

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 27-09-2022

Mødedato Tirsdag d. 27. september 2022 kl. 13:30

Mødested Udvalgsværelse 4

Mødedeltagere Arne Ebsen, Flemming Madsen, Torben Frost, Pia Dam, Ib
Knudsen, René Haahr, Per Nykjær Jensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udmøntning af anlægsmidler til lokale projekter.....	4
Landsbyfornyelsepuljen - status og anbefalinger til udmøntning af 2021-2022 puljer.....	6
Møder med lokalområder.....	9
Dispensation til bygninger på Ballen Havn.....	11
Prioritering af lokalplaner i 2023.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplan 669 - udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, Vestergade.....	16
Endelig vedtagelse af lokalplan 678, Erhvervsområde Øst.....	19
Endelig vedtagelse af plangrundlag for nyt børnehus på Thurø.....	22
Endelig vedtagelse af lokalplan for et område ved Odensevej, Svendborg.....	24
Igangsætning af ny lokalplan for en udvidelse af DLG i Ulbølle.....	27
Svendborg Bycenter - Igangsættelse af forudgående høring for om- og tilbygning af Svendborg Byc	29
Statslig screening af udlæg til større energiparker på land.....	33
Orientering.....	35
Lukket: Orientering.....	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/26545

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Dagsordenen blev godkendt, i det punkt 5 og den lukkede orientering afvikles efter pkt. 2.

Punkt 2: Udmøntning af anlægsmidler til lokale projekter

22/3673

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal beslutte, hvordan de budgetlagte puljemidler for 2022 til udvikling af lokalområder skal anvendes.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalg

- At frigive midler til de allerede besluttede initiativer og projekter.
- At beslutte, hvordan de øvrige midler skal anvendes, og frigive midlerne.

Sagsfremstilling

Udviklingen af lokalområder kan understøttes på mange forskellige måder, fx ved at afsætte puljer til borgerinitierede projekter, organisere borgerne i lokalråd, udarbejde udviklingsplaner for områderne, afholde netværksmøder og kurser for borgergrupper m.m. Plan- og Lokalsamfundsudvalget har på mødet i juni 2022 besluttet en model for samarbejdet med lokalråd og byens forskellige områder. I denne model afsættes midler til henholdsvis borgerbudgetter i lokalområderne, borgerprojekter i byen og midler til understøttelse af samarbejdet med borgere. I alt 1.869.028 kr. til disse projekter skal frigives.

Driftstilskud til etablerede lokalråd	135.000 kr.
(9 lokalråd á 15.000 kr.)	
Opstartsmidler til dannelse af lokalråd el.lign. i Svendborg by	50.000 kr.
Borgerbudgetter	900.000 kr.
(9 lokalområder á 100.000 kr.)	
Borgerprojekter i Svendborg by	400.000 kr.
	75.000 kr.
Netværksmøder for lokalråd, kurser til lokalområder, osv.	
11 pct. af den samlede anlægssummen til myndighedsbehandling m.v. i relation til anlægsprojekter (efter reduktionen på anlægsbudgettet i juni 2022)	309.028 kr.
I alt	1.869.028 kr.

Der resterer derfor 940.318 kr., som udvalget ikke har truffet beslutning om.

Det foreslås, at de resterende anlægsmidler anvendes til at supplere de afsatte midler til strategiske projekter/områdefornyelse med afsæt i lokalområdeanalysen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

I budget 2022 til 2025 er der jf. nedenstående tabel afsat følgende anlægsbudgetter. Heraf er der udregnet 11% til administrativ understøttelse. Ved budgetvedtagelsen blev der ydermere for 2022 afsat 500.000 kr. til en lokalområdeanalyse.

I alt oprindelig afsat i 2022	5.209.346
Besparelse	- 2.400.000 kr.
Driftstilskud til lokalområderne	- 135.000 kr.
Opstartsmidler til Svendborg by	- 50.000 kr.
Borgerbudgetter	- 900.000 kr.
Borgerprojekter i Svendborg by	- 400.000 kr.
Netværksmøder, kurser til lokalområder, osv.	- 75.000 kr.
11 % af den resterende anlægssummen (2.809.346 kr.)	- 309.028 kr.
Rest som ikke er disponeret	940.318 kr.

Område	2022	2023	2024	2025
Potentialeplaner og borgerbudgetter	1.075.396	1.123.000	1.123.000	1.123.000
Lokalsamfundspuljen	1.688.950	2.180.000	2.180.000	2.180.000
Liv i mit lokalområde	45.000	1.091.000	1.091.000	1.091.000
I alt	2.809.346	4.394.000	4.394.000	4.394.000
Heraf administrativ understøttelse (11%)	309.028	483.340	483.340	483.340

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Udvalget besluttede at frigive midler til, at de allerede besluttede initiativer, svarende til 1.869.028 kr. Øvrige midlers anvendelse og frigivelse udsættes til behandling på udvalgets møde i december 2022 efter netværksmøde med lokalrådene.

Punkt 3: Landsbyfornyelsespuljen - status og anbefalinger til udmøntning af 2021-2022 puljer

22/18539

Beslutningstema

Status på udmøntning af landsbyfornyelsesmidler for 2018, 2019 og 2020 samt beslutning om brug af reserverede landsbyfornyelsesmidler for 2021 og 2022.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At landsbyfornyelsespuljen for 2021 og 2022, anvendes til områdefornyelse og bygningsbevaring ud fra de i sagsfremstillingen beskrevne anbefalinger.

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Teknik- og Miljøudvalget anbefales,

- At orienteringen om status på udmøntning af landsbyfornyelsesmidler for 2018, 2019 og 2020 tages til efterretning.
- At godkende frigivelsen af Svendborg Kommunes budget for 2022 til landsbyfornyelse.

Sagsfremstilling

Landsbyfornyelsesmidler for 2018, 2019 og 2020 er gennem de senere år blevet anvendt til at støtte renovering af fredede og bevaringsværdige bygninger samt udbedre forsamlingshuse. Senest er der også uddelt støtte til nedrivning af skæmmende byggeri i landområdet. Hermed er puljemidlerne for 2018, 2019 og 2020 disponeret, hvor der samlet set er givet tilsagn til støtte på knap 10 mio. kr.

Som besluttet på kommunalbestyrelsens møde 1. september 2020, punkt 9, skal puljemidlerne for 2021-2022 anvendes til områdefornyelse i udvalgte byer. Efterfølgende er det på Teknik- og Erhvervsudvalgets møde den 9. december 2021, punkt 18, besluttet at udmøntning af landsbyfornyelsesmidlerne skulle afvente til der var gennemført en analyse af kommunens lokalområder. Denne analyse er nu gennemført, som beskrevet i punktet Orientering om Strategisk analyse af lokalområder på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 6. september 2022.

Af analysen fremgår det blandt andet at udviklingen af den nordøstligste del af kommunen med fordel kan understøttes gennem områdefornyelse i enten Hesselager, Gudme eller Gudbjerg. Områdefornyelsen bør tage afsæt i at styrke stedbundne kvaliteter, herunder fremhæve særlig arkitektur, skabe synlighed og forbindelse til nære landskaber, styrke bymiljøet omkring særlige samlingssteder mv. Målet er at gøre lokalområdet mere attraktivt for eksisterende og fremtidige borgere.

På den baggrund anbefalede administrationen overfor Plan- og Lokalsamfundsudvalget på møde den 6. september 2022, punkt 7, at landsbyfornyelsesmidlerne reserveres til områdefornyelse og privat bygningsbevaring, og at der i dialog med lokalrådet Gudmekongens Land udvælges ét projektområde, som får tildelt samtlige midler. Sagen blev imidlertid udsat, jfr. bilag (Bilag 1 - Udsat sag om Landsbyfornyelsespuljen).

Det er i udgangspunktet administrationens anbefaling, at midlerne kanaliseres ét eller få steder hen for at opnå en mærkbar forandring af landsbymiljøet det pågældende sted, og brugen af ressourcer i forbindelse med områdefornyelse kan anvendes mere effektivt.

