte. På baggrund af scoping'en er det vurderet, at følgende aspekter af lokalplanen kan have væsentlige indvirkninger på miljøet:

- Forbedring af de samlede rekreative muligheder på Knudshoved (Befolkning - levevilkår).
- Støj i forhold til de rekreative områder (Trafik, færdsel & støj).
- Bebyggelsens visuelle påvirkning af den kystnære zone (Landskab).
- Konsekvensvurdering af internationale beskyttelsesområder (Habitatområde 99; Østerø Sø, Habitatområde 100; Centrale Storebælt og Vresen, mv.)
- Lokalplanens påvirkning af Bilag IV- arter
- Lokalplanens påvirkning af beskyttede fuglearter.
- Lokalplanens påvirkning af den beskyttede § 3- natur på Knudshoved.

Vurderingen af de udvalgte emner omfatter beskrivelse af relevante miljømål og status/miljøproblemer, konsekvensvurdering af planforslaget, beskrivelse af 0-alternativ, afbødende foranstaltninger og evt. overvågningstiltag.

Miljøvurdering af lokalplan nr. 258 er vist som bilag sidst i lokalplanen.

Eventuel klage over Miljøvurderingen kan først ske, når lokalplanen er endeligt vedtaget. Klagefristen er 4 uger beregnet fra dato for bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

### **VVM-screening**

VVM betyder Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en planlægningsproces, der skal gennemføres før større projekter og anlæg kan sættes i gang.

Der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for et projekt eller anlæg, hvis det:

1. *enten er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1 (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 957 af 26. juni 2016).*
2. *eller er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2, og at det på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.*

Nyborg Kommune vurderer, at projektet ikke er omfattet af bilag 1.

Nyborg Kommune vurderer, at etableringen af Admiral Marina med tilhørende servicefaciliteter er omfattet af bilag 2, og der skal derfor foretages en vurdering (screening) af om projektet kan antages at påvirke miljøet væsentligt.

VVM-screeningen viser, at etablering af Admiral Marina med tilhørende service- og konferencefaciliteter og båd-, messe- og aktivitetsbygning kan udgøre flere potentielle påvirkninger af natur og miljø i området omkring Østerø Sø. - Nyborg Kommune har derfor foretaget en nøjere vurdering af disse punkter. På den baggrund har Nyborg Kommune fundet, at de oplysninger, der er indsendt af lodsejer/bygherre i tilstrækkelig grad viser, at der ved indretning og drift af lystbådehavnen og tilhørende faciliteter mv. tages højde for risikoen for de potentielle miljømæssige påvirkninger, og at påvirkningerne herved er reduceret til et niveau, hvor de i VVM-sammenhæng vurderes at være uvæsentlige.

Sammenfattende kan konkluderes, at etableringen af hele projektet Admiral Marina ikke kan antages at ville medføre væsentlige negative påvirkninger på miljøet. Nyborg Kommune vurderer derfor, at der ikke skal udarbejdes VVM-redegørelse for projektet.

Parallelt med lokalplanforslaget sendes VVM-screeningen af projektet i høring. Når der foreligger en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet, der stadfæster Kystdirektorats tilladelse, vil kommunen træffe afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes VVM-redegørelse for det konkrete projekt.

VVM-screeningen kan ses på kommunens hjemmeside ([www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)) eller ved henvendelse til Teknik- og Miljøafdelingen i Nyborg Kommune.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### ***Fredningsforhold***

Hele lokalplanområdet er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2004 om fredning af Knudshovedhalvøen i Nyborg Kommune.

Fredningsnævnet har den 20. marts 2012 den 8. oktober 2012 og den 28. maj 2015 afgjort, at projektet til lystbådehavn, der er grundlag for nærværende lokalplan, er i overensstemmelse med fredningskendelsen. Udnyttelsen af det samlede bruttoareal på 5700 m<sup>2</sup> er afhængig af en gældende dispensation fra Fredningsnævnet. Uden en dispensation skal bruttoetagearealet være i overensstemmelse med §9 i det tidligere Naturklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2004 om fredning af Knudshovedhalvøen i Nyborg Kommune. Naturklagenævnet hedder nu Miljø- og Fødevarerklagenævnet og hører under Nævnenes Hus.

### ***Anlæg på søterritoriet***

Der skal etableres nye anlæg i havnebassinet i form af flydebroer, servicebygninger, rampe for trollingfiskere samt bølgebryder ved indsejlingen.

Servicebygningerne skal opføres med en udformning og materialevalg, der harmonerer med lystbådehavnens øvrige bebyggelse.

Etablering af disse anlæg sker i henhold til Kystdirektoratets tilladelse af 10. december 2015.

### ***Naturbeskyttelsesloven***

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende indenfor 300 m strandbeskyttelseslinje omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15. En realisering af lokalplanen kræver en dispensation fra Kystdirektoratet.

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor 150m søbeskyttelseslinje omkring Østerø Sø, - omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16. En realisering af lokalplanen kræver en dispensation fra Nyborg Kommune.

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor en afstand af 300 m fra skove (skovbyggelinjen) omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17. En realisering af lokalplanen kræver dispensation fra Nyborg Kommune.

Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af fredskovs-pligt. Ændringer af tilstanden på fredskovsarealet kræver dispensation fra Naturstyrelsen.

### ***Opgravning af havnesediment***

Opgravning af havnesediment kræver anmeldelse til Styrelsen for Vand og Natur (SVANA). Såfremt det ønskes at



bortskaffe dele af de opgravede materialer ved klappning, vil dette kræve en klaptilladelse.

Hvis materialet påtænkes anvendt som opfyld til fx strandbred, som skitseret i planen, kræver dette en tilladelse fra Nyborg Kommune.

## FORSYNINGSFORHOLD

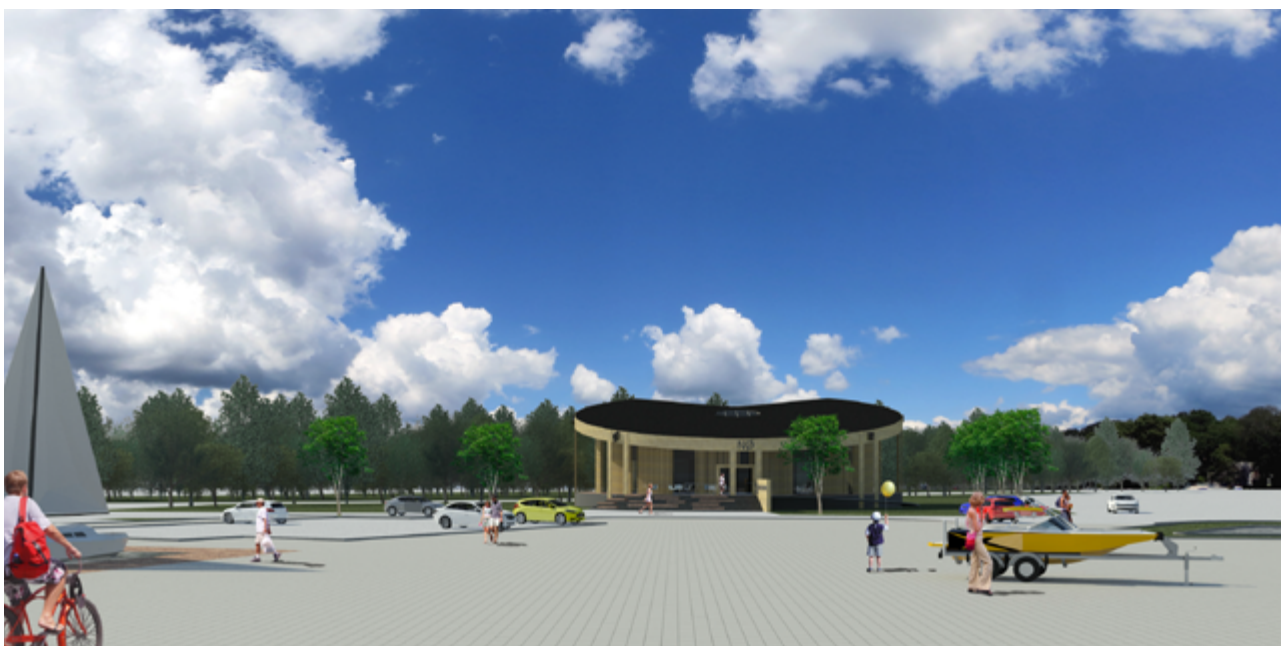
### **Generelt**

På matr. nr. 14i Juelsberg Hgd., Nyborg er beliggende en pumpestation til spildevand ejet af "Nyborg Forsyning og Service A/S" (NFS A/S). På matr. nr. 14 e Juelsberg Hgd., Nyborg er beliggende en 10kV station ejet af Energi Fyn. Alle tekniske anlæg og ledninger skal bevares, og ejerne skal have fri adgang til at servicere og vedligeholde anlæggene efter behov.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende varmeplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme, jordvarme eller lign. efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

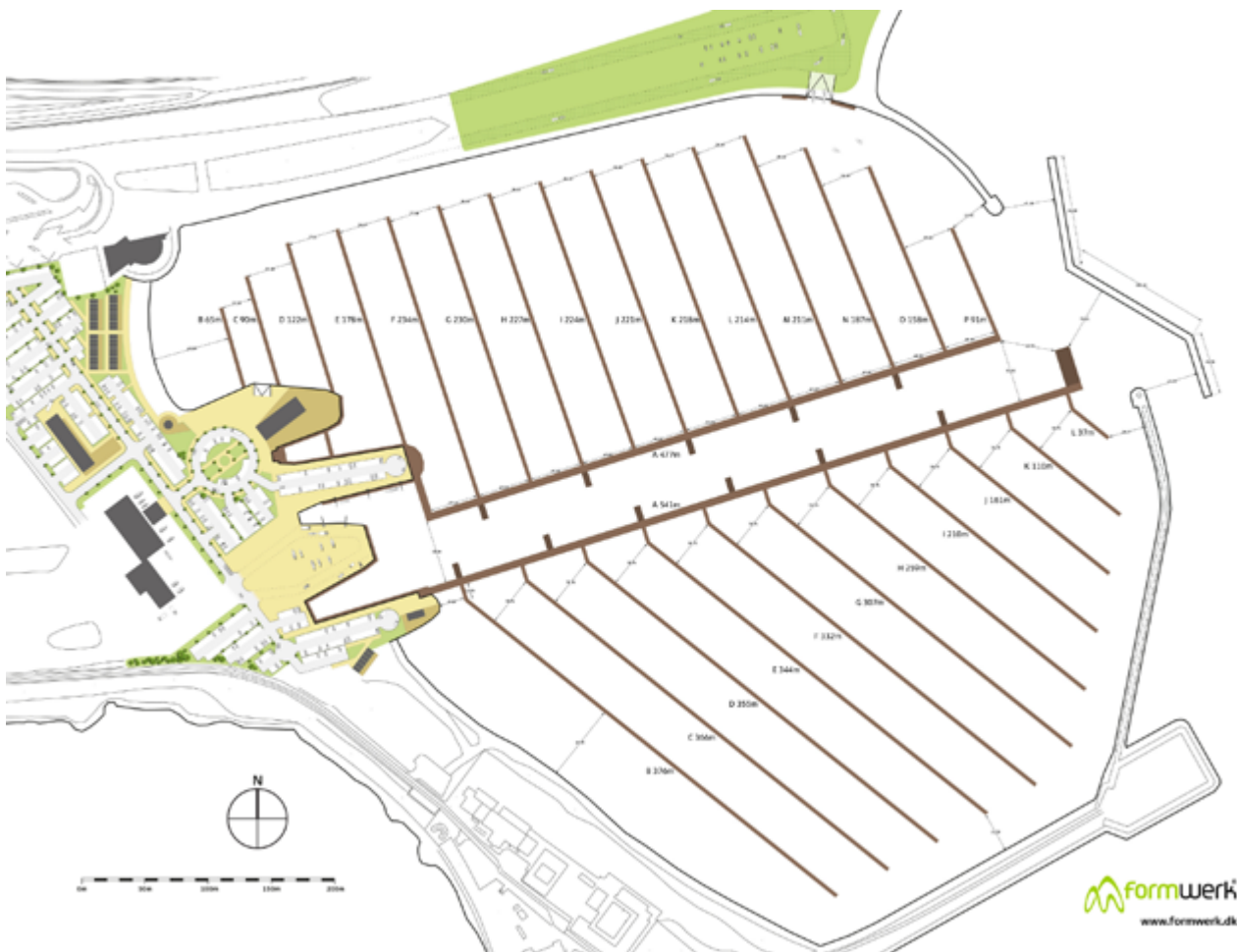
På grund af det begrænsede varmebehov vil Nyborg Kommune være indstillet på at dispensere fra kravet om fjernvarme.



