

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 23-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 23. september 2025 kl. 14:30

Mødested Udvalgsværelse 4

Mødedeltagere Arne Ebsen, Pia Dam, Flemming Madsen, Torben Frost, Ib
Knudsen, Per Nykjær Jensen, Mette Kristensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan 694, Rantzausminde Havn.....	4
Nedrivning af bygning med bevaringsværdi - Mølmarksvej 19, Svendborg.....	6
Igangsættelse af planlægning for et eksisterende boligområde i Vindeby, Tåsinge.....	10
Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for teater på Frederikso.....	12
Forslag til lokalplan for et boligområde ved Eriksholmsvej, Thurø.....	14
Orientering.....	16
Lukket: Orientering.....	17
Forslag til aflysning af Lokalplan 650, Vestergade, Gudme.....	18
Nedrivning af bygning med bevaringsværdi - Skaregårdsvej 13, Tåsinge.....	20
Orientering om status på områdefornyelsen i Hesselager.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/26545

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Godkendt.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 694, Rantzausminde Havn

24/15693

Beslutningstema

Udvalget skal træffe beslutning om at sende forslag til Lokalplan 694 for Rantzausminde Havn i offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for en bredere anvendelse af området til rekreative formål, herunder en længe ønsket legeplads.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget

- At sende forslag til Lokalplan 694 (Bilag 1) i offentlig høring i minimum 4 uger
- At der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Direktionen indstiller til Erhvervs- og Turismeudvalget,

- at orienteringen om sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede i oktober 2024 at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for Rantzausminde Havn. Baggrunden var dels at der er bevilget penge til en legeplads i området, som ikke kan realiseres inden for den gældende planlægning, og dels at der over tid er kommet en bredere anvendelse af området, som den gældende plan heller ikke rummer.

Lokalplanforslag

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget, er der afholdt 2 workshops, hvor der bredt i lokalsamfundet har været indkaldt til at komme med forslag og idéer. Derudover har der været en følgegruppe bestående af Brugerudvalget for Rantzausminde Havn og en repræsentant for Lokalrådet.

På den baggrund er der udarbejdet et skitseprojekt, som områdets aktører kan bruge som udgangspunkt for områdets udvikling over tid. Lokalplanen rummer mulighed for at realisere skitseprojektet, men selve skitseprojektet indgår ikke i lokalplanen, da lokalplanen sætter bredere rammer for udviklingen, så der kan arbejdes med forenkede løsninger eller delelementer afhængigt af, hvad der kan findes økonomi til.

Lokalplanen giver mulighed for, at området skal kunne anvendes til aktiviteter på, i og ved vandet. Der gives mulighed for nyt byggeri og anlæg af lege- og opholdsarealer. Derudover kan der skabes bedre stiforbindelser til havnen, og vejen til havnen (Rantzausvej) kan udvides.

Med byggefelter, højdebegrænsninger og bestemmelser om beplantning sikres det, at der bevares gode kig til vandet fra Rantzausmindevej, samtidigt med at området kan indrettes og anvendes funktionelt. Der fastlægges bestemmelser for byggeriet, så der er mulighed for variationer, men at området overordnet fremstår med en visuel sammenhæng. Den

bevaringsværdige sejlkub-bygning (Strandgården) sikres, og gives mulighed for udvidelse med respekt for den oprindelige bygning.

Da der har været en udvidet borgerinddragelsesproces i forbindelse med udarbejdelse af planen, anbefales det, at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med høring af lokalplanen.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan, er der gennemført en miljøscreening som konkluderer, at forslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen annonceres samtidigt med lokalplanen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til lokalplan er afholdt indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

Lokalplanen giver mulighed for en række anlæg, herunder ændring af beplantning og udvidelse af Rantzausvej, som vil forudsætte midler til anlæg og/eller ændret drift, hvis det skal virkeliggøres. Der er ikke afsat midler til realisering af lokalplanens muligheder, ud over de bevilligede midler til en legeplads.