Det er dog muligt at opdele midlerne i to, henset at midlerne hidrører to forskellige puljer, som skal allokeres i henholdsvis februar 2023 og februar 2024. For at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af puljemidlerne foreslår administrationen derfor, at der i første omgang udvælges ét projektområde, som får tildelt puljemidlerne for 2021 svarende til 10,56 mio. kr. Når der er indhentet erfaringer fra det valgte projektområde i løbet af 2022-2023, forelægger administrationen en ny sag i 2023 om udmøntning af puljemidlerne for 2022 svarende til restrammen på 8,375 mio. kr. Disse midler kan enten tildeles som et supplement til det i 2022 valgte projektområde, eller der kan uddeles midler til områdefornyelse og bygningsbevaring et andet sted.

Der er frist for indmelding til staten om brug af landsbypuljemidler for 2021 den 28. februar 2023. Dialog med lokalrådet skal derfor finde sted i efteråret med henblik på en politisk beslutning omkring årsskiftet om hvilket områdefornyelsesprojekt, der bliver arbejdet videre med. Herefter skal der sammen med lokalrådet følges op med udarbejdelse af et områdefornyelsesprogram i løbet af 2023, som nærmere redegør for projektets indhold, økonomi mv.

Frist for indmelding til staten om brug af landsbypuljemidler for 2022 er den 29. februar 2024.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

For anlægsprojektet "Landsbypuljen 2019-2022" er der på nuværende tidspunkt givet et samlet tilsagn om støtte på 9,790 mio. kr. jf. nedenstående skema. Projektet "Landsbypuljen 2019-2022" blev ved beslutning i Økonomiudvalget den 22. juni 2021 udvidet til også at indeholde den statslige pulje "Ordinær ramme for 2018".

I mio. kr.	Tilsagns beløb	Statslig andel af tilsagn*	Kommunal andel af tilsagn
Samlet	9,790	7,182	2,609

* Den samlede udnyttede landsbyfornyelsesramme for 2018, 2019 og 2020

Svendborg Kommune fik en fristforlængelse til udmøntning af tiloversblevne landsbyfornyelsesramme for 2020. Fristen kan ikke forlænges yderligere og ved udløb af fristen den 20. august 2022 overgik 1,392 mio. kr. af landsbyfornyelsesramme for 2020 til anden kommune.

Med henvisning til nedenstående skema resterer der et samlet tilsagnsbeløb på 18,935 mio. kr. i anlægsprojektet "Landsbypuljen 2019-2022":

I mio. kr.	Tilsagns beløb	Statslig andel af tilsagn*	Kommunal andel af tilsagn
2021	10,560	6,336	4,224
2022	8,375	5,025	3,350
Samlet	18,935	11,361	7,574

* Den samlede udmeldte landsbyfornyelsesramme for 2021 og 2022

Tilsagnsbeløbets størrelse afhænger af om det er muligt at udnytte den samlede statslige andel af tilsagnet fuldt ud og at der kan opnås en statslig støtte på 60 % af det samlede tilsagnsbeløb.

Størstedelen af Svendborg kommunes medfinansiering er allerede afsat i et akkumuleret budget for 2022, og der vil i forbindelse med koncernrapporten for 30. juni 2022 blive søgt en tillægsbevilling på 0,8 mio. kr., så det vil være muligt at udnytte den statslige ramme fuldt ud. Der lægges op til at finansieringen sker via ikke forbrugte midler i anlægsprojektet "Liv i min By – Områdefornyelse af Svendborg Bymidte". Ovenstående vil derfor ikke belaste kommunens anlægsrammer i årene frem, da uforbrugte budgetter vil blive overført til efterfølgende år. Der er (endnu) ikke sanktion ved overskridelse af kommunernes samlede regnskabsresultat på anlæg, men alene på vedtaget budget. Hvis førnævnte tillægsbevilling godkendes, står der et restbudget i 2025 på cirka 2,26 mio. kr., som der isoleret til dette projekt, ikke bliver behov for. Beløbet er dog 95 % lånefinansieret, hvorefter nettobeløbet kan lægges i kassen.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant

Lovgrundlag

Lov om byfornyelse

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 06-09-2022

Sagen blev udsat.

Afbud: Per Nykjær Jensen (V). Stedfortræder: Birger Jensen (V).

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 08-09-2022

Punktet udgik af dagsordenen.

Afbud: Jørgen Lundsgaard (B). Stedfortræder: Rasmus Feldingbjerg Drabe (F).

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Udvalget tog orienteringen til efterretning. Der blev godkendt frigivelse af midler for 2021, svarende til 10,56 mio.kr., med bemærkning om at landsbybyfornyelse skal ske i Hesselager jf. landsbyanalysens anbefaling.

Udvalget bemærker endvidere, at der i løbet af 2023 skal tages stilling til den resterende del af puljemidlerne, svarende til 8,375 mio.kr.

Bilag

Udsat sag om Landsbyfornyelsespuljen, PLU 6. september 2022, pkt 7

Punkt 4: Møder med lokalområder

22/3673

Beslutningstema

Det er besluttet ikke længere at afholde to årlige kommunalbestyrelsesmøder i lokalområderne. I stedet ønskes det at holde flere lokale dialogmøder mellem politikere og borgere. Der skal godkendes en model for disse møder.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At den beskrevne model med to dialogmøder i hvert lokalområde inden for en valgperiode godkendes.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede d. 16. august 2022, at kommunalbestyrelsesmøderne ikke længere skal afholdes i lokalområderne. I stedet, skal der ske en ”intensivering af møder og dialog mellem Plan- og Lokalsamfundsudvalget og lokalrådene”.

Det anbefales, at politikere fra alle fagudvalg deltager på disse møder for at sikre en god dialog og vidensdeling på tværs af Kommunalbestyrelsen og hele kommunen.

Det foreslås, at hvert område får besøg to gange i løbet af en valgperiode. Der er p.t. borgerorganisationer i 10 lokalområder. Repræsentanter fra småøerne mødes med hinanden og repræsentanter fra kommunalbestyrelsen i Ø-udvalget. Der er derfor 9 områder, som skal besøges. Dette betyder, at der vil være henholdsvis 4 og 5 dialogmøder hvert år. Plan- og Lokalsamfundsudvalget har besluttet, at der bliver gennemført prøvehandlinger med inddragelse af borgere i Svendborg by. I takt med at der opstår borgerorganisationer i byen, udvides modellen til også at omfatte disse.

Herudover afholdes mindst et netværksmøde for lokalrådene om året, hvor lokalrådene mødes og drøfter forskellige emner. Plan- og Lokalsamfundsudvalget deltager efter behov på netværksmøderne.

Et forslag til en fordeling af politikerne er vedhæftet som bilag 1 (bilag 1. Forslag til fordeling af politikere til dialogmøder med lokalområder). Fordelingen skal sikre kontinuitet og en ligeligt geografisk repræsentation.

Der foreslås følgende generiske dagsorden for møderne for at sikre effektive møder.

Dagsorden for møderne

1. Generelt tema, som politikerne ønsker at dagsordensætte fx grøn omstilling
2. Tema der vedrører det specifikke lokalområde
3. Ønsker fra lokalrådene

Møderne arrangeres i samarbejde med lokalrådene, men er åbne for alle borgere i området.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Lokalrådene modtager hver 15.000 kr. om året i driftstilskud. Udgifter til leje af lokaler samt forplejning skal dækkes af lokalrådenes driftstilskud.

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Forslag til fordeling af politikere til dialogmøder med lokalområder

Punkt 5: Dispensation til bygninger på Ballen Havn

22/18100

Beslutningstema

Ballen Havneforening ønsker at få dispensation fra den gældende lokalplan til opførelse af nye bygninger, ny legeplads og flytning af et mastestativ.

Sagen fremlægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalget med henblik på at beslutte, om der skal meddeles dispensationer fra lokalplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. at der meddeles dispensation til opførelse af følgende bebyggelse delvis uden for byggefeltene:
 - et nyt havnehus
 - en ny overdækket terrasse
 - et nyt redskabsskur
 - et mastestativ
 - en legeplads
- B. at der meddeles afslag på følgende:
 - at det nye havnehus overskrider den tilladte højde med 10 cm.
 - at opføre en ekstra overdækket terrasse helt uden for byggefeltene
- C. at der meddeles dispensation til at overskride det maksimale bruttoetageareal af bygninger, der må opføres inden for delområde C, med 62 m².