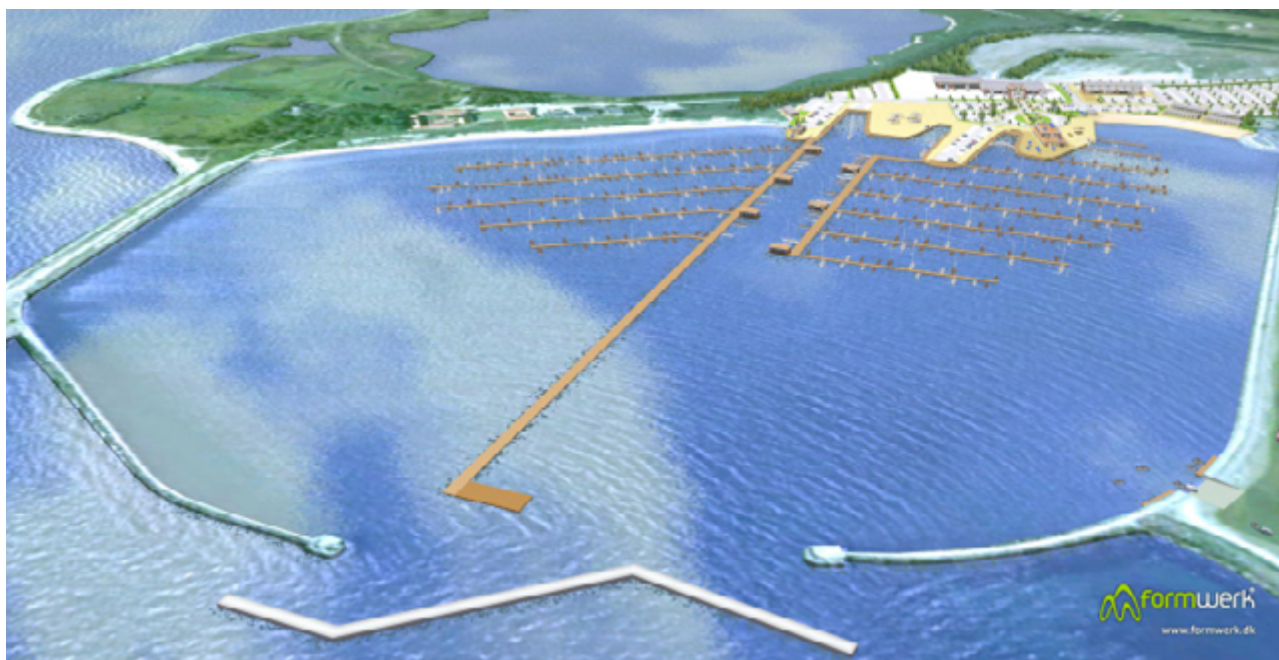
Figur 13: Principskitse - Fitness og wellness bygning i den sydlige del af området.



Figur 14: Principskitse - Bebyggelse til sejlkлуб, konference, restaurant mv. centralt i området



Figur 15: Indretning af havnebassinet ved fuld udbygning



Figur 16: Indretning af havnebassinet (1. etape)

### ***Spildevand***

Lokalplanområdet er privat spildevandskloakeret. Der er kun tilslutningsmulighed for spildevand og dette ved den eksisterende pumpestation.

Regnvand skal håndteres lokalt. Der er i området private ledninger for overfladevand med udledning til hav. Nyborg Kommune kan efter nærmere givne vilkår give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Alternativt kan der efter nærmere givne vilkår gives en udledningstilladelse til udledning af regnvand til havet.

### ***Vandforsyning***

Lokalplanområdet er beliggende i NFS A/S' vandforsyningsområde.

### ***Elforsyning***

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

### ***Affaldshåndtering***

Affaldet vil blive sorteret efter de gældende regulativer for Nyborg Kommune, og der etableres nødvendige affalds- og genbrugsstationer samt miljøstationer for forurenede affald.



### RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må, når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen jf. planloven §18.

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***

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens §§ 19 og 20, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



*Solopgang over Knudshoved Færgenhavn. Foto: Bo Larsen*

## KLAGEVEJLEDNING

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

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

På hjemmesiden for Nævnenes Hus kan du finde information om, hvordan man klager via Klageportalen, bl.a. korte videovejledninger, "spørgsmål og svar", telefonnummer og emailadresse til supportfunktionen i nævnet.

[www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.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 Planklagenævnet.

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.



# Lokalplanens bestemmelser

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

### **§ 1 FORMÅL**

Lokalplanens formål er:

at muliggøre etablering af en lystbådehavn i overensstemmelse med intentionerne i fredningskendelsen for Knudshovedhalvøen,

at sikre, at bebyggelse og anlæg i området sker ud fra principperne i en retningsgivende illustrationsplan, hvor nærheden til de sårbare naturområder på Knudhoved respekteres,

at sikre et højt arkitektonisk niveau og et grønt helhedspræg i området,

at sikre offentlig adgang til og igennem området, så lystbådehavnen og de tilhørende faciliteter bliver et attraktivt udflugtsmål for byens borgere og besøgende,

at området udvikles med respekt for den tidligere anvendelse som færgehavn og infrastrukturelt knudepunkt i Danmark,

at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af bebyggelser og anlæg.

### **§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

#### **2.1**

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 14 d, 14 i, 14 n og del af 14 e Juelsberg Hgd., Nyborg, samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### **2.2**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 3 ANVENDELSE**

#### **3.1**

Lokalplanområdet opdeles i Delområde 1 og Delområde 2, som vist på Kortbilag 2

#### Delområde 1:

#### **3.2**

Delområdets anvendelse fastlægges til offentlige tilgængelige rekreative formål i form af lystbådehavn med dertil hørende funktioner, fx sejlkлуб, servicebygning, administration, udstyrs- og skibsprovianteringsbutik samt diverse restauranter, caféer og lign. med naturlig tilknytning til lystbådehavnen. Herudover kan der etableres konferencefaciliteter med overnatning og wellness-faciliteter samt en båd-, messe- og aktivitetsbygning.

#### **3.3**

Inden for delområdet kan der opføres en båd-, messe- og aktivitetsbygning med et bruttoetageareal på max. 1.150 m<sup>2</sup>, i overensstemmelse med planlovens detailhandelsbestemmelser om pladskrævende varegrupper § 5 n.

#### **3.4**

Inden for delområdet kan der opføres en butik med et bruttoetageareal på max. 300 m<sup>2</sup>, med maritimt varesortiment til forsyning af områdets brugere i overensstemmelse med planlovens detailhandelsbestemmelser § 5 o.

#### **3.5**

På matr. nr. 14e og 14i Juelsberg Hgd., Nyborg er beliggende tekniske anlæg ejet af "Nyborg Forsyning og Service A/S" og Energi Fyn. Anvendelsen skal fastholdes og henligge uforstyrret af den nye anvendelse i lokalplanområdet.

#### **3.6**

Matr. nr. 14 d Juelsberg Hgd., Nyborg skal respekteres som vejadgang til matr. nr. 14b Juelsberg Hgd., Nyborg (Monarch).

#### Delområde 2:

#### **3.7**

Delområdet kan anvendes til rekreative formål i form af skovrejsning, friluftsmæssige aktiviteter og teltslagning i forbindelse med stævner og lign. samt parkering og vej. En del af området kan anvendes til vinteropbevaring af både, jf. tilladelse fra Fredningsnævnet.

## § 4 UDSTYKNING

### 4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes som en ejendom. Denne kan, hvis forholdene gør det hensigtsmæssigt, udstykkes i flere ejendomme i tilknytning til byggeri eller særlige anlæg.

## § 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som en forlængelse af Hjejlevej i princippet, som angivet på Kortbilag 2.

### 5.2

Der åbnes mulighed for etablering af overkørsel fra området til Fyrvej, som angivet på Kortbilag 2

### 5.3

Det samlede parkeringsareal skal have en størrelse svarende til min. 1 parkeringsplads pr. 5 bådpladser i lystbådehavnen med et omfang og beliggenhed i princippet som vist på Kortbilag 3.

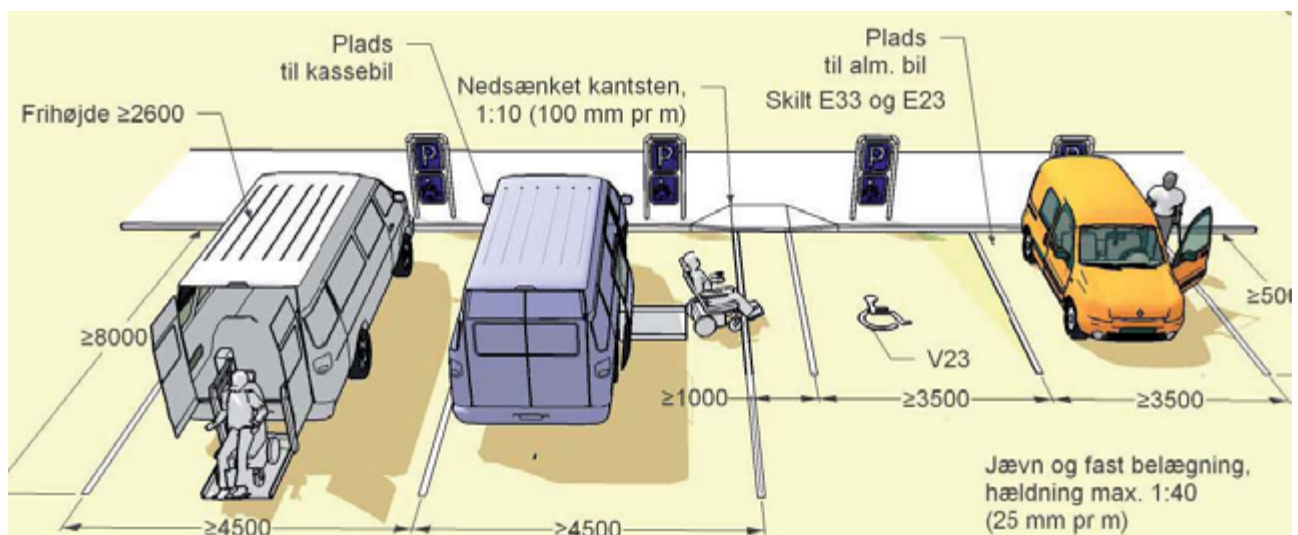
Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, der opføres i området.

### 5.4

Der skal anlægges min. 4 handicapparkeringspladser og min. 4 p-pladser til kassevogne, jf. principper i Figur 17.

### 5.5

Alle færdselsarealer skal så vidt muligt indrettes under hensyn til bevægelsehæmmede.



Figur 17: Principskitse handicapparkeringspladser

### 5.6

Det skal sikres, at renovationsbiler uhindret kan køre og vende i lokalplanområdet og have let adgang til miljøstationer.

### 5.7

Inden vej- og parkeringspladser, ind- og udkørsler anlægges, skal projekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil og detaljerede udformning samt deres tilslutning til andre veje godkendes af kommunens vejmyndighed.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1

Det samlede bruttoetageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 5.700 m<sup>2</sup>.

Evt. tagterrasser medregnes ikke i etagearealet eller bygningshøjde.

### 6.2

Bebyggelsen skal opføres med en beliggenhed og disponering i princippet som vist på den retningsgivende illustrationsplan på Kortbilag 3.

### 6.3

Den retningsgivende illustrationsplan på Kortbilag 3 er af skitse-mæssig karakter, og der kan derfor ske justeringer indenfor den tilladte bygningsramme, hvis det skitserede helhedsindtryk af området ikke ændres væsentligt og de fastlagte bygningshøjder ikke overskrides, jf. Punkt 6.5.

### 6.4

Der kan opføres en bådhal / messe- og aktivitetsbygning med et etageareal på max. 1.150 m<sup>2</sup>

### 6.5

I sammenhæng med bådhallen kan der opføres en bygning med en bygningshøjde på max. 12,5 m, i princippet som vist på Figur 10.