CO2-Konsekvensvurdering

Der gives mulighed for nyt byggeri og anlæg af stier, lege- og opholdsarealer. Al nyopførelse af byggeri og jordarbejde har en øget CO2-udledning i forbindelse med byggeri og anlæg.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1_Lokalplan694_FORSLAG

Punkt 3: Nedrivning af bygning med bevaringsværdi - Mølmarksvej 19, Svendborg

25/16163

Beslutningstema

Ejer af ejendommen Mølmarksvej 19, 5700 Svendborg ønsker at nedrive ejendommen for at opføre rækkehuse på grunden.

Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning, da bygningen er udpeget med en bevaringsværdi på 4. Det skal besluttes om der skal gives tilladelse til nedrivning, eller om der skal nedlægges et § 14 forbud efter planloven mod den ansøgte nedrivning.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. At der nedlægges et §14 forbud efter Planloven mod nedrivning med henblik på at udarbejde en lokalplan, der indeholder et nedrivningsforbud, samt mulighed for udnyttelse til en kombination af åben-lav og tæt-lav boliger.

eller

- B. At der gennemføres en høring jf. bygningsfredningsloven og derefter meddeles nedrivningstilladelse. Grunden kan derefter udnyttes til åben-lav bebyggelse.

eller

- C. At der gennemføres en høring jf. bygningsfredningsloven og derefter meddeles nedrivningstilladelse. Planlægningen kan derefter ændres for at muliggøre tæt-lav bebyggelse.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler ejendommen på Mølmarksvej 19, 5700 Svendborg opført i 1910. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdi på 4 i 1998.

Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med en bevaringsværdi på 1 vil oftest være fredede bygninger og særligt værdifulde bygninger. Skalaen går op til 9, som oftest betegner bygninger uden arkitektonisk udtryk og/eller som har gennemgået store uhensigtsmæssige ombygninger.

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger

Bygningsfredningsloven fastlægger krav om, at der skal foretages en offentlig høring, samt høring af høringsberettigede organisationer i 4-6 uger, forud for at der kan træffes afgørelse om nedrivningstilladelse til bevaringsværdige bygninger, der skal træffes afgørelse senest 14 dage efter endt høring. Hvis det ønskes at hindre nedrivning, kan kommunen nedlægge et § 14 forbud efter planloven mod nedrivningen, og derefter udforme en lokalplan med nedrivningsforbud. Hvis det besluttes af nedlægge et § 14 forbud, bortfalder kravet om høring, da nedrivningsansøgningen dermed afslås. Der foretages derfor først høring, når udvalget har truffet beslutning i sagen.

Beskrivelse af boligen og ejendommen

Mølmarksvej 19 er opført i år 1910 i nationalromantisk stil. Grunden er stor, og haveanlægget var også, for perioden, stort.

Verandaen er senere inddraget i beboelsen ved isætning af vinduer og dør, trappen er flyttet og altanværnet over verandaen, er ændret til nuværende udseende uden balustre. Verandaen er dermed blevet til en udestue med overliggende altan, og fremstår lidt tungt i dimensioner i forhold til helheden, særligt pga altanværnet. Hoveddøren er flyttet, men umiddelbart holdt i samme stil og proportionering, så dette er ikke en tydelig eller påfaldende ændring, dog er trappen i dag udført med værn i sortmalet metal, med en let og mere moderne udformning, som derfor skiller sig ud fra stilen. Ændringerne er samlet set få, og kan med enkle greb føres tilbage til oprindelig udformning, eller en udformning, der er mere passende for husets stil. Huset fremstår jf. fremsendte billeder misligholdt, men kan sandsynligvis bringes til fin stand, da mange skader umiddelbart vurderes kosmetiske, og huset kan sikres mod yderligere forfald og skader ved tætning af klimaskærmen.

Haven var over tid groet noget til med mange store træer, og udgjorde en del af den grønne øvre kant i Svendborgs profil mod vandet. Store dele af grunden er ryddet i 2024-2025.

Villaen og grunden grænser op til Christiansmøllen. Christiansmøllen er et af Svendborgs vartegn, med stor synlighed i byen. Villaen ligger vest for møllen, en anelse højere i terrænet.

Villaen på Mølmarksvej 19 vurderes fortsat bevaringsværdig jf. den gældende SAVE vurdering. Nedrivning anbefales ikke, af hensyn til særligt husets arkitekturhistoriske værdi, samt den kulturhistoriske sammenhæng med det øvrige Mølmarksvej/Christiansvej-kvarter.