Sagsfremstilling

Sagen omhandler Ballen Lystbådehavn, der er beliggende ved Ballen syd for Vester Skerninge, se Bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 48.02 ”Bestemmelser for Lystbådehavn og offentligt strandareal ved Ballen”, se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 48.02).

Ballen Havneforening ønsker at opføre et nyt havnehus som erstatning for det klubhus, som skulle fjernes. Det har vist sig, at det ikke er muligt at få dispensation fra Fredningsnævnet til at opføre yderligere bebyggelse inden for de nordlige byggefelt i lokalplanen, som ligger inden for fredningsgrænsen for Syltemae Ådal. Derfor ønskes det nye havnehus placeret ved havnekanten, hvor der er et byggefelt (uden for fredningsgrænsen).

For at få flest mulige badegæsters biler væk fra selve havneområdet ønsker havneforeningen at udvide det eksisterende parkeringsareal langs tilkørselsvejen. For at det kan lade sig gøre, skal det eksisterende mastestativ flyttes. Dertil kommer et ønske om at opføre yderligere, mindre bebyggelse. I alt er der tale om et havnehus på 90 m², en legeplads på 80 m², to overdækkede terrasser på hver 36 m², et redskabsskur på 18 m² og et mastestativ på 45 m². Det indsendte tegningsmateriale kan ses på bilag 3 (Bilag 3. Tegningsmateriale).

Ballen Havneforening har søgt om dispensation fra lokalplanen til opførelse af den nævnte bebyggelse. Afvigelserne fra lokalplanen omhandler følgende forhold:

- Alle bygninger og legepladsen ønskes placeret delvist uden for byggefeltet i lokalplanen. En enkelt bygning ønskes placeret helt uden for byggefeltet (den overdækkede terrasse længst mod øst).

Ifølge § 5.1 i lokalplan 48.02, skal alle bygninger ellers placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

- Der ønskes dispensation fra kravet om maksimal højde af bygninger, således at havnehuset kan opføres i en maksimal højde på 3,6 m. Kravet i lokalplanen er max. 3,5 m.

- Der ønskes dispensation fra kravet om det maksimale bruttoetageareal af bygninger, der må opføres indenfor delområde C.

Ønsket opstår, da byggefeltet inden for fredningsarealet ikke må bebygges yderligere, en del af det ene delområde er bebygget af en nabo til havnen, og mastestativet skal flyttes til et andet delområde.

Ifølge lokalplanen, må delområde C max. bebygges med et bruttoetageareal på 90 m².

Delområde C ønskes bebygget med ca. 152 m².

I delområde C, er opført en bygning til kajakklub på 27 m², et fiskerskur på 14 m², et toilet på 7 m², og ca. 41 m² bygninger hos naboen på Strandvej 36B. Derudover ønskes opført et nyt mastestativ på 45 m² og et redskabsskur på 18 m².

Dispensationsansøgningen har været sendt i nabohearing, se omfang på bilag 4 (Bilag 4. Afgrænsning af nabohearing). Der er kommet seks høringssvar fra naboer, hvoraf det ene har 17 underskrivere (der dog også har underskrifter fra personer, der ikke er blevet hørt), se bilag 5 (Bilag 5. Samlede bemærkninger fra naboer). På grund af omfanget og karakteren af bemærkningerne fra naboerne har administrationen bedt Ballen Havneforening om at kommentere disse direkte. Havneforeningens besvarelse kan ses på bilag 6 (Bilag 6. Svarskrivelse fra Ballen Havneforening).

Naboernes bemærkninger drejer sig primært om, at lokalplanen ønskes overholdt, antallet af parkeringspladser, ønske om en samlet plan for området, bekymring for at byggeplanerne ødelægger området for andre, bekymring for naturen, bekymring for den landskabelige æstetik, bekymring for øget bilbelastning, kritik af manglende behov for nye p-pladser og bekymring for at "uønskede elementer" vil bruge de overdækkede terrasser.

Det er administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at meddele de ønskede dispensationer til placering af bebyggelse delvis uden for byggefeltet. Den ønskede bebyggelse vil efter administrationens vurdering løfte Ballen Havn, hvilket vurderes at være positivt. Som følge af fredning på dele af havnearealet er det bygbare areal væsentligt indskrænket i forhold til det, der oprindeligt var hensigten med lokalplanen. Dette medfører, at det er vanskeligt at disponere bebyggelse i havnen fornuftigt. Disse dispensationer vil ikke være i strid med hensigten med lokalplanen. Det bemærkes imidlertid, at flere naboer ikke ønsker bebyggelsen koncentreret i dette område.

Der kan ikke lovligt gives dispensationer til placering af bebyggelse helt uden for byggefeltet jf. Planklagenævnets praksis. Sådanne dispensationer kan derfor forventes at blive underkendt i Planklagenævnet og kan ikke anbefales.

På baggrund af de modtagne nabosvar har administrationen genovervejet den ønskede dispensation vedrørende bygningshøjde og anbefaler et afslag. Projektet skal dermed tilrettes til at overholde lokalplanen vedrørende bygningshøjden.

Det anbefales at give dispensation til opførelse af et forøget bruttoareal i delområde C. Dette skyldes den nævnte fredning, der har umuliggjort bebyggelse i en anden del af lokalplanområdet, der oprindeligt var tiltænkt bebyggelse. Selv med dispensationen vil det samlede omfang af bebyggelse være mindre, end det oprindeligt var tiltænkt i lokalplanen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Der er ingen økonomiske eller erhvervmæssige konsekvenser for Svendborg Kommune.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant for denne beslutning.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Luftfoto

Bilag 2. Lokalplan 48.02

Bilag 3. Tegningsmateriale

Bilag 4. Afgrænsning af nabohøring

Bilag 5. Samlede bemærkninger fra naboer

Bilag 6. Svarskrivelse fra Ballen Havneforening

Punkt 6: Prioritering af lokalplaner i 2023

22/7553

Beslutningstema

Der er mange og flere ønsker til nye lokalplaner, end det er muligt at gennemføre indenfor de kommende år. Der skal derfor træffes beslutning om, hvilke lokalplaner, der skal prioriteres i resten af 2022 og første halvår af 2023.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- at de i sagsfremstillingen foreslåede lokalplaner prioriteres til udarbejdelse i 2022 og første halvår af 2023.

Sagsfremstilling

Der er mange ønsker til nye lokalplaner, hvorfor det er nødvendigt at prioritere, hvilke lokalplaner, der kan igangsættes. Der er gennem de seneste fem år vedtaget mellem 4 og 10 lokalplaner årligt. Det vurderes, at der med det nuværende ressourceniveau i Byg og Byudvikling, kan gennemføres 8-12 lokalplaner årligt afhængig af planernes størrelse og kompleksitet. Det forslås derfor, at der prioriteres maksimalt 4 lokalplaner til opstart i første halvår af 2023, og at udvalget medio 2023 orienteres om status på disse planer med henblik på at træffe beslutning om, hvilke planer, der kan igangsættes for 2. halvår af 2023. Dermed sikres også restressourcer til løsning af akut opståede planbehov, såsom nye VE-anlæg, nye kommunale institutioner o.l.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på sit møde den 28. juni 2022 en række prioriteringskriterier for igangsættelse af nye lokalplaner, se bilag (Bilag 1. Prioriteringskriterier for lokalplaner).

Første prioritet har planer som følge af Kommuneplan 2021-2033 eller andre projekter, som kommunalbestyrelsen har prioriteret eller forpligtet sig til. Prioriteten herefter, veletablerede virksomheder, som ikke kan flyttes, men som har behov for udvidelse af eksisterende erhvervsområde.