Der kan herudover opføres bebyggelse med følgende maksimale bygningshøjder:

- Bådhal, messe- og aktivitetsbygning samt værksteder / servicebygninger, fastfood-restaurant og lign.: max 8,5 m
- Sejlklub, restaurant, conferencebygning: max. 9,5 m
- Selvstændig bebyggelse til conferenceovernatning: max 3,5 m
- Mindre grill- og ishuse, fiskeforretning og lign.: max 4,0 m
- Selvstændig bygning til wellness-faciliteter: max. 10,5 m



- Mindre fritliggende bygninger som masteskure, affalds- og miljøstationer og lign: max. 3,0 m.

### **6.6**

Affalds- og miljøstationer skal placeres trafikalt hensigtsmæssigt i forhold til håndtering og afhentning.

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **7.1**

Bebyggelsens udformning, materialevalg, farver og øvrige fremtræden skal tilsammen skabe en harmonisk og maritim helhedsvirkning med et arkitektonisk udtryk i overensstemmelse med lokalplanens illustrationer.

### **7.2**

Facader skal fremtræde lette, -fx med beklædningsmaterialer, træ, glas, komposit og fibercement i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

### **7.3**

Tage udføres i sort listedækket tagpap med udhæng og taghældninger, i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

Der skal være mulighed for indbygning af ovenlys i kip som vist på lokalplanens illustrationer.

### **7.4**

Såfremt der etableres anlæg til ventilation, indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke fremstå som selvstændige elementer.

### **7.5**

Der må ikke opsættes større udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Parabler må kun placeres på terræn.

### **7.6**

Materialer og farver til nødvendige småbygninger skal harmonere med områdets samlede arkitektoniske udtryk. Affalds- og miljøstationer skal være aflukkede indhegninger og materialemæssigt tilpasset det arkitektoniske udtryk.

### **7.7**

Som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse skal der udarbejdes en skiltemanual som udstikker retningslinjer for etablering af skilte, reklamering, facadebelysning samt opsætning af flagstænger, markiser og andet udstyr, så

der opnås en harmonisk helhedsvirkning set i forhold til det samlede arkitektoniske udtryk og omgivelserne. Skiltemanualen skal godkendes af byrådet.

### **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

#### **8.1**

Ubebyggede arealer skal anlægges efter en af Byrådet godkendt detailplan, der skal udarbejdes i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende illustrationsplan. Detailplanen skal redegøre for belægninger, belysning, beplantning og inventar, så der sikres et harmonisk helhedsindtryk og med et maritimt præg i høj materialemæssig kvalitet.

#### **8.2**

I forbindelse med detailplanlægningen af de ubebyggede arealer skal der tilstræbes en funktionel, visuel og æstetisk sammenbinding af opholdsarealerne omkring Monarch og lystbådehavnens arealer.

#### **8.3**

Der skal sikres et grønt helhedspræg og en grøn afgrænsning mod de tilstødende områder. Beplantningen skal bestå af egnstypiske træer og buske.

#### **8.4**

I forbindelse med P-arealerne skal der som min. plantes 1 opstammet træ for hver 5 p-pladser.

#### **8.5**

Belysning af veje, promenader, p-pladser, moler mv. skal ske med ikke-blændende og nedadlysende armaturer.

#### **8.6**

Der kan opsættes fast hegning i form af trådhegn i forbindelse med servicebygninger og bådhal. Trådhegnet skal kombineres med beplantning til styrkelse af det grønne helhedspræg.

#### **8.7**

I forbindelse med bygninger skal der sikres afskærmning af udendørs oplag og affaldshåndtering.

#### **8.8**

Alle ude- og opholdsarealer skal så vidt muligt indrettes under hensyn til bevægelseshæmmede.

### 8.9

Vinteropbevaring af både på land skal så vidt muligt ske i områder, hvor de er mindst muligt synlige fra offentlig vej.

## **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE**

### 9.1

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal nødvendige parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Anlæg og beplantning af friarealer skal ske i takt med områdets udvikling med respekt for vækstsæsoner og fremtidigt byggeri. Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

### 9.2

Bebyggelsen skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

## **§ 10 MYNDIGHEDSGODKENDELSER**

### 10.1

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.

### 10.2

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller ske ombygninger eller ændringer af eksisterende forhold mv., før der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §§ 15, 16 og 17 vedr. strandbeskyttelseslinje, søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

### 10.3

En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt som forurenet, og byggeri og anlægsarbejde på de kortlagte arealer kræver en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven.

## **§ 11 AFLYSNING AF LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 36 for gl. Nyborg Kommune 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.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 28. august 2018. Ikræfttrædelsesdato 4. september 2018.

P. b. v.

Kenneth Muhs  
Borgmester

/Lars Svenningsen  
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort 4. september 2018.



**KORTBILAG 1.**  
**Matrikulære forhold**                      **mål 1 : 3.000**





**KORTBILAG 2. Afgrænsning, delområder og adgangsforhold**





1. Bådhal, messe- og aktivitetsbygning
2. Kontor / administration, lejlighed
3. Servicebygninger
4. Sejklub / konferencecenter / restaurant
5. Fastfoodrestaurant
6. Konferenceovernatning
7. Grill / ishus
8. Fiskeforretning / bistro
9. Wellness-bygning
10. Tankstation (lokalplan nr. 260)

### KORTBILAG 3. Retningsgivende illustrationsplan



**Nyborg**  
KOMMUNE

Torvet 1  
5800 Nyborg  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)

## BILAG

### Miljøvurdering

Miljøvurdering af lokalplan nr. 258

Ny lystbådehavn i den gamle færgehavn på Knudshoved - Admiral Marina



## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>3</b>
1.1	Baggrund	3
1.2	Planforslagets indhold og formål	4
1.3	Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
<b>2</b>	<b>Ikke teknisk resume</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Afgrænsning af miljøvurdering</b>	<b>12</b>
3.1	Lovgrundlag	12
3.2	Metode og afgrænsning	12
<b>4</b>	<b>Vurdering</b>	<b>14</b>
4.1	Befolkning - levevilkår	14
4.2	Støj	15
4.3	Landskabelige værdier	18
4.4	Kulturhistoriske værdier	24
4.5	Internationale beskyttelsesområder	26
4.6	Bilag IV-arter	30
4.7	Beskyttede fuglearter - jf. EF-fuglebeskyttelsesdirektiv mv.	33
4.8	Beskyttede naturområder jf. Naturbeskyttelseslovens § 3	35



# 1 Indledning

## 1.1 Baggrund

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til færgetrafikken for overførsel af biler over Storebælt. Området har efter opførelsen af Storebæltsbroen og nedlæggelsen af færgetrafikken stået ubenyttet hen.

Nyborg Kommune, Danmarks Naturfredningsforening og det tidligere Fyns Amt besluttede i fællesskab at rejse en fredningssag. Formålet var at sikre og forbedre de naturmæssige og landskabelige værdier på Knudshovedhalvøen, herunder sikre en fornuftig anvendelse af området omkring den tidligere færgehavn.

Fredningsbestemmelserne trådte i kraft 14. oktober 2004. Fredningen åbner bl.a. mulighed for opførelse af et byggeri med et etageareal på max. 6.000 m<sup>2</sup> i den tidligere færgehavn til maritime, rekreative eller friluftsmæssige aktiviteter inkl. udnyttelse af havnebassinet til f.eks. sejlsport.

Arealet er afhændet til bygherre (A/S Knudshoved Havn), der ønsker at opføre en lystbådehavn med tilhørende faciliteter i overensstemmelse med fredningskendelsen: restaurant, caféer, klubhus, bådhal, konferencenter mv. Nyborg Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 258 for at muliggøre dette projekt. Det er afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af ca. 13 ha landfast areal i sammenhæng med et havnebassin på ca. 34 ha. Landarealerne omfatter de nedlagte færgelejer og de bagvedliggende arealer, der tidligere fungerede som opmarchareal for færgerne.

Området er præget af de store betonkonstruktioner ved færgelejerne og det store havnebassin med de dækkende moler. Størstedelen af de tidligere opmarcharealer for biler til færgerne er beliggende i lokalplanområdets vestlige del (Delområde 2) mod Slipshavnsvej og Fyrvej.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til motorvejens rasteplads ved Knudshoved med restaurant og parkeringsplads samt et lokalplanlagt område til tank- og serviceanlæg.

Fyrvej og strandarealet omkring DSB's kursusejendom udgør den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Den tidligere bebyggelse, der lå i forbindelse med færgehavnen, samt befæstelsen på opmarcharealerne er fjernet, og området henligger som et åbent areal med grusflade og enkelte træer. Resterne af de tidligere færgelejer fremstår som store betonkonstruktioner, der markerer områdets forhenværende anvendelse som trafikalt knudepunkt for biltrafikken mellem landsdelene.

Lokalplanområdet har direkte adgang til motorvejen E20 via afkørsel 44 Knudshoved.

Det projekterede anlæg vil få en markant beliggenhed i det åbne kystlandskab og få en stor synlighed fra Storebæltsbroen.

## **1.2 Lokalplanforslagets indhold og formål**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en ny stor lystbådehavn, som etableres inden for de eksisterende arealer i færgehavnen i overensstemmelse med fredningskendelsen for området.

Lokalplanens formål er at sikre, at bebyggelse og anlæg i området sker ud fra en samlet helhedsplan, hvor nærheden til de sårbare naturområder på Knudshoved respekteres. Desuden er lokalplanens formål at sikre et højt arkitektonisk niveau og et grønt helhedspræg i området.

Der skal være offentlig adgang til og igennem området, så lystbådehavnen og de tilhørende faciliteter bliver et attraktivt udflugtsmål for byens borgere og besøgende.

Området skal udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af bebyggelser og anlæg.

I havnebassinet kan der etableres bådebroer, der fuldt udbygget vil kunne rumme ca. 2.800 bådpladser. Det forventes, at besøgstallet vil udgøre ca. 95.000 personer årligt, hvor hovedparten vil være i højsæsonen fra medio april til ultimo september. Der etableres et offentligt tilgængeligt strandareal i den nordlige ende af området.

I området kan der opføres en Båd-, messe- og aktivitetsbygning på max. 1.150 m<sup>2</sup>. Bygningen kan opføres i en højde på max. 8,5 m, som vist på lokalplanens skitser.

I forbindelse med denne bygning opføres en bygning med en højde på max. 12,5 m. Bygningen opføres centreret i forhold til båd-, messe- og

aktivitetsbygningen som et markant arkitektonisk fixpunkt i forhold til planens hoveddisponering og visuelle oplevelse fra Storebæltsbroen. I forbindelse hermed kan der opføres servicebygninger med en max højde på 8,5 m.

Ud for Kontor- og administrationsbygningen på de tidligere færgepierer kan etableres en bygning til sejlklub og konferencecenter med en bygningshøjde på max. 9,5 m.

Ved indgangen til området kan der etableres bebyggelse til blandet anvendelse (fx fastfood-restaurant) med en bygningshøjde på max. 8,5 m.

I forbindelse med det offentligt tilgængelige strandareal i den nordlige del og på den sydligste pier kan der opføres konferenceovernatning i lav bebyggelse.

Endelig kan der opføres et antal lave bygninger i form af grill- og ishus, fiskeforretning og lign. samt en bebyggelse med wellness-funktioner med en bygningshøjde på 10,5 m.



*Retningsgivende illustrationsplan, der viser områdets principielle disponering og placering af den mulige bebyggelse.*

Generelt for alle bygninger gælder, at de skal udtrykke høj arkitektonisk værdi med et materialevalg af høj kvalitet og et ensartet helhedspræg, der passer ind i et maritimt miljø.

Bebyggelsen skal udføres i overvejende lette materialer (træ, glas, komposit, fibercement og sort listedækket tagpap) i en maritim arkitektur.

På grund af de lange afstande på bådebroerne i havnebassinet etableres et mindre antal servicebygninger anlagt ved bådebroerne som velfærdsfaciliteter for sejlerne med tilhørende tømning af spildevand.

Marinaen med tilhørende anlæg vil blive udformet, så alt affald, der fremkommer ved anlæg og drift af marinaen, kan håndteres i henhold til Nyborg Kommunes affaldsregulativer og efter kommunens øvrige anvisninger.

### **Trafikbetjening**

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Hjejlevej's forlængelse, der har direkte kontakt til motorvejsafkørsel 44 Knudshoved.