Gældende planlægning

Grunden er ca. 4200 m². Den gældende planlægning for området er byplanvedtægt nr. 5. Heri gives mulighed for åben-lav bebyggelse. Der er ikke yderligere regulering, hvilket betyder at bygningsreglementets almindelige regler gælder. Det betyder at området kan bebygges med 30% for åben-lav bebyggelse, i 8,5 meters højde og 2 etager. Udstykning kan ske jf. bygningsreglementets regler.

Området er præget af store ældre villaer, beplantning og Christiansmøllen. Ny bebyggelse vil skulle indpasses i området, hvis det ikke skal udløse lokalplanpligt, med særligt hensyn til områdets synlighed i byen, nabobebyggelserne, skala og materialitet, og forholdet til Christiansmøllen.

Byplanvedtægten indeholder meget lidt regulering, og ændringer i miljøet vil dermed ikke være forventelige på baggrund af gældende planlægning, og lokalplanpligt vil hurtigt indtræffe. Jf. kommuneplanen må der kun planlægges for åben-lav bebyggelse, med en bebyggelsesprocent på 30.

Projektønske

Ejer har oplyst, at der ønskes opført rækkehuse på ejendommen. Et projekt til rækkehuse, er lokalplanpligtigt da gældende byplanvedtægt ikke giver mulighed for rækkehuse på denne placering. Kommuneplanen giver heller ikke mulighed for rækkehuse på denne placering, og det forudsætter derfor også en ændring af kommuneplanen.

Administrationen anbefaler, at villaen bevares, men at der ved ny planlægning gives mulighed for yderligere byggeri tilpasset områdets karakter. Området består hovedsageligt af villabebyggelse og har været fastholdt til denne anvendelse

siden 1960'erne.

§ 14 forbud

Den eneste mulighed for retligt at sikre bygningens bevarelse er ved at nedlægge et §14-forbud jf. planloven og samtidig den eneste mulighed for at tilbageholde en tilladelse til nedrivning. Et forbud efter § 14 i planloven indebærer, at der inden for et år skal laves en lokalplan, og at der i det år ikke må foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af § 14 forbuddet. Bebyggelsen vil dog kunne sikres mod yderligere forfald, efter dialog med administrationen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Ved indstilling A, vil der være udgifter i forbindelse med udarbejdelse af et forslag til ny planlægning. Udgifterne i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Hvis kommunen giver afslag på nedrivning som følge af et nedrivningsforbud i en lokalplan, kan kommunen blive forpligtet til at overtage ejendommen jf. planlovens § 49. Dette er dog kun relevant, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens udnyttelse, og udnyttelse af nærliggende ejendomme, der ikke er omfattet af nedrivningsforbud. Overtagelsespligten vurderes konkret i hvert enkelt tilfælde, og kan der ikke findes en mindelig løsning, behandles sagen af Taksationskommissionen.

CO2-Konsekvensvurdering

Ved indstilling A vil ejendomme fortsætte som bolig og dermed forventes en begrænset CO2 udledning ved renovering og anvendelse. Generelt vurderes det, at genanvendelse ved renovering af en eksisterende bygning har en mindre klimabelastning end nybyggeri. Der kan gives mulighed for flere boliger i området, hvor byggeriet vil medføre en øget CO2 udledning.

Ved indstilling B vil der være en CO2 konsekvens ved nedrivning af boligen samt opførelsen af nye boliger.

Lovgrundlag

Planloven

Bygningsfredningsloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Arne Ebsen (F) og Pia Dam (A) stillede forslag om at sende sagen til udtalelse hos Arkitekturrådet.

Man stemte om forslaget:

For stemte 4 medlemmer:

Arne Ebsen (F), Pia Dam (A), Torben Frost (A) og Flemming Madsen (A)

Imod stemte 0 medlemmer.

3 medlemmer undlod at stemme:

Per Nykjær Jensen (I), Ib Knudsen (Ø) og Mette Kristensen (V)

Udvalget besluttede at sende sagen til udtalelse hos Arkitekturrådet.