Herudover prioriteres i henhold til nedenstående strategier og mål:

- Lokalplaner, der bidrager til kommunens udvikling – understøtter udviklingsstrategien og kommuneplanens mål og retningslinjer, herunder VE-anlæg.
- Erhvervslokalplaner, der understøtter erhvervsudvikling og arbejdspladser
- Lokalplaner for nye boliger, der understøtter bosætningsstrategien
 - Byfortætning og byomdannelse
 - Bosætning i lokalområderne
 - Alternative bosætningsmuligheder (bofællesskaber, tiny houses mv.)
 - Studieboliger
 - Flyttekæder, som giver plads til børnefamilier og seniorer.
- Lokalplaner, der understøtter lokaludvikling fx projekter, der har modtaget finansiering fra fonde, LAG-midler, statslige eller lokale puljemidler.

På baggrund af de vedtagne prioriteringskriterier anbefaler administrationen, at følgende lokalplaner prioriteres til opstart i resten af 2022 og i første halvår af 2023:

- Omdannelse af Svendborg Bycenter
- Udvidelse af DLG, Ulbølle
- Alment bofællesskab i Vejstrup

1. halvår af 2023 – 4 af de nedenstående 5-6 planer i ikke prioriteret rækkefølge

- Udvidelse af kollegieboliger på Fruerstuevej 22
- Udvidelse af gymnastikhus samt glamping ved Thorseng/Vornæs
- Rosarriet, Vejstrup
- 1-2 lokalplaner for større solcelleparker (opfølgning på ansøgningsrunde på 84 ha)
- Etablering af fjern/nærvarmeanlæg i et lokalsamfund

Lokalplanerne igangsættes kun, hvis bygherre er indstillet på at bidrage til udarbejdelse af planen gennem fx udarbejdelse af analyser, forslag til bebyggelsesplan o.l. Bygherre skal derfor være indstillet på at underskrive en samarbejdsaftale om udarbejdelse af lokalplanen.

Administrationen vil løbende vurdere om der er ressourcer til at igangsætte yderligere planer. Herunder om det vil være muligt at få plads til at udarbejde lokalplaner af mindre betydning.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

For hovedparten af lokalplanerne er det en forudsætning, at bygherre selv betaler for udarbejdelse af lokalplanen, herunder nødvendige analyser i forhold til fx støj, trafik og vandhåndtering. Øvrige udgifter afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Udvalget godkendte de prioriterede planer for 2022, samt lokalplanlægning for 2 af de 6 listede planer for 2023:

- 1-2 lokalplaner for større VE-anlæg
- Etablering af nær/fjernvarmeanlæg i et lokalsamfund

Udvalget bemærker, at de resterende lokalplaner for første halvår af 2023 prioriteres på udvalgets møde i november 2022.

Bilag

Bilag 1 Prioriteringskriterier for lokalplaner.pptx

Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 669 - udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, Vestergade

21/2520

Beslutningstema

Lokalplan 669 – for en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, Vestergade har været i offentlig høring og fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- at indkomne høringssvar behandles, som anbefalet i den vedlagte hvidbog,
- at lokalplan 669 – For en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, Vestergade vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Planlægningen blev igangsat på baggrund af ønske fra grundejer og Aldi, for at give mulighed for, at den eksisterende Aldi butik kan udvides og gives et nyt udtryk samt omplacering af eksisterende tankanlæg. Lokalplanen erstatter den hidtidige lokalplan 002.405 – For et område til butikker og boliger i Vestergade fra 2008.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 11. oktober til den 8. november 2021. Projektejer har ikke ønsket at få lokalplanforslaget vedtaget tidligere grundet en indkommet klage over miljøscreeningen samt afventende betingelser for opkøb af jord. Disse forhold er nu faldet på plads og lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse.

Lokalplanens indholdspunkter

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende Aldi butik kan udvides fra 1.050 m² op til 1.200 m², derudover laves der bedre tilkørselsforhold samt omplacering af eksisterende tankanlæg i området. I den tidligere lokalplan 002.405 har der været mulighed for boligformål, dette føres ikke videre, da området ikke er egnet til boliger i forhold til blandt andet overholdelse af støjkrav.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, som skal ske i overensstemmelse med Aldi's koncept for facadeudtryk, som er tegl i grå nuancer med større glaspartier. Taget på butikken mod Vestergade skal fremstå med samme udformning og hældning som det eksisterende byggeri. Der gives mulighed for, at de to sadeltage længst væk fra Vestergade kan etableres som fladt tag, da det vil optimere arealet i sammenhæng med mellembygningens flade tag, hvor der kan placeres solceller for at energioptimere dagligvarebutikken. Dette er et ønske, som imødekommes og som er indsendt af Aldi.

Indkomne høringssvar

Under høringen er der indkommet i alt 12 høringssvar samt en klage over, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af planen. Af de 12 høringssvar er to skriftlige, hvoraf 10 naboer støtter op om de to skrevne høringssvar.

Høringssvarene omhandler bekymring for øget støjpåvirkning, ønske om øget højde på den støjskærm, der skal etableres, ønske om mere begrønning, omplacering af tankanlæg, indbliksgener og bekymring for øget overfladevand til nabogrunde på baggrund af terrænbearbejdning.

Høringssvarene fremgår i et resume med administrationens anbefalinger på behandling af høringssvarene i hvidbogen bilag 1 (Bilag 1, Hvidbog). Alle høringssvar fremgår i fuld længde på bilag 2 (Bilag 2. Samlede høringssvar).

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås der mindre ændringer til lokalplanen i forhold til at opnå en større begrønning mellem støjskærm og naboområder:

- Bestemmelsen for området mellem støjskærmen og naboområder ændres fra, at området skal være græsbeklædt til, at eksisterende beplantning skal bevares, alternativt skal området beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter. Træer og buske, der placeres op mod støjskærmen, skal have en minimumshøjde, der følger højden på støjskærmen.
- §7.3 omhandlende tagformen i lokalplanforslaget tilrettes, så ordlyden ”som eksisterende” fjernes. Derudover ændres kortbilag 3 i lokalplanen, så tagformen længst væk fra Vestergade enten kan fremstå med sadeltag eller som fladt tag.

Klage over miljøscreening

Kommunens screeningsafgørelse om, at der ikke skulle udarbejdes miljøvurdering af forslaget til lokalplan blev påklaget til Planklagenævnet. Den indkomne klage over screeningsafgørelsen er beskrevet i hvidbogen og vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Indkommet klage over screeningsafgørelsen)

Planklagenævnet har behandlet den indkomne klage og kan ikke give medhold i klagen over screeningsafgørelsen. Det betyder, at screeningsafgørelsen fortsat gælder. Planklagenævnets afgørelse kan ses i bilag 4 (Bilag 4. Planklagenævnets afgørelse).

Opsummerende vedrørende støjforhold i forbindelse med klagen

Der er i miljøscreeningen lagt vægt på konklusionerne af støjrapporter for henholdsvis udvidelsen af Aldi butikken samt omplaceringen af eksisterende tankanlæg. Begge støjrapporter er udarbejdet i forbindelse med lokalplanprocessen og konkluderer, at støjforholdene vil overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af en støjskærm med varierende højder rundt i lokalplanområdet. Lokalplanforslaget kan ses i bilag 5 (Bilag 5. Lokalplanforslag 669).

Aflysning af lokalplan

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 669 ophæves lokalplan nr. 002.405 fra 2008 i sin helhed.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Forslag til lokalplanen er udarbejdet af ekstern rådgiver og betalt af grundejer.

Ved realisering af lokalplanens indhold vil det medvirke til en bedre fremkommelighed til eksisterende dagligvarebutik samt tankanlæg, dermed forventes positive konsekvenser på detailhandlen.

Der forventes ingen økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

CO₂-Konsekvensvurdering

Ny planlægning for området gør det muligt at udbygge eksisterende dagligvarebutik samt flytning af eksisterende tankanlæg. Bygningsmassen forøges med 150 m², hvilket ikke forventes at forøge den samlede CO₂-udledning i en væsentlig grad.

Lokalplanen stiller ikke krav til om tankanlægget er med benzin/diesel-standere eller el-ladestandere.