Lokalplanen åbner mulighed for at Hjejlevej kan føres igennem området med adgang til Fyrvej i overensstemmelse med Fredningskendelsen.

Indsejling til havnebassinet sker via åbning mellem bølgebryder mod øst og færgehavnens dækkende moler.

## **1.3 Forhold til anden planlægning og lovgivning**

### **1.3.1 Kommuneplan 2017**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, der sikrer, at fredningskendelsens muligheder kan realiseres.

Af kommuneplanen fremgår det, at Knudshoved gamle færgehavn skal kunne udvikles som attraktiv lystbådehavn af regional og national betydning med tilhørende faciliteter, der udnytter områdets gode trafikale beliggenhed.

Lokalplanen omfatter del af rammeområde 1.R.11 og del af 1.T.2

Bestemmelser for rammeområde 1.R.11:

*Området kan anvendes og bebygges i overensstemmelse med Knudshovedfredningen.*

*Der kan opføres max. 6.000 m<sup>2</sup> etageareal.*

*Bebyggelse kan opføres punktvis indtil 18 m's højde, såfremt det visualiseres og argumenteres særligt herfor i forbindelse med lokalplanlægningen.*

*Området indeholder og grænser op til særligt beskyttede naturområder.*

*Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 36. Der skal udarbejdes ny lokalplan ved omdannelse af området.*

*Der kan opføres bebyggelse i tilknytning til lystbådehavn, fx. udstillingsbygning, restauranter, cafeer, klubhuse, servicebygninger og lign.*

*Der kan etableres én butik til pladskrævende varegrupper (bådforretning) på max. 1.150 m<sup>2</sup>, samt en butik med maritimt varesortiment til forsyning af områdets brugere på max. 300 m<sup>2</sup>, jf. planlovens §§ 5n og 5o.*

Bestemmelser for rammeområde 1.T.2:

*Anvendelsen fastlægges til trafik anlæg, konkret: baneanlæg og serviceerhverv.*

*De tidligere opmarcharealer på Knudshoved er omfattet af Knudshovedfredningen, og området er delvist omfattet af lokalplan nr. 36 og lokalplan nr. 260.*

### 1.3.2 Andre planer samt relevant lovgivning

#### Jordforurening

Et mindre areal i den nordlige del af området er kortlagt som forurenede. På stedet har der tidligere været nedgravet diesel- og benzintanke i forbindelse med tankstation ved færgelejet.

Ved oprensning er der efterladt restforurening i såvel udgravninger som i umiddelbar nærhed af oprensningslokaliteten. Bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver derfor en §8-tilladelse efter jordforureningsloven. Nyborg Kommune er myndighed i forhold til § 8-tilladelser. Region Syddanmark skal høres forinden udstedelse af tilladelse.

#### Kulturmiljø/Museumsloven

Fredningen fra 2004 har bl.a. til formål "... at sikre og fremme Knudshovedhalvøens landskabelige, natur- og kulturhistoriske værdier og rekreative bynære kvaliteter."

Kulturhistorisk set er hele området af stor interesse, da området har haft funktion som et nationalt infrastrukturelt knudepunkt. Via dette område er landet blevet bundet sammen - og bliver det stadig, hvilket Storebæltsbroen vidner om.

I Kommuneplan 2013 er hele den østlige del af Knudshoved udpeget som et bevaringsværdigt kystkulturmiljø. Udpegningen er sket på baggrund af en undersøgelse foretaget af fynske kulturhistoriske museer og det daværende Fyns Amt i perioden 2000-2001 med det formål at undersøge de fynske kystmiljøer.

Udpegningen af hele kulturmiljøet på Knudshoved omfatter følgende helheder og elementer:

- Fyrtårn og knaldhytte (elementer: fyrtårn, knaldhytte og fyrmesterbolig)
- Damp- og isbådsfærgeri (elementer: isbådstation, jernbane-station I og II og mole)
- Bilfærgelejer (elementer: færgelejer og betonramper)



Lokalplan nr. 258 berører kulturmiljøet molen og færgelejerne. Lokalplanens påvirkning af de kulturhistoriske værdier behandles i afsnit 4.4.

### **Forsyning**

På matr. nr. 14i Juelsberg Hgd., Nyborg er beliggende en pumpestation til spildevand ejet af "Nyborg Forsyning og Service A/S" (NFS A/S). På matr. nr. 14 e Juelsberg Hgd., Nyborg er beliggende en 10kV station ejet af Energi Fyn.

**Varmeforsyning:** Lokalplanområdet er omfattet af gældende varmeplan. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme, jordvarme eller lign. efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

På grund af det begrænsede varmebehov vil Nyborg Kommune være indstillet på at dispensere fra kravet om fjernvarme.

**Vandforsyning:** Lokalplanområdet er beliggende i Nyborg Forsyning & Services vandforsyningsområde.

**Spildevand:** Lokalplanområdet er privat spildevandskloakeret. Der er kun tilslutningsmulighed for spildevand og dette ved den eksisterende pumpestation. Regnvand skal håndteres lokalt. Der er i området private ledninger for overfladevand med udledning til hav. Nyborg kommune kan efter nærmere givne vilkår give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Alternativt kan der efter nærmere givne vilkår gives en udledningstilladelse til udledning af regnvand til havet

**Grundvand:** Lokalplanområdet har begrænsede drikkevandsinteresser.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanen er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Inden for lokalplanområdet ønskes opført et antal bygninger i forbindelse med lystbådehavnen, hvoraf hovedparten opføres med en bygningshøjde under 8,5 m.

Det er kommunens vurdering, at bebyggelsens samlede placering i forhold til det teknificerede område ved Vestbroen, færgehavnen og de

bagvedliggende naturområder vil medvirke til, at kystzonen ikke vil blive påvirket negativt i nævneværdig grad.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **Fredningsforhold**

Hele lokalplanområdet er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2004 om fredning af Knudshovedhalvøen i Nyborg Kommune.

Fredningsnævnet har den 20. marts 2012, 8. oktober 2012 og 28. maj 2015 afgjort, at projektet til lystbådehavn, der er grundlag for nærværende lokalplan, er i overensstemmelse med fredningskendelsen.

#### **Anlæg på søterritoriet**

Projektet indebærer etablering af nye anlæg i havnebassinet i form af flydebroer, servicebygninger samt bølgebryder ved indsejlingen. Servicebygningerne skal opføres med en udformning og materialevalg, der harmonerer med lystbådehavnens øvrige bebyggelse.

Etablering af disse anlæg på søterritoriet forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet.

#### **Opgravninger**

Opgravning af havnesediment kræver anmeldelse til Styrelsen for Vand og Natur (SVANA). Såfremt det ønskes at bortskaffe dele af de opgravede materialer ved klappning, vil dette kræve en klaptilladelse. Hvis materialet påtænkes anvendt som opfyld til fx strandbred, som skitseret i planen, kræver dette en tilladelse fra Nyborg Kommune.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende indenfor 300 m strandbeskyttelseslinien jf. Naturbeskyttelseslovens § 15. En realisering af lokalplanen kræver derfor en dispensation fra Kystdirektoratet.

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor 150 m søbeskyttelseslinie omkring Østerø Sø, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16. En realisering af lokalplanen kræver en dispensation fra Nyborg Kommune.

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor en afstand af 300 m fra skove (skovbyggelinjen) omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17. En realisering af lokalplanen kræver dispensation. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af fredskovspligt. Ændringer af tilstanden på fredskovsarealet kræver dispensation fra Naturstyrelsen. Der er ikke planlagt ændringer af disse skovarealer.

Der findes ikke øvrig §3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

## 2 Ikke teknisk resume

Den yderste del af Knudshovedhalvøen har tidligere været anvendt til færgetrafikken for overførsel af biler over Storebælt. Området har efter opførelsen af Storebæltsbroen og nedlæggelsen af færgetrafikken stået ubenyttet hen.

Arealet er afhændet til bygherre (A/S Knudshoved Havn), der ønsker at opføre en lystbådehavn med tilhørende faciliteter: restaurant, caféer, klubhus, konferencecenter mv. i overensstemmelse med mulighederne i fredningskendelsen.

Nyborg Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 258 for at muliggøre dette projekt. Det er afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

### Levevilkår

Områdets samlede rekreative værdi vurderes at stige med udførelsen af planen.

### Støj

Der vil i anlægs- og driftsfasen forekomme forøgede mængder støj, der kan have en negativ påvirkning på områdets dyreliv og det nærliggende rekreative område. Bygherre har forpligtet sig til at afhjælpe disse støjgener, se senere afsnit. På baggrund af områdets status og beliggende vurderes det, at anvendelsen af støjgrænseværdier for boligområde kan finde sted. Samlet vil der med inddragelse af de afhjælpende foranstaltninger ikke være væsentlige støjgener. Dog kan det pålægges bygherre at udføre støjmålinger, såfremt der måtte forekomme støjforhold, der ikke kunne forudses ved tidspunktet for miljøvurderingen.

### Landskab og fredninger

Planområdet ligger ikke inden for økologiske forbindelseslinier eller potentielle økologiske forbindelser, bevaringsværdige landskaber eller landskabelig- og geologisk interesseområde. Nærmeste fortidsminde er skansen ved Marinestation Slipshavn, der ligger i en afstand af ca. 1,4 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, søbeskyttelseslinjen samt skovbyggelinjen. Der skal derfor meddeles dispensation i forhold til disse beskyttelseslinjer.

På baggrund af placeringen indenfor kystnærhedszonen er der udført visualiseringer, der viser placering og fremtoning af bebyggelsen inden for lokalplanområdet (se afsnit 4.3).

Det er samlet vurderet, at de landskabelige værdier ikke vil påvirkes negativt af lokalplanen, men at fredningsbestemmelser og lokalplanbestemmelser betyder, at lokalplanområdet samlet set løftes.

### **Kulturhistoriske interesser**

Der er kulturhistoriske interesser i lokalplansområdet. Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som kystkulturområde. Det er samlet vurderet, at de kulturhistoriske værdier ikke vil påvirkes negativt, da udtrykket af de eksisterende færgelejer bevares, og der vil ske en information og formidling af den tidligere anvendelse som trafikalt knudepunkt med færgefart mellem landsdelene.

### **Internationale beskyttelsesområder**

Den mulige påvirkning af de relevante Natura 2000-områder og disses udpegningsgrundlag vurderes at kunne opstå ved øget færdsel (besøgende), enten til fods, evt. med hunde, samt øget lystbådetrafik i havnen og Storebælt.

Det vurderes, at den øgede rekreative trafik med besøgende til bl.a. Østerø Sø vil stige. Men med inddragelse af de anførte afhjælpende foranstaltninger vurderes det, at Natura 2000-området ikke vil blive væsentligt påvirket af lokalplanprojektet.

Kystdirektoratet har på baggrund af en konsekvensvurdering for centrale Storebælt og Vresen vurderet, at der ikke vil ske en væsentlig forringelse af naturtyper og levesteder, eller at projektet i øvrigt vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for samt for bilag IV-arten marsvin. Nyborg Kommune er enig i Kystdirektoratets vurdering.

### **Beskyttede arter**

Der er udført undersøgelser af beskyttede padde- og krybdyrarter i området, og på denne baggrund foreslået en række forskellige afhjælpende foranstaltninger. Det vurderes, at bilag IV-arter ikke vil blive påvirket væsentligt af lokalplanprojektet, hvis disse foranstaltninger gennemføres.

### **Natur**

Der findes ikke §3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Mindre dele af lokalplanområdet indeholder registreret fredsskov. Der er ikke planlagt ændringer på dette skovareal. Det er samlet vurderet, at de beskyttede naturtyper i og omkring lokalplansområdet ikke vil påvirkes negativt af det anførte projekt.

## **3 Afgrænsning af miljøvurdering**

### **3.1 Lovgrundlag**

Planen vedrører anlæg omfattet af bilag 4 (pkt. 12 b) - jf. § 3 stk. 1 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 1533 af 10. december 2015) og skal som følge heraf miljøvurderes.

### **3.2 Metode og afgrænsning**

Miljøvurderingen er udført efter principperne beskrevet i vejledning om miljøvurdering af planer og programmer nr. 94 af 18. juni 2006.

I henhold til vejledningen er der først udarbejdet en screening (en forundersøgelse), der kort undersøger, om planerne kan medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og om der derfor er pligt til at udarbejde en miljøvurdering.