Per Nykjær Jensen (I) og Ib Knudsen (Ø) benyttede standsningsretten og begærede sagen til behandling i kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 _ Billeder

Punkt 4: Igangsættelse af planlægning for et eksisterende boligområde i Vindeby, Tåsinge

25/15766

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om igangsættelse af en ny lokalplan for et eksisterende boligområde ved Vindeby, samt udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg.

Der er behov for en ny lokalplan for området på baggrund af en omgørelse fra Planklagenævnet, som underkender den hidtidige praksis for administration af den gældende lokalplan.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse:

- At igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg samt lokalplan for det eksisterende boligområde i Vindeby, Tåsinge

Sagsfremstilling

Baggrund

Behovet for en ny lokalplan for området er aktualiseret på baggrund af en afgørelse fra Planklagenævnet i en konkret sag på Vindeby Vinkelvej 3B. Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 235.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget har tidligere behandlet den konkrete sag på møder den 8. april og 3. juni 2025.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede den 3. juni 2025, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for området. På samme møde prioriterede udvalget, at lokalplanen skulle igangsættes så snart, administrationen vurderede at have tid til det.

Der vil derudover skulle udarbejdes et kommuneplantillæg, så lokalplanafgrænsningen for den nye lokalplan vil følge kystlinjen i området, se bilag 1 (Bilag 1. Kortoversigt)

Pejlemærker

Administrationen anbefaler, at der fastsættes følgende pejlemærker for den nye planlægning:

Den nye lokalplan vil bygge på en registrering af områdets kvaliteter og bevaringsværdige karaktertræk. På baggrund heraf vil der blive fastsat bestemmelser for fremtidige ny- og ombygninger.

Derudover skal planen tage stilling til, hvordan området og især kommende byggerier sikres mod højvande.

Videre proces

Efter udvalgets igangsættelse af planforslagene, vil administrationen udarbejde forslag til en lokalplan og forslag til et kommuneplantillæg for boligområdet ved Vindeby. Planforslagene vil tage afsæt i ovenstående pejlemærker.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vil skulle tage stilling til om planforslagene kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udfærdigelsen af planlægningen varetages af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

En kortlægning af områdets eksisterende bebyggelser og deres arkitektoniske- og kulturelle værdi vil bidrage til at eksisterende byggeri ikke bliver uhensigtsmæssigt nedrevet med stor CO2 udledning til følge.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Man stemte om indstillingen.

For stemte 5 medlemmer:

Arne Ebsen (F), Pia Dam (A), Torben Frost (A), Per Nykjær Jensen (I) og Mette Kristensen (V)

Imod stemte 2 medlemmer:

Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø)

Indstillingen blev herved godkendt.

Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø) afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Vi kan ikke tilslutte os indstillingen, da der ikke er noget i Planklagenævnets afgørelse der tilsiger udarbejdelse af ny lokalplan. Det er alene en beslutning truffet af Svendborg Kommune.”

Bilag

Bilag 1 - Kortoversigt

Punkt 5: Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for teater på Frederikso

25/12526

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget skal træffe beslutning om igangsættelse af en ny lokalplan for Stålhallen Teater på Frederikso, samt udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse, at:

- igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for teater på Frederikso.
- igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg for teater på Frederikso.
- lokalplan og kommuneplantillæg skal tage udgangspunkt i de pejlemærker, som er beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Baggårdsteateret ønsker at opføre et nyt teaterhus på Frederikso. Byrådet besluttede den 26. november 2019 at stille stålhallen, Frederikso 16F, der indtil nu er benyttet af Danmarks Museum for Lystsejlad til rådighed for et nyt teaterhus. Det er Baggårdsteaterets hensigt at genanvende dele af den eksisterende stålhø i det nye teaterhus. Baggårdsteateret skifter ved indflytningen navn til Stålhallen Teater.

Det nye teaterhus ønskes opført med et etageareal på ca. 2.500 m² fordelt på 4 etager, inkl. en tagterasse med åbne og lukkede rum til ophold. Den samlede bygningshøjde er ca. 12-13 m ekskl. tekniske anlæg på taget og tagterasse med lukkede rum/konstruktioner til ophold.