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Den eksisterende Aldi butik er tilsluttet fjernvarme, og ejendommen skal fortsat være tilsluttet fjernvarme.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Hvidbog

Bilag 2. Samlede høringssvar

Bilag 3. Indkommet klage over screeningsafgørelsen

Bilag 4. Planklagenævnets afgørelse

Bilag 5. Lokalplanforslag 669

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 678, Erhvervsområde Øst

21/10006

Beslutningstema

Sagen forelægges på baggrund af en offentlig høring, med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.07 og lokalplan 678 - Erhvervsområde øst.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets, at der overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- at indkomne høringssvar behandles, som anbefalet i den vedlagte hvidbog,
- at kommuneplantillæg 2021.07 vedtages endeligt,
- at lokalplan 678 – Erhvervsområde Øst vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en eksisterende lokalplan, der ikke i tilstrækkelig grad muliggjorde at udnytte erhvervsområdets potentiale. Der har været uhensigtsmæssige begrænsninger og udviklingen af området er ikke sket, som det oprindeligt var planlagt. Opdelingen af den eksisterende lokalplan har resulteret i afslag eller dispensationsansøgninger, der var nået et omfang, hvor der var brug for at revidere den gældende planlægning, så området fortsat kan udvikles og udbygges som erhvervsområde. Nyt kommuneplantillæg samt lokalplan 678 er vedlagt som bilag 1 og bilag 2 (Bilag 1. Kommuneplantillæg 2021.07), (Bilag 2. Lokalplan 678 – Erhvervsområde øst).

Indkomne høringssvar

Forslag til kommuneplantillæg samt lokalplanforslag har været i offentlig høring i 8 uger, i perioden 29. juni til den 24. august 2022.

Under høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar, hvoraf det ene høringssvar er internt med mindre rettelser. De eksterne indkomne høringssvar er vedlagt i fuld længde i bilag 3 (Bilag 3. høringssvar i fuld længde) Høringssvarene omhandler:

1. Fra Svendborg Museum

Ønske om, at figur 6 opdateres, så kortet ligeledes viser arkæologiske interesseområder. Tilføjelserne skyldes, at nogle af de ældre undersøgelser ikke lever op til Slots- og Kulturstyrelsens anbefalinger og standarder og museet har således stadig interesse på de tilføjede arealer.

2. Høringssvar fra Unicon A/S

Ønsker, at der tilføjes en bestemmelse vedrørende støv, sådan at virksomhedens nuværende godkendte aktivitet ikke vil blive begrænset af, at der kommer et naboerhverv eller detailhandel for særligt pladskrævende varer, som ikke kan sameksistere med eksempelvis støvgener.

Se hvidbog med administrationens bemærkninger og anbefalinger til svar bilag 4 (Bilag 4. hvidbog)

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer minimumgrundstørrelsen for arealerne samt giver mulighed for detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper. Ændringerne varetager en efterspørgsel fra erhvervslivet, samt at der i forvejen findes

detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper i området.
Ved en endelig vedtagelse erstattes den eksisterende kommuneplanramme.

Lokalplans formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Erhvervsområde øst giver mulighed for, at erhvervsvirksomheder i forskellige miljøklasser og særligt pladskrævende varegrupper kan placeres i området.

Lokalplanen er inddelt i to delområder, delområde I og II. Indenfor delområde I gives der mulighed for erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv, typisk facadeerhverv med et lavere tilladt støjniveau. Indenfor delområde II gives der mulighed for tungt erhverv. Det er hensigten, at delområde I virker afskærmende i forhold til støj fra de tungere erhverv, der kan placeres i delområde II.

Der gives mulighed for placering af en fjernvarmecentral indenfor området.

Ved en endelig vedtagelse af lokalplan 678 – Erhvervsområde øst vil eksisterende lokalplan nr. 004.403 - for Erhvervsområde øst for Ørbækvej aflyses og ophæves i sin helhed.

Fredskov

Miljøstyrelsen er ansøgt for en reduktion af skovbyggelinjen i forhold til skoven Byhavegård beliggende i området samt Frydenlund skov, som er beliggende vest for lokalplanområdet. Der er modtaget en sindetskrivelse fra Miljøstyrelsen, som er vedlagt som bilag 5. (Bilag 5. Sindetskrivelse fra Miljøstyrelsen). Hvis der ikke foretages væsentlige ændringer fra forslaget til vedtagelsen af lokalplanen, har Miljøstyrelsen i sindet at reducere skovbyggelinjerne som beskrevet:

Byhavegård skov

Miljøstyrelsen er indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 15 meter nord, vest og syd for skoven. Miljøstyrelsen er indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 30 meter øst for skoven.

Frydenlund skov

Miljøstyrelsen finder, at der for denne skov er grundlag for en yderligere reduktion af skovbyggelinjen til ca. 20 meter.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgiften til udfærdigelsen af lokalplanen, finansieres indenfor Byg- og Byudviklings eksisterende driftsramme.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af forespørgsler fra erhvervslivet samt administrative vanskeligheder ved at imødekomme erhvervslivets behov ved den eksisterende lokalplan for området. Kommunen ønsker at realisere et af kommuneplanens mål i forhold til at fremme en positiv erhvervsudvikling som tilgodeser erhvervslivets behov.

CO2-Konsekvensvurdering

Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlig anderledes konsekvenser for CO2- udledningen i forhold den eksisterende brug af området. Området vil fortsat udnyttes til erhvervsområde.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Kommuneplantillæg 2021.07

Bilag 2. Lokalplan 678 – Erhvervsområde øst

Bilag 3. høringssvar i fuld længde

Bilag 4. hvidbog

Bilag 5. sindetskrivelse fra Miljøstyrelsen

Punkt 9: Endelig vedtagelse af plangrundlag for nyt børnehus på Thurø

21/21359

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring af kommuneplantillæg og lokalplan for det nye børnehus, skal plangrundlaget nu endeligt politisk vedtages.

Indstilling

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At der sker en tilpasning af plangrundlaget på baggrund af de indkomne høringssvar
- At kommuneplantillæg 2021.04 og lokalplan 680 vedtages endeligt

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede d. 28.06.2022 at godkende og offentliggøre forslag til lokalplan 680 og kommuneplantillæg 2021.04 for et nyt område til offentlige formål på Thurø.

Plangrundlaget har efterfølgende været sendt i offentlig høring i 8 uger, og der har været afholdt et lokalt borgermøde på Thurø.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan - og kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra d. 4. juli til og med d. 29. august.

Der er i perioden indkommet 48 høringssvar.

Størstedelen af høringssvarene omhandler det trafikale projekt ved Brovejen.

Den trafikale løsning ved Brovejen indgår ikke som en del af plangrundlaget og den offentlige høring herfor, da det ligger på offentligt vejareal. Der køres en særskilt proces herfor, som behandles i Teknik – og Miljøudvalget. De modtagne høringssvar omkring vejprojektet tages med videre i denne proces.

Derudover er der modtaget enkelte høringssvar med fokus på sammenhængen til det øvrige rekreative område og ønsket om alternativ placering for børnehuset.

Høringssvarene er samlet og besvaret i vedlagte hvidbog, se bilag 1 (Bilag 1, hvidbog - offentlig høring Thurø Børnehus). Høringssvarene er vedlagt i deres fuld længde i bilag 2 (bilag 2, høringssvar i fuld længde – offentlig høring Thurø Børnehus).

Høringssvarene har givet anledning til en mindre ændring af lokalplanen i forhold til kravet om genbeplantning af det levende hegn langs Eriksholmsvej. Se nærmere beskrivelse i hvidbogen under pkt. 45.

Administrationen vurderer, at der er tale om en mindre tilpasning, der ikke giver anledning til fornyet høring.

Kommuneplantillæg og lokalplan

Lokalplanen har til formål at sikre, at området kan anvendes til offentlige formål, så der kan opføres et nyt børnehus lokalt på Thurø. Lokalplanen fastsætter rammerne for børnehusets fysiske placering, omfang, udformning og fremtoning samt fastsætter bestemmelser for udformning og placering af legeplads, parkering, sekundære bygninger samt ind- og udkørsel til området. Lokalplanen sikrer ligeledes, at der opnås en god synergi til det omkringliggende rekreative område, samt at den planlagte stiforbindelse på tværs af Thurø by sammentænkes med det nye børnehus.

Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre, at området indrettes, så det kan trafikbetjenes via en selvstændig overkørsel fra Eriksholmsvej/Bergmannsvej.

Lokalplanen suppleres af et kommuneplantillæg, der omdanner området fra rekreativt område til offentlige formål i form af skoler, børne- og uddannelsesinstitutioner. Kommuneplantillægget viderefører de særlige bestemmelser om en rekreativ stiforbindelse i området.

Lokalplan 680 og kommuneplantillæg 2021.04 er vedlagt som bilag. Se bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan 680) og bilag 4 (Bilag 4. Kommuneplantillæg 2021.04).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifterne forbundet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan afholdes, indenfor anlægsprojektets ramme.

CO2-Konsekvensvurdering

Det nye børnehus på Thurø vil have en maksimal CO2-belastning på 6,3 ton årligt.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 680.pdf

Bilag 2 - Kommuneplantillæg 2021.04 .pdf

Bilag 3 - hvidbog - offentlig høring.pdf

Bilag 4 - høringssvar i fuld længde.pdf

Punkt 10: Endelig vedtagelse af lokalplan for et område ved Odensevej, Svendborg

21/12307

Beslutningstema

Sagen forelægges på baggrund af en offentlig høring og med henblik på endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 677, for et område til blandet bolig- og erhvervsområde samt boligområde ved Odensevej, Svendborg, samt beslutning om vejnavn for ny vej i lokalplanområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At lokalplan 677, for et område til blandet bolig- og erhvervsområde samt boligområde ved Odensevej, Svendborg vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,
- At ny vej i lokalplanområdet navngives Skovlunden.

Sagsfremstilling

I forbindelse med revisionen af den seneste kommuneplan, Kommuneplan 2021-2033, blev området udlagt til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde.

Grundejerne har et ønske om at udvikle området, så der kan opføres boliger på området og samtidig fastholde dele af den eksisterende bebyggelse til erhverv ud mod Odensevej. Grundejernes ønske er i overensstemmelse med kommuneplanen, og administrationen igangsatte derfor udarbejdelse af lokalplanen. Teknik- og Erhvervsudvalget blev orienteret om dette d. 7. oktober 2021, og Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkendte forslag til lokalplan 677 til offentlig høring d. 5. april 2022.

Forslag til lokalplan 677

Lokalplanområdet omfatter Odensevej 26 og Odensevej 28, 5700 Svendborg.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan omdannes fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde.

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 og lokalplan 001.290, Facade og skilte lokalplan. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 677 vil byplanvedtægten samt tillæg blive afløst for den del, som omfatter lokalplanens område. Dog vil lokalplan nr. 001.290, Facade og skilte lokalplan fortsat være gældende sammen med lokalplan 677.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og bidrager til kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen understøtter en aktiv byfortætning- og byomdannelse i Svendborg By.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny vej i lokalplanområdet. Administrationen foreslår, at vejen navngives Skovlunden.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Administrationen har været i dialog med Miljøstyrelsen herom, og Miljøstyrelsen er indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet.

Administrationen har ligeledes været i dialog med Miljøstyrelsen om muligheden for at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjen for to fortidsminder, som er placeret øst for lokalplanområdet. Miljøstyrelsen er ikke indstillet på at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjen. Administrationen har derfor i samarbejde med bygherre afsøgt muligheden for at indarbejde mindre ændringer i lokalplanen, så ny bebyggelse placeres udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Administrationen foreslår, at følgende ændringer indarbejdes i lokalplanen:

- Grundstørrelser kan beregnes som et gennemsnit, dog med en grundstørrelse på mindst 200 m². Dette indarbejdes i lokalplanens §§ 4.2 og 4.4.
- De fælles fri- og opholdsarealer placeres primært mod øst. Dette indarbejdes i afsnittet "Ubebyggede arealer", i lokalplanens § 9.4 og vises på kortbilag 3.
- Byggelinjen mod øst skal omfatte både skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dette indarbejdes i lokalplanens redegørelse i afsnittene "Bebyggelsen omfang, placering og udformning" og "Fortidsmindebeskyttelseslinje" samt vises på kortbilag 3.

Herudover anbefaler administrationen mindre redaktionelle ændringer samt, at tilslutningspligten slettes fra forudsætning for ibrugtagning, da det reguleres i den gældende varmeplan. Se bilag (Bilag 3 – Forslag til lokalplan 677).

Høringssvar

Forslag til lokalplan 677 har været i offentlig høring i perioden fra d. 11. april 2022 til d. 10. maj 2022. Der er indkommet 1 høringssvar i den offentlige høring, og høringssvaret er vedlagt som bilag. Se bilag (Bilag 2 - Høringssvar).

Høringssvaret omhandler en sti, som er placeret umiddelbart nord for lokalplanområdet. Borgeren ønsker, at stien fortsat kan anvendes, når lokalplanens indhold realiseres. Stien er ikke omfattet af lokalplanens område, og realiseringen af lokalplanens indhold vil derfor ikke have betydning for adgang og anvendelsen af stien.

Administrationen anbefaler derfor, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Ved realisering af lokalplanens indhold vil det medvirke til en øget bosætning i Svendborg Nord.

Udgifter i forbindelse med lokalplan 677 afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Plan og Udvikling. Der forventes derudover ingen direkte økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

CO₂-Konsekvensvurdering

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at nye bygninger skal opvarmes med fjernvarme. Hvis der bygges lavenergibyggeri, kan der dispenseres fra tilslutningspligt til fjernvarmen.

Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO2-udledning negativt, da fjernvarmen endnu ikke er CO2-neutral. Det antages, at fjernvarmen vil være CO2-neutral inden 2030, hvilket betyder, at de langsigtede konsekvenser for CO2-udledningen vurderes ikke væsentlige.

I forhold til elforbruget vurderes CO2-udledningen for ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed vil være CO2-neutral.

Ny planlægning for området gør det muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse på matriklen. Forøges bygningsmassen vil det medføre en øgning i CO2-udledningen i forbindelse med realiseringen af byggeriet samt ved den efterfølgende opvarmning af den nye bebyggelse.

Lovgrundlag

Planloven

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 677

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Forslag til lokalplan 677

Punkt 11: Igangsætning af ny lokalplan for en udvidelse af DLG i Ulbølle

22/11124

Beslutningstema

DLG Ulbølle ønsker en udvidelse af deres eksisterende aktiviteter for at opnå en større lagerkapacitet i afdelingen. Sagen fremlægges med henblik på en igangsætning af ny lokalplan samt et kommuneplantillæg for en udvidelse af den eksisterende erhvervsramme.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- at igangsætte ny lokalplanlægning samt kommuneplantillæg for en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde,
- at igangsætte en forudgående høring på fire uger for ændring af eksisterende kommuneplanramme.
- at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den forudgående høring.

Sagsfremstilling

DLG Ulbølle ønsker en udvidelse af virksomheden med tørreri og nye siloer til opbevaring af korn, som skal sikre et bedre flow i forbindelse med indlevering af korn i høstperioden. Siloer og tørreri vil have en maksimalhøjde på 17 m. Ifølge gældende lokalplan kan byggeri opføres i 11 m, med mulighed for en forøgelse til 15 m ved nybyggeri.

DLG Ulbølle modtager hvert år omkring 20.000 tons korn i høstperioden. Den nuværende kapacitet på oplagring er ca. 9.000 tons, hvilket betyder, at et sted imellem 10.000 og 11.500 tons fraflyttes afdelingen straks efter modtagelse.

Al transport af korn væk fra DLG Ulbølle foretages med lastbiler indenfor en tidsmæssig meget kort periode (høstperioden), hvilket betyder, at der er stor aktivitet på vejene omkring afdelingen. En forøgelse lagerkapaciteten vil betyde, at en mindre del af kornet skal flyttes i høstperioden. Resten af kornet vil blive kørt væk fra afdelingen i et jævnt flow i perioden fra september til juni.