Da screeningen resulterede i, at der skulle gennemføres en miljøvurdering, er der efterfølgende gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte. På baggrund af scoping er det vurderet, at følgende aspekter af lokalplanen kan have væsentlige indvirkninger på miljøet:

- Forbedring af de samlede rekreative muligheder på Knudshoved (Befolkning - levevilkår)
- Støj i forhold til de rekreative områder (Trafik, færdsel & støj)
- Bebyggelsens visuelle påvirkning af den kystnære zone (Landskab).
- Konsekvensvurdering af internationale beskyttelsesområder (Habitatområde 99; Østerø Sø, Habitatområde 100; Centrale Storebælt og Vresen, mv.)
- Lokalplanens påvirkning af Bilag IV-arter
- Lokalplanens påvirkning af beskyttede fuglearter.
- Lokalplanens påvirkning af den beskyttede § 3- natur på Knudshoved.

Vurderingen af de udvalgte emner omfatter beskrivelse af relevante miljømål og status/miljøproblemer, konsekvensvurdering af planforslaget,



beskrivelse af 0-alternativ, afbødende foranstaltninger og evt. overvågningsiltag.

Der er ikke vurderet hovedalternativer til planområdets udbygning.

0-alternativet karakteriseres ved den forventede udvikling, hvis lokalplanen ikke vedtages, dvs. hvis området henligger som forladt havneområde som i dag (december 2016).

## 4 Vurdering

### 4.1 Befolkning - levevilkår

Anlægget blev tidligere brugt som færgehavn med opmarcharealer for ventende bilister. På området var opført tilhørende velfærdsfaciliteter og restaurant samt store rampeanlæg for ombordkørsel.

Det landfaste areal har siden 1997 henligget som et åbent naturområde. Strandområdet indenfor molerne bruges af lokalbefolkningen til rekreative formål.

Den nye lystbådehavn vil give mulighed for at udnytte havnebassinet samt etablere et maritimt miljø, der giver rekreative og friluftsmæssige udfoldelsesmuligheder samt oplevelser og spisemuligheder ifm lystbådehavnen.

Med etablering af lystbådehavn med tilhørende faciliteter vurderes det, at de rekreative værdier i området vil øges samlet set, også for de lokale brugere. Dette begrundes med, at den offentlige adgang/gennemgang og mulighederne for ophold i området i dag er begrænsede i forhold til potentialet.

Lokalplanen indeholder med den ændrede anvendelse til lystbådehavn mulighed for nye rekreative muligheder i forbindelse med lystbådehavnen, herunder de ovenfor nævnte muligheder for rekreative oplevelser og motion.

Samlet set vil en realisering af lokalplanen medføre forbedrede rekreative muligheder og levevilkår for byens borgere, kommende gæster i lystbådehavnen og besøgende i området.

#### 4.1.1 Afhjælpende foranstaltninger

Der foreslås ikke afhjælpende foranstaltninger.

#### 4.1.2 Overvågning

For at sikre den rekreative brug af lokalplanområdet for alle vil de offentlige adgangsforhold blive overvåget, herunder kvalitet og indhold af information og skiltning.

## 4.2 Støj

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar nærhed af et rekreativt område (golfbanen), der kan blive berørt af støj og forstyrrelser fra de kommende aktiviteter i lystbådehavnen og den derfra afledte trafik og færdsel. Ligeledes kan oplevelsen af det nærliggende naturområde samt flora, fauna og naturtyper i området blive påvirket. I dette afsnit vurderes det eksisterende støjbillede og færdslen i området, og det vurderes, hvordan disse vil ændres ved vedtagelse af lokalplanen (etablering af lystbådehavn mv.) under anlægsfasen samt i driftsfasen. Påvirkningen af naturområder og vurdering heraf, herunder afhjælpende foranstaltninger beskrives i afsnittet om Lokalplanens påvirkning af internationale beskyttelsesområder (afsnit 4.5) og afsnit om Beskyttede områder (afsnit 4.8).

Lokalplanområdet er beliggende i et område med et højt eksisterende støjbillede med motorvej (Storebæltbroen), jernbane og erhvervshavn mv. Et støjbillede, der forventeligt ikke vil ændre sig væsentligt de kommende år,

Området vest og syd for marinaen er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område. Afstanden fra de nærmeste støjkilder til det reelle rekreative område vil være ca. 300 meter. Støjgrænseværdierne for rekreative områder er udlagt som 40/35/35 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1985: "Ekstern støj fra virksomheder". Med et erhvervsområde (erhvervshavn) liggende ca. 850 meter nordvest for det rekreative område og motorvej samt jernbanen liggende ca. 300 meter nord for området, vil anvendelse af de vejledende støjgrænseværdier for det rekreative område, ikke være miljømæssig proportionel for det aktuelle område, grundet den tilstedeværende støj. Et krav til marinaen om overholdelse af disse grænseværdier er således uden virkning, da det eksisterende støjniveau i området ligger over grænseværdierne.

### Støj i anlægsfase

Anlægsarbejdet vil medføre støj-/vibrationspåvirkning på omgivelserne, men ikke adskille sig fra den påvirkning, der fremkommer ved almindelige anlægsarbejder.

Som beskrevet i afsnit om påvirkning af naturområder mv. vil anlægsarbejdet blive gennemført med størst mulig hensyn til eksempelvis fuglenes yngle- og yngelpleje-tidspunkter.

### Støj i driftsfasen

Støjkilderne i selve havneområdet efter etableringen af lystbådehavnen og tilhørende faciliteter vil omfatte nedenstående elementer i dagtimerne:

- Kørende færdsel (biler til og fra området) og som primært vil benytte parkeringsarealet ved området grænsende op til Monarch samt fragtkørsel i forbindelse med levering af varer.
- Vedligeholdelsesarbejde på fastliggerbåde i selve havnebassinet vil hovedsageligt kunne omfatte en vis anvendelse af elektrisk håndværktøj i form af støjsvage poleringsmaskiner. Arbejde med både i det fri vil blive aftalt med den enkelte bådejer således, at regler for arbejde på egen båd indskræpes og således, at støjgrænser er bekendtgjort for bådejer i hvert enkelt tilfælde. Hølpøling af en båd vil skulle foregå på land og vil blive henvist til én af de indrettede, indendørs klargøringspladser. Dog kan der i enkelte tilfælde, som følge af kapacitet og efterspørgsel, ske polering af båd på P-arealet. Adfærdstavler vil være opsat i området og vil være en integreret del af kontrakten for bådpladsen.
- Anden form for montage-/reparationsarbejde samt forberedelse for påføring af bundmaling foretages inden døre og vil dermed ikke give udvendig påvirkning af støjniveau.
- Bygningerne vil blive søgt opvarmet med alternative energikilder (eksempelvis jordvarmeanlæg), ligesom eventuel ventilation af indeklima vil ske i form af støjsvage løsninger, der kan overholde stillede støjniveauer for boligområder. Bygningerne vil blive forsynet med elektriske port-systemer.
- Arbejdet med søsætning og optagning af både fra havnebassinet samt nedtagning af mast kan med fordel ske med elektrificerede løsninger, således at dette arbejde ikke påvirker området med støj. De nyeste løsninger i svingkraner er bl.a. elektrificerede og som i dag har en betydelig lasteevne, ligesom der findes el-drevne, fjernstyrede løfte-systemer til bådstativer, når både skal transporteres fra havnebassinet til en indendørs klargøringsplads eller modsat vej.
- Støj fra kørsel og fra håndtering af renovation vil blive begrænset ved, at der etableres en miljøstation for opsamling af diverse affaldsgrupper. Miljøstationen kan med fordel placeres på et område tæt ved tilkørselsvej længst mod nord således, at støjpåvirkningen også der begrænses. Den offentlige renovationskørsel vil dermed kunne begrænses med færre afhentninger fordelt over året. Betjening af affaldsbeholdere i området vil ske med el-drevne køretøjer.

Samlet vil der under planlægning af placering af støjende anlæg og aktiviteter, tages hensyn til, at disse placeres med størst mulig afstand til det rekreative område. Tilsvarende vil der i videst mulig udstrækning blive anvendt eldrevne redskaber, f.eks. eldrevne køretøjer til betjening af området.

En lystbådehavn fungerer også i aftentimerne - dog således, at det primært er fastliggerne, der benytter sig af en sejltur i dagtimerne og vender retur om aftenen og som i øvrigt ellers opholder sig på og ved båden for at nyde havnemiljøet. Der vil således ikke være nævneværdig støjpåvirkning på disse tidspunkter.

Lystbådehavnen vil kun medføre meget begrænsede vibrationsgener i forbindelse med flytning af både i korte perioder, hvilket vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af befolkningen og forstyrrelser af den omkringliggende natur. Kørsel med både vil ske i et begrænset område og over korte afstande og vil ikke føre til vibrationsgener, der vil kunne påvirke området unødigt. Tilkørselsarealerne vil blive asfalteret/belagt med køresten, der medvirker til at dæmpe vibration til et absolut minimum.

### **Støj i forhold til de rekreative områder**

Det vurderes, at støj i anlægsfasen i forhold til det rekreative område ikke vil forårsage væsentlige gener pga. afstanden, den tidsbegrænsede anvendelse og de i VVM-screeningen angivne støjdæmpende foranstaltninger (se yderligere afsnit 4.2.2 nedenfor).

Området vest og syd for marinaen er som nævnt ovenfor i kommuneplanen udlagt til rekreativt område. Støjgrænseværdierne for rekreative områder er udlagt som 40/35/35 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1985: "Ekstern støj fra virksomheder". Dog er det eksisterende støjniveau i området over grænseværdierne for sådanne rekreative områder.

Der stilles derfor krav om overholdelse af de vejledende støjgrænseværdier for boligområder med åben og lav bebyggelse (45/40/35 dB(A)), da det vurderes, at dette niveau vil sikre, at støjbidraget fra marinaen til det rekreative område har en størrelse, så støjniveau i området ikke ændres væsentligt, samtidig med at der kan udføres aktiviteter i marinaen.

Det vurderes, at planen i driftsfasen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder (45/40/35 dB(A)), og der dermed ikke vil være tale om en væsentlig støjmæssig påvirkning af de omkringliggende områder. Endelig vil bygningerne virke støjdæmpende i forhold til støj fra båd-pladser og strandmiljøet.

Lokalplanområdet er støjbelastet med trafikstøj fra motorvejen E20, som ligger nord for lokalplanområdet. Ifølge den nye støjhandlingsplan af 2018 fra Sund & Bælt Holding A/S, vil dele af lokalplanområdet blive påvirket af trafikstøj med op til Lden 60 dB. Dette omfatter bl.a. området, hvor der er planlagt etablering af bygninger til overnatning, svarende til hotelvirksomhed.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 af 2007 om støj fra veje, bør det sikres, at den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB er overholdt på udendørs opholdsarealer. Såfremt støjgrænseværdien ikke er overholdt ved udendørs opholdsarealer ved bygningerne til overnatning, skal bygherre etablere støjreducerende foranstaltninger, som sikrer overholdelse af støjgrænseværdien.

#### **4.2.1 0-alternativ**

Lokalplanen ændrer på anvendelse og udnyttelse af området i forhold til nuværende støjbillede. Hvis lokalplanen ikke realiseres, vil støjen fra



anlæg og drift af lystbådehavnen ikke påvirke omgivelserne. Det vurderes dog, at der med de nævnte afhjælpende foranstaltninger ikke vil være væsentlige gener forbundet med støj ved de rekreative områder, i hverken anlægs- eller driftsfase, - herudover at der i forvejen er en væsentlig støjbelastning fra motorvejen.

#### 4.2.2 Afhjælpende foranstaltninger

I anlægsfasen kan der forekomme støjgener, der overskrider gældende niveauer i ovenstående vejledning. Derfor skal der foretages afhjælpende tiltag, for at hindre unødigt støj- og vibrationsgener.

Bygherre pålægges, at der i anlægsfasen tages hensyn til fuglenes parings- og yngletid, så væsentlige støj-, vibrations- og støvgener ikke opstår i perioden fra 1. marts til 15. juli. Særlig støjende aktiviteter, som fx ramning af fundamentspæle, kajkant og pæle til anlægsbroer o.a. bør undgås i denne periode.

I driftsfasen vil følgende blive inddraget:

- Ved støjende anlæg og aktiviteter tages hensyn til at disse placeres med størst mulig afstand til det rekreative område.
- Der vil i videst mulig udstrækning blive anvendt eldrevne redskaber, f.eks. eldrevne køretøjer til betjening af området.
- Meget støjende maskiner og anlæg vil være i drift indendørs for lukkede vinduer og døre/porte,
- Støj til omgivelserne vil primært komme fra udendørs anvendelse af eldrevne håndværktøjer, hvorfor det foreskrives at lodsejer/bygherre sætter krav over for bådejerne for anvendelse af eldrevne håndværktøjer.

Kommunen er af den opfattelse, at støjbidraget til omgivelserne fra eldrevne håndværktøjer vil være uvæsentlig som følge af den tidsbegrænsede brug, støjdæmpningen og afstanden. Anvendelse af eldrevne håndværktøjer vil kun ske fra enkelte bådejere samtidig og i begrænset omfang som f.eks. små reparationer. Håndværktøjerne vil typisk blive brugt i korte perioder med pauser imellem anvendelsen. Endvidere vil anvendelsen tidsmæssigt oftest ske i dagperioden om foråret og efteråret.

#### 4.2.3 Overvågning

Der kan være støjgener i driftsfasen, der ikke kunne forudses på miljøvurderingstidspunktet. I disse tilfælde kan lodsejer/bygherre pålægges at udarbejde en støjmåling ved akkrediteret firma for at eftervise at det resulterende støjniveau overholder de fastsatte grænseværdier.

### 4.3 Landskabelige værdier

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal anvendes til rekreative formål i overensstemmelse med fredningskendelsen for Knudshovedhalvøen. Jævnfør fredningskendelsen kan der opføres max. 6.000 m<sup>2</sup> etageareal. Der er i 2015 med lokalplan nr. 260 muliggjort etablering af et tank- og serviceanlæg på et naboareal med en størrelse på 300 m<sup>2</sup>, hvilket medfører at lokalplan nr. 258 maksimalt kan muliggøre en be-

byggelse på 5.700 m<sup>2</sup>. Hele byggemuligheden koncentrerer sig i lokalplanens Delområde 1, der er beliggende nærmest havnebassinet.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af et antal bygninger i forbindelse med lystbådehavnen, hvor hovedparten af bebyggelsen opføres med en bygningshøjde under 8,5 m.

Bebyggelsen er beskrevet nærmere i afsnit 1.2 Lokalplanforslagets indhold og formål.

*Figur 1 Lokalplanens bebyggelser og en overslagsmæssig fordeling af det mulige etageareal på de tilladte anvendelsesmuligheder (se illustration på Figur 2)*

Bygningsnr.	Anvendelse	Areal, m <sup>2</sup>	Højde, udførelse
1	Bådhal, messe- og aktivitetsbygning	max. 1.150 m <sup>2</sup>	Max. 8,5 m i overvejende lette beklædningsmaterialer, træ og glas samt listedækket sort tagpap
2	Kontor / administration, lejlighed	ca. 400 m <sup>2</sup>	Max 12,5 m. Samme materialevalg som (1)
3	Servicebygninger	ca. 700 m <sup>2</sup>	Max. 8,5 m, Samme materialevalg som (1)
4	Sejlkлуб / konferencecenter, restaurant	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Max 9,5 m. Samme materialevalg som (1)
5	Fastfoodrestaurant	ca. 500 m <sup>2</sup>	Max. 8,5 m. Samme materialevalg som (1)
6	Konferenceovernatning	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	Max. 3,5 m. Samme materialevalg som (1)
7	Grill /ishus	ca. 50 m <sup>2</sup>	Max. 4,0 m. Samme materialevalg som (1)
8	Fiskeforretning /bistro	ca. 100 m <sup>2</sup>	Max. 4,0 m. Samme materialevalg som (1)
9	Wellness-bygning	ca. 500 m <sup>2</sup>	Max 10,5 m. Samme materialevalg som (1)
	<b>I alt i lokalplan 258</b>	<b>max. 5.700 m<sup>2</sup></b>	
10	Tankstation - Reguleret i Lokalplan nr. 260	max. 300 m <sup>2</sup>	
	<b>I alt inden for fredningen</b>	<b>max. 6.000 m<sup>2</sup></b>	

Bygningen skal gives et ensartet arkitektonisk udtryk og materiale- og farvevalg, der skal sikre et harmonisk helhedsindtryk (se lokalplanens illustrationer).

Figur 2 Retningsgivende illustrationsplan - Principiel oversigt over lokalplanens mulige byggeri



Hele lystbådehavnen er beliggende i det teknificerede område omkring motorvej og Storebæltsbro med jernbane og køreledninger og vejanlæg med markante ramper og høje skråningsanlæg. Bygningerne koncentrerer sig indenfor det afgrænsede område i fredningskendelsen i tæt kontakt med den eksisterende færgehavn med moler og bygværker.

Der er af A/S Knudshoved Havn udarbejdet visualiseringer efter anvisning af Nyborg Kommune, for at give et billede af hvordan bebyggelsen påvirker de tilgrænsende områder fra 3 positioner: 1. Set fra Slipshavnsvej, 2. Set fra søsiden, 3. Set fra syd for Østerø Sø. Visualiseringerne er udarbejdet for en mere omfattende version af bebyggelsen. Projektet er efter behandling i Fredningsnævnet reduceret med hensyn til omfang og højder.

Det grønne rekreative område mod Østerø Sø og golfbanen (lokalplanens Delområde 2) danner en grøn ryg mod de bagvedliggende naturområder på Knudshoved. Da hele den mulige bygningsmasse i fred-

ningskendelsen etableres i Delområde 1, kan der ikke opføres yderligere bebyggelse på de bagvedliggende tidligere opmarcharealer. Det er Nyborg Kommunes ønske, at disse arealer beplantes, så den grønne bufferzone styrkes.

Bebyggelsens vurderes at kunne have en indvirkning på kystzonen. Lokalplanen har som mål at sikre en harmonisk og arkitektonisk helheds-løsning i et diskret formsprog, der orienterer sig mod havnebassinet og som kan markerer sig i forhold til trafikken på Storebæltsbroen, som den besøgendes første indtryk af Nyborg.

Ved at tillade de i Figur 1 viste bygningshøjder sikres en tilpasset lystbådehavn, der kan imødekomme de krav, der stilles til en moderne lystbådehavn af denne størrelse. Der vil således blive tale om en af landets største lystbådehavne, hvis helt store kvalitet er den centrale beliggenhed i landet og den helt unikke trafikale tilgængelighed.

Det er kommunens vurdering, at bebyggelsens samlede placering i forhold til Vestbroen, færgehavnen og de bagvedliggende naturområder vil medvirke til, at de landskabelige værdier ikke vil blive påvirket negativt i nævneværdig grad, som vist på de nedenstående visualiseringer.

Figur 3. Positioner for visualiseringer.





*Figur 4 Set fra Slipshavnsvej - Den planlagte bebyggelse vil ikke være synlig fra denne position.*



*Figur.5 Set fra molen/søsiden - Begrænset påvirkning af kystlandskabet. Horisonten brydes ikke, og de mange både i havnen vil begrænse oplevelsen af bebyggelsen fra søsiden.*





*Figur 6 Syd for Østerø Sø - Bebyggelsen er i meget begrænset grad synlig fra denne position.*



#### **4.3.1 0-alternativ**

I forhold til 0-alternativet vil en uændret anvendelse af området bevirke, at området vil forfalde yderligere og de potentielle rekreative muligheder for området vil ikke blive udnyttet optimalt. Det vurderes, at 0-alternativet ikke vil virke forskønnende for oplevelsen af de landskabelige værdier, men tværtimod vil området på sigt kræve en konkret handling for at fremstå attraktivt. Ligeledes vurderes det, at områdets særlige historie som infrastrukturelt knudepunkt formidles bedre ved det foreslåede projekt i forhold til den nuværende (manglende) anvendelse af den gamle færgehavn ved Knudshoved. 0-alternativet vil fastholde billedet af en forladt trafikhavn, der skæmmer oplevelsen af ankomsten til Fyn.

#### **4.3.2 Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ikke yderligere afhjælpende foranstaltninger udover den i planen nævnte beplantning mv..

#### **4.3.3 Overvågning**

Overholdelse af lokalplanens bestemmelser sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

#### 4.4 Kulturhistoriske værdier

Området er udpeget som bevaringsværdigt kystkulturmiljø. Udpegningen af hele kulturmiljøet på Knudshoved omfatter følgende helheder og elementer:

- Fyrtårn og knaldhytte (elementer: fyrtårn, knaldhytte og fyrmeisterbolig)
- Damp- og isbådsfærgeri (elementer: isbådstation, jernbanestation I og II og mole)
- Bilfærgelejer (elementer: færgelejer og betonrampere)

Det fremlagte projekt berører kun følgende dele af kulturmiljøet: Molen og færgelejerne. Betonrampene, som i udpegningen fra 2000-2001 og så blev vurderet til at have kulturhistorisk værdi, findes ikke længere. De øvrige elementer Fyrtårn og knaldhytte samt Damp- og isbådsfærgeri ligger ikke inden for lokalplanområdet og berøres derfor ikke.

Figur 7 Før og nu i Knudshoved Færgehavn



I planen til lystbådehavnen forudsættes det, at de nuværende indhak for færgelejerne bevares, og der vil ikke ske en ændring af området i form af opfyld eller lign. Stenmoler som afgrænser bassinet vil ligeledes blive bevaret som afgrænsning for bådpladserne.

Da området kun i mindre grad terrænreguleres, og at det har været anvendt til færgeanlæg, samt at færgelejerne bibeholdes og nu anvendes til maritime forhold, ændres der dermed ikke nævneværdigt på æstetiske eller geologiske forhold. Dog vurderes det, at en delvis nedbrydning af de gamle 4,5 m høje beton-færgemoler vil medføre en betragtelig forskønnelse af området.

Det understøtter historien, at formen på moleanlægget og de gamle færgelejer bibeholdes. Netop færgelejerne er en integreret del af områdets historie som færgehavn.

#### **4.4.1 0-alternativ**

Hvis lokalplanen ikke realiseres, vil der ske en forringelse af mulighederne for at formidle historien om færgefart over Storebælt. Området vil gradvist forfalde med farlige høje kajkanter på de tidligere færgelejer, der vil fremstå som tilgroede ruiner.

#### **4.4.2 Afhjælpende foranstaltninger**

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger, da lokalplanen vurderes at fremme de kulturhistoriske værdier samt udvikle området i tråd med det maritime miljø på stedet. Formidling og information vil blive udarbejdet i samarbejde med Østfyns Museer.

#### **4.4.3 Overvågning**

Der foreslås ingen overvågningsmæssige foranstaltninger.

## 4.5 Internationale beskyttelsesområder

### 4.5.1 Habitatområde 99, Østerø Sø

Lokalplanområdet grænser op til det internationale naturbeskyttelsesområde, Østerø Sø (EU-habitatområde H99).

Lokalplanområdet er beliggende ca. 20 m fra Habitatområdet, se Figur 8.

Habitatområdet har et areal på 57 ha, hvoraf ca. 26 ha består af kystlagune og småsøer, 3,5 ha skov, ca. 17 ha afgræssede våde strandenge og ca. 10,5 ha er våde strandenge, der er overvokset med rør.



Figur 8 *Habitatområderne er vist med grønt. Lokalplanområdet er vist med gul afgrænsning*

*Udpegningsgrundlaget for habitatområdet Østerø Sø er:*

1150* Lagune (prioriteret naturtype) 1210 Strandvold med enårige planter 1220 Strandvold med flerårige planter 1310 Enårig strandengsvegetation 1330 Strandenge 6230* Surt overdrev
--

Østerø Sø er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af følgende naturtyper og arters levesteder.

Stor og veludviklet forekomst af lagune (1150).  
 Omgivende strandeng (1310 og 1330) og surt overdrev (6230)

Den lavvandede Østerø Sø og de omkringliggende strandenge benyttes som yngle- og fourageringsområde for mange ande- og vadefugle.

I lavninger på strandene findes enkelte mindre strandsøer, som er vigtige yngle- og levesteder for padder.

### **Konsekvensvurdering**

Truslerne mod udpegningsgrundlaget for habitatområdet er jf. Natura 2000-basisanalysen næringsstofbelastning, tilgroning med bl.a. tagrør, dræning/grøftning samt invasive arter. Herudover kan naturtyperne i området muligvis blive påvirket som følge af den øgede færdsel i området (slitage).