Udvidelsen af området og en udbygning af lagerkapaciteten med ca. 9.000 tons korn, vil bestå af et tørreri samt 3 nye siloer, der ønskes opstillet syd for eksisterende bygninger på et areal som i dag anvendes til landbrug. En udvidelse af kommuneplanrammen og nyt byggeri kræver ny planlægning i form af en lokalplan og et kommuneplantillæg. Se bilag 1 for kort over udvidelsen (Bilag 1. Oversigtskort for udvidelsen)

Tillæg til kommuneplanen

Området, der ønskes udvidet, ligger i landzone og uden en kommuneplanramme. Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2021-2033, hvor eksisterende kommuneplanramme 08.03.E3.360 - Erhvervsområde Fåborgvej udvides samt gives nogle nye bestemmelser.

Ændringen af rammen vil betyde, at den maksimale bygningshøjde ændres fra 8,5 m til 17 m.

Forudgående høring

I den forudgående høring på fire uger indkalder kommunen idéer og forslag til ønsket om ændring af kommuneplanrammen.

Lokalplanen

Det nuværende erhvervsområde er indeholdt i gældende lokalplan 61.01 Bestemmelser for et område til erhvervsformål ved Møllevej, vedtaget i 1986. Den ønskede udvidelse kræver en ny lokalplan.

Hovedpunkterne i den nye lokalplan vil være

- Placering af byggefelter, til tørreri og siloer.
- Håndtering af overfladevand på egen grund ved etablering af et regnvandsbassin.
- Beplantningsbælte som afskærmning mod boligområder.
- Støjafskærmning, så Miljøstyrelsens støjkrav for virksomhedsstøj kan overholdes.

Den eksisterende mølle, Ulbølle Mølle fra 1863, ligger indenfor eksisterende lokalplan. Møllen er ikke udpeget som bevaringsværdig eller SAVE-registreret.

Bestemmelserne fra eksisterende lokalplan, som vedrører møllen, vil blive overført til den kommende lokalplan og få et særskilt delområde i den kommende lokalplan.

Miljøscreening af planforslagene

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan vil administrationen foretage en screening af om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget samt dertil nødvendige rapporter, eksempelvis støjrapport og vandhåndteringsplan, vil skulle afholdes af bygherre.

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og evt. miljørapport af planerne afholdes indenfor eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Den ændrede lokalplan og kommuneplanramme vil være med til at understøtte DLG's eksisterende virksomhed og bidrage til at trafikflowet i forbindelse med afhentning af korn, vil blive spredt ud over en større periode.

CO2-Konsekvensvurdering

Realiseringen af nyt byggeri samt den efterfølgende drift vil have en CO2 påvirkning.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Oversigtskort for udvidelsen

Punkt 12: Svendborg Bycenter - Igangsættelse af forudgående høring for om- og tilbygning af Svendborg Bycenter

22/14844

Beslutningstema

Igangsættelse af forudgående høring omhandlende om- og tilbygning af Svendborg Bycenter. Det eksisterende bycenter ønskes udvidet med en større dagligvarebutik og boliger i form af 2-4 etagers boliger oven på eksisterende centerbebyggelse i stueplan, samt tilhørende parkeringshus.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At der igangsættes en forudgående høring på mindst 4 uger forud for ændringen af kommuneplanen,
- At der afholdes borgermøde i den forudgående høring.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejerne af Svendborg Bycenter ønsker at om og- tilbygge, så der kan opføres ca. 80 nye boliger, en ny dagligvarebutik på 1.800 m², tilhørende parkeringshus og et mindre erhvervsareal. Eksisterende 1. salsbebyggelse på bycenteret vil blive nedrevet og nuværende parkeringspladser på taget nedlagt for at give plads til det nye byggeri og taghaver tiltænkt som fælles opholdsarealer.



Oversigtskort hvor Svendborg Bycenter er fremhævet.

En realisering af projektet vil kræve, at der udarbejdes og vedtages et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg og lokalplan.

Svendborg Bycenter og omgivelserne

Bycentret ligger i umiddelbar forlængelse af byens gågader og afgrænses af Tinghusgade, Voldgade og Vestergade.

Området ligger i bymidtens centrale handels- og kulturcentrum. I de omgivelser er der gågadesystem med udvalgsvarebutikker og en dagligvarebutik og blandede byfunktioner, som hotel konferencefaciliteter, stor biograf m.v.

Mod Vestergade ligger to byhuse i 2 etager fra slutningen af 1800-tallet. Begge huse er vurderet som værende af høj bevaringsværdi.

Eksisterende plangrundlag

Den eksisterende kommuneplanramme udlægger området til centerområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 200% med en maksimal bygningshøjde på 11,5 m. I alt må der opføres 16.000 m² butikker. Den enkelte dagligvarebutik må udgøre på 1.500 m² pr. butik mens den enkelte udvalgsvarebutik må udgøre 2000 m².

Den gældende lokalplan 527 udlægger området til butikker, restaurant, klinikker, kontorer, kulturelle formål, service og undervisning.

Projektforslaget

Svendborg Kommune har i sommeren 2022 modtaget projektmateriale fra bygherre som er vedlagt som bilag 1 og bilag 2 (Bilag 1. Svendborg Bycenter projektmateriale. Bilag 2. Svendborg Bycenter projektbeskrivelse). Bygherre ønsker med projektet at forny Svendborg Bycenter og skabe mere liv i bymidten.

Det er byherres intention at nedrive bycentrets førstesal, mens stueetagen af bycentret beholdes. Oven på stueetagen af bycentret opføres der 8.000 m² boliger, svarende til ca. 80 boliger, i varierende højde og etager. I midten af boligbebyggelse etableres en taghave i 3 niveauer. Mod Tinghusgade etableres en ny dagligvarebutik på 1.800 m², som også vil have direkte forbindelse ned i det eksisterende bycenter. I forlængelse af centret mod vest skal Tinghusgade 35 nedrives for at give plads til førnævnte boliger og dagligvarebutik, samt 295 m² erhvervsareal og et integreret parkeringshus på 6.200 m², hvoraf de 2.700 m² er beliggende i kælderkonstruktion.

De bevaringsværdige bygninger langs Vestergade ønskes bevaret til fortsat erhvervsanvendelse, bygherre ønsker dog nyt byggeri opført tæt op ad.

Projektet er på nuværende tidspunkt et volumenstudie, som viser det ønskede omfang og indretning af det ombyggede center. Det arkitektoniske udtryk er derfor stadig under bearbejdning, hvorfor mere realistiske visualiseringer har til hensigt at give en antydning af et muligt udtryk.

Forudgående høring og administrationens anbefalinger

På baggrund af en vurdering af det fremsendte projektmateriale anbefaler administrationen, at der i den forudgående høring lægges vægt på følgende emner:

- Detailhandelsbestemmelser
- Byggeriets maksimale højde
- Bebyggelsesprocent
- Bevaringsværdige bygninger

På det foreliggende grundlag er det administrationens anbefaling for disse emner, at:

Detailhandelsbestemmelser:

Der gives mulighed for op til 6.800 m² detailhandel med fordelingen:

- Max. 2.800 m² dagligvarebutik. Den enkelte dagligvarebutik må max. være 1.800 m².
- Max. 4.000 m² udvalgsvarerbutik. Den enkelte udvalgsvarerbutik må max. være 2.400 m².

Dagligvarebutikker skal placeres i stueetagen.

Byggeriets maksimale højde:

Der må bygges op til kote 31,7 – ca. svarende til en bygningshøjde på 15 m.

Byggeriet skal trappe op mod syd-øst (så byggeriet er højest mod Voldgade) og at der på hjørnet mod Centrumpladsen må bygges op til kote 34,35 - ca. svarende til en bygningshøjde på 17,7 m.

Der skal arbejdes med en form for taghældning.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 %.

Bevaringsværdige bygninger:

De to udpegende bevaringsværdige bygninger (kategori 3) beliggende Vestergade 24-26 bevares og at der stilles krav om, at der ikke bygges nærmere end 8 meter til den facade, som vender mod nordøst.

Endelig anbefaler administrationen, at bygherres projekt vedlægges den forudgående høring sammen med administrationens anbefalinger inden for emnerne. Administrationens anbefalinger med uddybende bemærkninger fremgår af bilag 3 (Bilag 3. Svendborg Bycenter Administrationens anbefalinger).

Videre forløb

Udarbejdelsen af et kommuneplantillæg kan først ske efter der er gennemført en forudgående høring. I den forudgående høring indkalder kommunen forslag og idéer til ønsket om ændring af kommuneplanen.

Hvis Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkender igangsættelsen af den forudgående høring, offentliggør administrationen den forudgående høring for kommuneplantillægget i en høringsperiode på mindst 4 uger.

Det foreslås, at der afholdes borgermøde i forbindelse med den forudgående høring.

Efter den forudgående høring skal Plan- og Lokalsamfundsudvalget tage stilling til om der skal igangsættes udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, samt principper for planlægningen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med forudgående høring afholdes af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

En realisering af planerne forventes at have en positiv indvirkning på omsætningen i bymidten.

CO2-Konsekvensvurdering

En realisering af det ønskede byggeri vil samlet set have en væsentlig CO2-påvirkning, da der sker en forøgelse af bygningsmassen med øget opvarmning og elforbrug til følge.

Området er forsynet med fjernvarme med tilslutningspligt. På nuværende tidspunkt vil ændringen påvirke CO2-udledningen negativt for kommunen som geografisk område, da fjernvarme og el endnu ikke produceres CO2-neutralt. Det antages, at både fjernvarme fra Svendborg Fjernvarme og el i DK vil blive produceret CO2-neutralt senest i 2030, hvilket gør, at de langsigtede konsekvenser for CO2-udledningen fra bygningsmassen kan vurderes som ikke væsentlige.

Lovgrundlag

Planloven

Bosætningsstrategi 2020

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Svendborg Bycenter projektmateriale

Bilag 2. Svendborg Bycenter projektbeskrivelse

Bilag 3. Svendborg Bycenter - Administrationens anbefalinger

Punkt 13: Statslig screening af udlæg til større energiparker på land

22/19915

Beslutningstema

Staten har igangsat en statslig screening for udpegning af egnede arealer til større energiparker på land. Kommunerne er blevet bedt om at indmelde egnede arealer senest den 1. oktober 2022.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At administrationen undlader at indmelde arealer til statslig screening for større energiparker på land.

Sagsfremstilling

I juni måned blev regeringen sammen med en bred kreds af partier enige om ”Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022”. Af aftalen fremgår det blandt andet, at staten frem mod 2030 skal spille en aktiv rolle i planlægningen af energiparker på land, dvs. større, statsligt udpegede områder, hvor der kan ske en hurtig udbygning af flere forskellige vedvarende energiteknologier, herunder vindmøller, solceller og PtX-anlæg mv. Udbygningen af parkerne skal varetages af private udviklere, mens staten bidrager via planlægning mv. for at fjerne barrierer. Energiparkerne vil være et supplement til den kommunale planlægning af VE-projekter og kan f.eks. også gå på tværs af kommunegrænser.

På den baggrund har Indenrigs- og Boligministeren henvendt sig til landets kommuner om muligheden for at indmelde arealer til en statslig screening af områder, der er egnede til større energiparker på land. Screeningen baseres på objektive kriterier herunder energiparkernes placering i forhold til boliger, el-nettet og anden kritisk infrastruktur samt natur- og miljø- og grundvandsinteresser.

På samme vis er der rettet henvendelse til VE-branchen, som også får mulighed for at pege på potentielle placeringer til konkrete energiparker.

Indmeldinger til den statslige screening vil ikke være bindende for kommunernes planlægning, men alene tjene til at afgrænse arealer, hvor kommunerne ønsker, at staten ser nærmere på mulighederne for at udpege arealer til en energipark. Frist for indmelding er 1. oktober 2022.

Idet der er et politisk ønske om, at udbygning af VE-anlæg i Svendborg Kommune som udgangspunkt skal være lokalt forankret, vurderer administrationen, at det vil være uhensigtsmæssigt at indmelde arealer, som ikke har været drøftet med lokalområderne. Dette har ikke været muligt grundet den korte tidsfrist for indmeldelse.

Desuden vurderer administrationen, at der med en statslig udpegning vil være tale om arealer på flere hundrede hektars størrelse, hvilket vil være yderst vanskeligt at udpege inden for Svendborg Kommunes grænser uden at komme i konflikt med en lang række andre arealinteresser og beskyttelseshensyn.

Administrationen anbefaler således, at Svendborg Kommune undlader at indmelde arealer til den statslige screening. Hertil skal det bemærkes, at staten under alle omstændigheder vil screene for potentielle muligheder i Svendborg Kommune gennem deres egen landsdækkende screening.

Screeningsresultaterne vil blive udsendt i en 4 ugers offentlig høring, hvor administrationen vil udarbejde udkast til høringssvar, som forelægges politisk behandling forud for fremsendelse til staten.

Af klimaaftalen fremgår det, at resultatet af screeningen, anbefalinger til udpegning af energiparker mv. forelægges aftalepartierne ultimo 2022 sammen med modeller for det statslige engagement i udviklingen af parkerne. Parterne vil på den baggrund tage stilling til den konkrete udpegning af større energiparker, omfanget af statsligt engagement i de enkelte parker, samt hvilke lokale udviklingsperspektiver der skal følge parkerne.

Kommunernes Landsforening, KL, har den 16. september 2022 fremsendt et brev til alle borgmestre, hvoraf fremgår KL's dialog med Indenrigs- og Boligministeriet om den statslige screening. Brevet er vedlagt som bilag (Borgmesterbrev fra KL).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Ingen

CO2-Konsekvensvurdering

Ingen

Lovgrundlag

[Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 - Et grønnere og sikrere Danmark.](#)

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag

Borgmesterbrev fra KL

Punkt 14: Orientering

21/26545

Beslutningstema

Sager til orientering.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

Udvalgsmedlemmer:

Administrationen:

- Dansk Industri har den 6. september 2022 offentliggjort resultaterne af deres årlige erhvervsvenlighedsundersøgelse. Svendborg fastholder næsten fremgangen fra sidste år, og lander på en 40. plads og er nu tredje bedst på Fyn. På den positive side er Svendborg gået frem i kategorier som ”Overordnet erhvervsvenlighed” og ”Infrastruktur og Transport”. På den kommunale sagsbehandling er Svendborg helt oppe som nr. 5 på landsplan. Jævnfør Bilag 1. (Bilag 1. DI-undersøgelse 2022).
- Status for Karen Billes Vej
Bygherre for en privat udstykning i Tankefuld har anlagt en vej i august efter, at kommunen har godkendt vejprojektet i juli. Bygherre har ikke fulgt godkendelsen, da han anlagde vejen, og bygherre mangler fortsat at anlægge bl.a. stier.
Bygherre har ansøgt kommunen om at tilpasse godkendelsen af afvandingsprojektet for vejen, men har endnu ikke leveret fyldestgørende materiale. Derfor har kommunen endnu ikke taget stilling til, om det er muligt at ændre godkendelsen med hensyn til afvandingen. Grundejerne i området mener, at der er mange fejl ved den del af vejen, der er anlagt, og at en del af vejen allerede er beskadiget. Efter anmodning fra grundejere i området vil kommunen tage stilling til vejen, når bygherre meddeler at vejen er færdiganlagt. Kommunen har kun mulighed for at rette eventuelle krav om udbedring af mangler ved vejen til de vejberettigede, som i dette tilfælde er grundejerne, der grænser til vejen.

Kommende større sager:

Temamøde 8. november 2022 for Plan- og Lokalsamfundsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget med invitation til hele Kommunalbestyrelsen vedrørende beslutningsgrundlag for opstilling af yderligere VE-anlæg i Svendborg Kommune. Mødet starter kl. 13.30 og holdes i Spejlsalen i Borgerforeningen.

Udvalget anmodes om at give en tilbagemelding om deltagelse i studietur til Randers den 12. oktober 2022. Tilmelding er bindende.

Sag vedr. vindmøller ved Broholm forventes klar til politisk behandling til december 2022/januar 2023.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1. DI undersøgelse 2022

Punkt 15: Lukket: Orientering

21/26545