De marine naturtyper, kystlaguner og strandsøer er særligt sårbare over for tilførsel af næringsstoffer og miljøfarlige stoffer. Dette skyldes, at vand-udskiftningen ofte er meget begrænset, og at der derfor kan ske en ophobning af stofferne i miljøet. Lokalplanområdet tilsluttes offentlig kloak, og der vil blive stillet krav til bortskaffelse af miljøfarligt affald. Der forventes derfor ikke en øget påvirkning med skadelige stoffer i forhold til vandmiljøet ved gennemførelsen af lokalplanen.

Idet der forventes en øget aktivitet fra den nye lystbådehavn på grund af større antal besøgende og en forventet generel opblomstring af aktivitetsniveauet med bådejere, turister mv. kan planen betyde en øget forstyrrelse i Natura 2000-området med deraf følgende negativ effekt på dele af udpegningsgrundlaget. Sammenholdt med den samlede aktivitet i Knudshoved-området må den forventede forøgelse dog anses som meget begrænset, hvilket bl.a. ses af det estimerede antal ekstra besøgende på ca. 700 årligt (3.700 i alt) - hvoraf langt størstedelen vil være på stisystemet syd for området og altså ikke inde i selv området. Tillige kommer at strandene generelt er en robust naturtype i forhold til rekreativt slid.

Det vurderes, at det kun er en mindre del af de besøgende til lokalplanområdet, der vil gå videre ind og omkring habitatområdet Østerø Sø. Etablering af en lystbådehavn vil dog medføre, at den samlede færdsel i området forøges og derfor kunne medføre en påvirkning af habitatområdet. Derfor bør der ud fra forsigtighedsprincippet laves afværgeforanstaltninger for at mindske færdslen til sårbare områder. Disse tiltag er beskrevet i afsnit 4.6.2 samt 4.7.2.

Det vurderes, at området med de foreskrevne tiltag ikke vil blive væsentligt påvirket af lokalplanprojektet.

### **4.5.2 Øvrige internationale beskyttelsesområder**

**Habitatområdet nr. 100, Centrale Storebælt og Vresen**  
- grænser op til den kommende lystbådehavn.



Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er: <b>1351</b> Marsvin ( <i>Phocoena phocoena</i> ) <b>1170</b> Rev
--

Truslerne mod stenrevet er jf. Natura-2000- basisanalyse belastning med næringsstoffer, og miljøfarlige stoffer samt råstofindvinding.

Marsvin er den mest betydningsfulde danske hval og derfor genstand for en fortsat overvågning af bestandene i danske farvande, der ideelt omfatter jævnlige undersøgelser af forplantningsdygtigheden, sundhedstilstanden og miljøpåvirkninger. Registreringer (1994 og senest i 2005) viser at udbredelsen/ forekomsten hænger sammen med forskydninger i fiskeudbredelse.

Ifølge faglig rapport fra DMU nr. 635, 2007, er de største trusler mod marsvin bifangst af dyrene i nedgarnsfiskeri og forstyrrelse fra konstruktionsarbejde, seismiske undersøgelser, flådeøvelser mv.

### **Konsekvensvurdering**

Etablering af lystbådehavnen Admiral Marina giver ikke anledning til belastning med næringsstoffer, miljøfarlige stoffer og er ikke et projekt til råstofindvinding. Planen vurderes derfor ikke at være en trussel mod stenrevne i habitatområdet.

Kysdirektoratet har på baggrund af en konsekvensvurdering (*NIRAS A/S - januar 2014*) for centrale Storebælt og Vresen vurderet, at projektet ikke vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for samt for bilag IV-arten marsvin. Lystbåde-trafikken fra Admiral Marina vurderes derfor ikke at udgøre en trussel mod marsvin, der måtte opholde sig i habitatområdet.

### **Habitatområdet nr. 101, Kajbjerg Skov**

beliggende 4,2 km fra lokalplanområdet.

Udpegningsgrundlaget for skoven er: <b>9130</b> Bøgeskove på muldbund <b>9160</b> Egeskove og blandeskove på mere eller mindre rig jordbund <b>91E0</b> * Elle- og askeskove ved vandløb, søer eller væld.
---

Området ligger ikke i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Truslerne mod naturtyperne, der udgør udpegningsgrundlaget for habitatområdet er jf. Natura 2000-basisanalysen arealreduktion/fragmentering, næringsstofbelastning med kvælstof fra luften, tilgroning i forhold til stor vandsalamander, intensiv skovdrift samt invasive plantearter (Rynket rose). Lokalplanprojektet vurderes ikke at give anledning til disse trusler og vil derfor ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområdet Kajbjerg Skov.

**EU-fuglebeskyttelsesområdet F 73, Vresen og havet mellem Fyn og Langeland**, beliggende 5 km fra lokalplanområdet

Udpegningsgrundlaget er edderfugl. Edderfuglen er trækkende og er regelmæssigt tilbagevendende og forekommer i internationalt betydnende antal, dvs. at den i området forekommer med 1% eller mere af den samlede bestand inden for trækvejen af fuglearten.

I forhold til edderfuglene er der på og omkring Vresen oprettet et vildtreservat med forbud mod færdsel og jagt i perioden 1. oktober til 30. juni, hvorfor fuglene allerede er beskyttet i deres raste- og yngletid. Lystbådetrafikken fra Admiral Marina vurderes derfor ikke at udgøre en trussel mod edderfuglene i fuglebeskyttelsesområdet.

**Fuglebeskyttelsesområde F98, Sprogø og Halsskov Rev** beliggende 6,5 km fra lokalplanområdet

Udpegningsgrundlaget er splitterne og edderfugl. Splitternen er ynglende og har en relativt lille, men dog væsentlig forekomst i området, fordi forekomsten bidrager væsentligt til den samlede opretholdelse af bestande af spredt forekommende arter. Edderfuglen er forekommende i betydnende antal.

Kendte trusler er jf. Natura-2000-basisanalysen næringsstofbelastning (forringede fourageringsmuligheder for både edderfugl og splitterne), miljøfarlige stoffer (ophobning i fødekæde), tilgroning, forstyrrelse (færdsel til fods og løse hunde et problem ved Lejsø på Sjælland), prædation (sølvmåger på Sprogø).

Planen med en ny lystbådehavn vurderes ikke at give anledning til disse trusler og vil derfor ikke påvirke arterne, der udgør udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet Sprogø og Halsskov Rev. Påvirkningen fra den potentielt øgede lystbådetrafik i Storebælt fra marinaen i forhold til den eksisterende erhvervs- og lystbådetrafik vurderes at være minimal. og planen vurderes derfor ikke at give anledning til disse trusler og vil derfor ikke påvirke udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet.

**4.5.3 0-alternativ**

I forhold til 0-alternativet vil der ikke ske en stigning i antallet af sejlere fra marinaen. Påvirkning fra den potentielt øgede lystbådetrafik i Storebælt fra marinaen i forhold til den eksisterende erhvervs- og lystbådetrafik vurderes dog, at være minimal.

#### 4.5.4 Afhjælpende foranstaltninger

Der vurderes ikke at være nogen væsentlig påvirkning af habitatområdet 100 eller 101 samt EF-fuglebeskyttelsesområderne 73 og 98 på grund af planens type og afstanden mellem lokalplanområdet og habitatområderne. Yderligere vil en øget lystbåds-trafik fra Knudshoved være marginal i forhold til den samlede mængde trafik i Storebælt.

#### 4.5.5 Overvågning

Der vil blive foretaget en tælling af besøgende i Habitatområdet én weekend i højsæsonen samt en vurdering af den generelle slitage i forhold til 0-alternativet.

Kystdirektoratet har som forudsætning for tilladelsen til lystbådehavnen fastsat vilkår om, at der nedsættes en følgegruppe bestående af relevante eksperter og myndigheder, der løbende skal følge udviklingen i marsvinebestanden ved projektområdet.

### 4.6 Bilag IV-arter

#### Beskrivelse af bilag IV-arter i området/ sårbarhed

Padde og krybdyr i området omfattet af Bilag IV i habitatdirektivet er behandlet i en rapport fra juli 2009 samt i et revideret og uddybet tillæg af juni 2010 udarbejdet af Amphi Consult.

Knudshovedhalvøen er hjemsted for bilag IV-arterne strandtudse, springfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Desuden findes skrubtudse og lille vandsalamander samt skovfirben. Markfirben formodes uddød på området. Stålmorm forefindes i lille antal, mens hugorm har været uddød siden 1960'erne. Af de EU beskyttede arter er strandtudsen formentlig uddød i området og spidssnudet frø måske uddød.

Desuden må det formodes, at en del flagermusearter benytter området som fourageringsområde. I henhold til Habitatdirektivets artikel 12 må der ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge bilag IV arters yngle- og rasteområder. Bilag IV-arterne er strengt beskyttede både indenfor og udenfor habitatområderne, og kræver en særlig bevågenhed i forhold til projektforslaget. Senest er der i Danmark vedtaget ændringer af naturbeskyttelsesloven og jagt- og vildtforvaltningsloven. De nye regler, som trådte i kraft 1. oktober 2009 og rummer et forbud mod forsætligt at forstyrre bilag IV-arterne med skadelig virkning for arten eller bestanden. Desuden må arternes yngle- eller rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges. Dette princip kaldes for princippet om økologisk funktionalitet.

AmphiConsult har undersøgt bestandsforekomsten i området, og fundet at betingelserne for disse arter ikke er optimale på nuværende tids-

punkt. De største trusler er manglende egnede vandhuller samt trafikdrab.

Af øvrige arter kan nævnes at Natura 2000-området Vresen er potentielt raste/ eller yngleområde for spættet sæl, der er påvirkelig overfor forstyrrelser.

### **Konsekvensvurdering**

Etableringen af lystbådehavn med tilhørende faciliteter vil muligvis kunne påvirke bilag IV-padde- og krybdyrarterne negativt i forhold til øget dødelighed pga. øget trafik i området, såfremt der ikke foretages afhjælpende foranstaltninger.

Området skitseret i ovennævnte rapport fra juli 2009 indeholder 2 primære ynglelokaliteter med stor vandsalamander og springfrø. Disse 2 vandhuller er beliggende mellem golfbanen og Slipshavnsvej og med ganske få meters afstand til kørebanen. Netop disse 2 arter vurderes, at få mindre trafikdødelighed ved, at der etableres et permanent paddehegn langs Slipshavnsvej.

Tiltagene vil også hver for sig betyde en beskyttelse af paddernes nuværende forhold, og samlet set vil tiltagene kunne bidrage til, at der opretholdes økologisk funktionalitet for padde og krybdyr beskyttet af EU habitatdirektiv. Dermed vurderer Amphi Consult, at det er muligt at overholde beskyttelselementerne i Habitatdirektivets artikel 12. Med de valgte tiltag skitseret i afsnittet nedenfor vurderes påvirkningen fra planen, til lystbådehavnen af de nævnte Bilag IV-arter, derfor samlet at være uvæsentlig.

De bestande af flagermus, der måtte forekomme i området, vil ikke påvirkes negativt ved en gennemførelse af planen, da lokalplanen ikke omfatter potentielle levesteder for disse arter (træer m.v.), se dog nedenstående afsnit vedr. flagermus.

Derudover kan nævnes, at der ikke forventes påvirkning af bilag IV-padde- og krybdyrarternes fødegrundlag eller en stigning i mængden af miljøfarlige stoffer i lokalområdet.

Sæler er generelt mest sårbare på land, hvor de tilbringer en del af deres tid for skifte pels og for hunnernes vedkommende for at føde ungerne.

Lystbådetrafikken fra Admiral Marina vurderes derfor ikke at udgøre en trussel mod sæler, der måtte opholde sig i habitatområdet.

#### 4.6.1 0-alternativ

Ved videreførelse af den nuværende tilstand vil de ovennævnte tiltag ikke blive etableret, hvilket vil forringe de samlede forhold for Bilag IV-arterne i området, da de i forvejen påvirkes negativt af den eksisterende trafik.

#### 4.6.2 Afhjælpende foranstaltninger og overvågning

Der er foreslået en række afhjælpende foranstaltninger, til afhjælpning af eventuelle negative effekter på bilag IV-arter som følge af lokalplanen.

Med indførsel af de afhjælpende virkemidler vil tiltagene samlet set kunne bidrage til, at der opretholdes økologisk funktionalitet for padder og krybdyr beskyttet af EU habitatdirektiv:

<i>Virkemiddel</i>	<i>Vurdering</i>
Opsætte <b>særlige hensynsskilte</b> i paddernes ynglesæson i og omkring projektarealet således, at besøgende til området gøres særligt opmærksomme på paddernes yngletid og de hensyn, der bør tages i den forbindelse.	Tiltaget vil få mindre/indirekte betydning for bilag IV-arterne i området.
<b>Opsætte paddehegn</b> af foreskrevet type langs Slipshavnsvej efter rapport udarbejdet af Amphi Consult for at tilgodese og forbedre habitatområdet for padder og krybdyr. Paddehegnet Der henvises til indgået aftale med Juelsberg Gods som lodsejer om dette samt til indgået aftale med Nyborg Forsynings Service A/S om at et paddehegn kan føres bag om transformestation på matriklen.	I særdeleshed stor vandsalamander og springfrø vurderes, at få mindre trafik dødelighed ved, at der etableres et permanent paddehegn langs Slipshavnsvej. Et paddehegn vil minimere dødeligheden af de nyforvandlede padder, der kommer af vandhullerne hvert år og som forsøger at krydse vejen.
<b>Reetablere tilgroet vandhul</b> på matrikelareal 1 v v tilhørende Juelsberg Gods med det formål at forbedre padder og krybdyrs habitatområde. Reetableringen skal sikre yderligere yngle- og fourageringsområde for området padder på et vandhulsareal på op til 500 m <sup>2</sup> .	Dette vil give mulighed for eventuelt at genudsætte spidssnudet frø og strandtudse, der begge anses for at være uddøde på området. Der henvises til indgået aftale med Juelsberg Gods som lodsejer om dette.

I forhold til øvrige dyrearter på bilag IV (udover padder og krybdyr) vil relevante afværgeforanstaltninger indebære den planlagte indsats over for forstyrrelser (øget information generelt og ved lystbådehavnen), skiltning og lukkede indhegninger. Etableringen af grønne bæltter vil sandsynligvis fremme levebetingelserne for flagermus-arterne tilstede i området. Da der ikke ryddes skov eller påvirkes andre typer af yngle- og rasteområder for flagermus i lokalplanområdet, vurderes det, at det ikke kan påvirke disse arter. Der bør dog sikres at evt. fourageringsmuligheder ikke går tabt.

#### **4.7 Beskyttede fuglearter - jf. EU-fuglebeskyttelsesdirektiv mv.**

##### **Beskrivelse af fuglearter i området/ sårbarhed**

Østerø Sø, strandene og strandengene udgør et vigtigt raste-, fouragerings- og yngleområde for mange fuglearter, blandt andet ynglende klyde og fjordterne, som begge er med på fortegnelsen over danske fuglearter omfattet af EU-fuglebeskyttelsesdirektivet. Da bestandene har en begrænset størrelse, er området dog ikke udpeget som EU-fuglebeskyttelsesområde. Da mange af de fuglearter, som indgår i udpegningsgrundlag for danske fuglebeskyttelsesområder yngler og raster her, skal påvirkningerne på relevante fuglebestande vurderes.

De nuværende trusler mod fuglene i området er primært forstyrrelser fra vandrende og løse hunde langs kysten. Størrelsen på den nuværende gående færdsel til og omkring området ved Østerø Sø vurderes til at være ca. 11.000 besøgende årligt, heraf vurderes ca. 3.000 at færdes på stierne indenfor Habitatområdet. Etablering af en lystbådehavn vil dog medføre, at den samlede færdsel i området vil blive forøget, hvorfor også den samlede mængde besøgende i Habitatområdet kan forventes at stige. Dette vil potentielt kunne medføre en negativ påvirkning af de beskyttede fuglearter. Derudover vil der i anlægsfasen kunne forekomme vibrations- og støjgener, der vil kunne påvirke fuglelivet i området negativt.

De relevante fuglearter er bl.a. klyde og fjordterne som nævnt ovenfor, derudover er også dværgterne, fiskeørn m.fl. registreret i området, ligesom andre arter kan være tilstede som ynglende fuglearter.

##### **Konsekvensvurdering**

Støj fra anlægsarbejdet kan påvirke fuglelivet i habitatområdet Østerø Sø og på strandengene i tilknytning det dette naturområde. Der bør derfor være særlig opmærksomhed på støjende anlægsarbejde i dyrenes parrings- og yngletid (1. marts - 15. juli), for at minimere påvirkningen på fuglelivet. Støjende anlægsarbejde som f.eks. opskæring af metal, fliser, etc. bør i perioden 1. marts - 15. juli, ske i en tilstrækkelig afstand til fuglenes yngle og fouragerings område. Afstanden afhænger selvfølgelig af maskinen og materialet det opskæres, samt om aktiviteten foregår afskærmet mod naturområdet. Det er derfor entreprenøren der har ansvaret og vurderer hvor tæt på området, at der kan udføres særligt støjende aktiviteter. Begrænsningerne omhandler kun udendørs aktiviteter. Indendørs støjende aktiviteter, bør ikke give anledning til støjmæssige problemer i det omtalte naturområde.

Særlig støjende aktiviteter, som f.eks. ramning af fundamentpæle, kajkant og pæle til anlægsbroer o.a., bør efter kommunens opfattelse und-



gås i denne periode. Dette begrundes med at det ikke kan udelukkes at en sådan aktivitet vil virke forstyrrende i dyrenes parrings- og yngletid, på grund af den særlige støj og vibrationer. Kommunen er dog samtidig vidende om at bl.a. Kystdirektoratet i tilladelser for havneanlæg, har fastsat vilkår om skal der anvendes afværgeforanstaltning i form af "soft start" procedure ved nedramning samt vilkår om registrering af impulsstøj, for beskyttelse af marsvin i nærområdet. Det må forventes at tilsvarende vilkår vil blive fastsat af Kystdirektoratet for marinaen. Ved "soft start" er impulslyden svagt stigende, hvilket bevirker at fuglene ikke bliver forskrækket, men derimod acceptere impulslyden. Kommunen vurderer at såfremt ramning af pæle samt andet byggemateriale, ikke kan undgås i perioden 1. marts - 15. juli, skal aktiviteten som minimum foregå som beskrevet for "soft start". Såfremt aktiviteten foregår i perioden og kommunen konstaterer at aktiviteten har en negativ effekt på fuglene, kan kommunen standse aktiviteten, indtil der er installeret yderligere afhjælpende foranstaltninger eller indtil udgangen af perioden. I forhold til færdslen vurderes det, at det kun er en mindre del af de besøgende til lokalplanområdet, der vil gå videre ind og omkring habitatområdet Østerø Sø, se også afsnit 4.5. Med inddragelse af de nedenfor nævnte afhjælpende afværgeforanstaltninger vurderes påvirkningen fra færdslen på stranden og stierne omkring habitatområdet at være på et acceptabelt niveau. Det vurderes, at der vil være en forbedring af færdselsniveauet i forhold til nuværende forhold, grundet de tiltag, der er foreslået (adfærdsregulerede skilte, hegn der afskærmer lokalplanområdet fra Habitatområdet samt fremstilling af naturfolder).

#### **4.7.1 0-alternativ**

0-alternativet vil bevirke, at den nuværende færdsel i området vil fortsætte uden de afhjælpende foranstaltninger, der vil blive gennemført i forbindelse med planen (beskrevet i efterfølgende afsnit).

#### **4.7.2 Afhjælpende foranstaltninger**

Bygherre pålægges, at der i anlægsperioden tages hensyn til fuglenes parrings- og yngletid, så væsentlige støj-, vibrations- og støvgener ikke opstår i perioden fra 1. marts til 15. juli.

Den nuværende færdsel i området er reguleret i forhold til fuglenes ynglesæson og vil fremover begrænses yderligere ved at hindre folks færdsel inden for indhegningen i perioden april-august samt ved at lukke for adgangen på jernbanedæmningen i samme periode.

Nyborg Kommune vil derudover gennem skiltning begrænse parkering langs Slipshavnsvej og efter aftale med lodsejeren herudover opsætte piktogrammer med hund-i-snor samt udarbejde skiltning, der formidler reglerne for adgang i området og baggrunden for begrænsningen i denne færdsel.

Se også afsnit 4.6.2.

### 4.7.3 Overvågning

Der vil blive foretaget en tælling af besøgende i Habitatområdet én weekend i højsæsonen samt en vurdering af den generelle slitage i forhold til 0-alternativet. Dette kan danne grundlag for en evt. regulering af færdslen.

## 4.8 Beskyttede naturområder jf. Naturbeskyttelseslovens § 3

### Beskrivelse af natur i området/ sårbarhed

Der er ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.

Omkring lokalplanområdet ligger naturtyper, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, som en mosaik på Knudshoved, - se Figur 9.



Figur 9 Naturarealer beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

De marine naturtyper, kystlaguner og strandsøer er som nævnt særligt sårbare over for tilførsel af næringsstoffer og miljøfarlige stoffer.

De terrestriske naturtyper, hvortil strandene og den en-og flerårige vegetation på strandvoldene tilhører, er ligeledes sårbare overfor tilførsel af næringsstoffer og pesticider. Ingen af ovenstående trusler vil være til stede ved etableringen af lystbådehavnen.

Med hensyn til færdsel er strandengene en robust naturtype. Det vurderes, at det kun er en mindre del af de besøgende til lokalplanområdet, der vil gå videre ind og omkring habitatområdet Østerø Sø. Etablering af en lystbådehavn vil dog medføre, at den samlede færdsel i området vil blive forøget og derfor kunne medføre en påvirkning af de beskyttede naturtyper.

Lokalplanområdet er afgrænset af det gamle færgelejeområde, hvor 95% af den i fredningen muliggjorte bygningsmasse placeres (de sidste 5% udgøres af lokalplanlagt tankanlæg i direkte tilknytning til området). De bagvedliggende tidligere opmarcharealer kan derfor ikke udnyttes intensivt, hvilket vil medvirke til en styrkelse af de sammenhængende naturområder og spredningskorridorer på Knudshoved.

### **Konsekvensvurdering af § 3 natur**

I forhold til beskyttelsen af § 3-naturområder vil den primære påvirkning af lokalplanens udførelse komme fra en øget færdsel i naturområderne, som følge af en større mængde besøgende. Det estimerede antal er ca. 1.700 flere besøgende i området. Som nævnt er strandenge generelt en relativ robust naturtype i forhold til rekreativt slid.

Hovedparten af § 3-områderne udgøres af en kystlagune og våde strandengsarealer, der afgræsses og rørbevoksede strandengsarealer. Der er desuden lidt skov.

Færdslen foregår derfor ikke i området, men langs med området ad de etablerede veje og stier udenfor indhegningen. Eneste mulighed for at gå igennem området i den østlige ende er den gamle jernbanedæmning. På begge sider af jernbanedæmningen er der våde arealer med tagrør.

Den nuværende færdsel i området er reguleret i forhold til fuglenes ynglesæson, og vil fremover begrænses yderligere ved at hindre folks færdsel inden for indhegningen i perioden april-august samt ved at lukke for adgangen på jernbanedæmningen i samme periode.

#### **4.8.1 0-alternativ**

0-alternativet vil bevirke, at den nuværende færdsel i området vil fortsætte uden de afhjælpende foranstaltninger, der vil blive gennemført i forbindelse med planen (beskrevet i efterfølgende afsnit).

#### **4.8.2 Afhjælpende foranstaltninger**

Der udarbejdes en natur-folder, der kan bidrage til kendskabet til områdets natur, dyreliv og de forudsætninger, der understøtter en skånsom anvendelse af naturområderne for besøgende i området. Denne folder vil være tilgængelig i lystbådehavnen.

Yderligere vil der gennem skiltning blive begrænset parkering langs Slipshavnsvej og efter aftale med lodsejeren opsat piktogrammer og

skiltning, der formidler reglerne for adgang i området og baggrunden for begrænsningen i denne færdsel. Se også afsnit 4.6.1. og 4.7.2

#### **4.8.3 Overvågning**

Der vil blive foretaget en tælling af besøgende i Habitatområdet én weekend i højsæsonen samt en vurdering af den generelle slitage i forhold til 0-alternativet.