Nuværende plangrundlag

Arealet er omfattet af lokalplan 598, som udlægger området til kultur, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv. Lokalplanen har til hensigt at sikre, at de gamle erhvervsbygninger på Frederikso kan anvendes til kulturelle formål.

Lokalplan 598 indeholder dog ikke bestemmelser for opførelse af nyt byggeri, hvorfor et nyt teater ikke kan opføres uden tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Området er i Kommuneplan 2025-2037 omfattet af kommuneplanramme 01.01.C4.985 som udlægger området til centerområde i form af kulturelle, kreative- og maritime aktiviteter og erhverv. Kommuneplanrammen fastsætter en maks. bebyggelsesprocent på 125 % og en maks. bygningshøjde på 12 m. Omfanget og højden på den nye bebyggelse forventes ikke at kunne rummes indenfor kommuneplanrammen.

Det kræver derfor udarbejdelse af en ny lokalplan, samt en ændring af kommuneplanrammen at imødekomme ønsket om et nyt teaterhus.

Pejlemærker

Administrationen anbefaler, at der fastsættes følgende pejlemærker for den nye planlægning:

1. Det nye teaterhus skal have samme placering og fodaftryk som den eksisterende stålhal har i dag.
2. Højden på byggeriet, ekskl. tagterrasse og tekniske anlæg, må ikke væsentligt overstige højden for de tilstødende bygninger i form af rundbuehallen og Frederiksbø 18 (som har en højde på omtrent 13 m).
3. Stueetagen skal fremtræde åben og inviterende på forsiden mod det offentlige byrum på Frederiksbø.
4. Hvis der er brug for at inddrage et kajareal foran det nye teater, vil der skulle etableres en kantzone som skal bidrage til en god overgang mellem indgangen til teateret og det offentlige byrum. Kantzonen kan eventuelt udformes på en sådan måde, at den kan fungere som integreret beskyttelse mod oversvømmelser.
5. Det nye teater må ikke pålægge nye støjmæssige restriktioner for det bagvedliggende værft på Frederiksbø.

Videre proces

Efter udvalgets igangsættelse af planforslagene, vil administrationen udarbejde forslag til en lokalplan og forslag til et kommuneplantillæg for et teater på Frederiksbø. Planforslagene vil tage afsæt i ovenstående pejlemærker.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vil skulle tage stilling til om planforslagene kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter til udarbejdelse af lokalplanen afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Helt generelt gælder, at fremtidige ønsker om nye aktiviteter ved værftet Pedersen og Sørensens er mulige, så længe værftets aktiviteter samlet set, ikke overstiger 60 dB på teatrets og tilstødende bygningers facader på Frederiksbø. Herudover kan der gives støjtillæg i en revurdering af værftets miljøgodkendelse, ved en udvidelse, hvis det ikke er teknisk/økonomisk muligt at komme ned på 60 dB.

Administrationen arbejder pt. med at revurdere Pedersen og Sørensens miljøgodkendelse. Kommunalbestyrelsen forventes at skulle beslutte den revurderede miljøgodkendelse til november. Forventningen er at miljøgodkendelsen og den nye planlægning ikke er i konflikt med hinanden, med det nuværende projekt for værftet med en 3. flydedok og aktiviteterne på tilhørende kajanlæg. Administrationen er bekendt med, at værftet har et ønske om at udvide med aktiviteter i beddingen, som endnu ikke er nærmere beskrevet. Dette kan give en konflikt, da det endnu ikke vides, om værftet i den forbindelse kan overholde de nuværende støjgrænser på 60 dB. En udvidelse med aktiviteter og evt. bygning i beddingen vil kræve en ny lokalplan for beddingsområdet.

CO2-Konsekvensvurdering

En ny lokalplan vil give mulighed for nedrivning og opførsel af ny bebyggelse, hvilket vil få konsekvens for udledningen af CO₂ i forbindelse med byggearbejderne.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

Punkt 6: Forslag til lokalplan for et boligområde ved Eriksholmsvej, Thurø

24/10392

Beslutningstema

Forslag til lokalplan for boligområdet Brolunden ved Eriksholmsvej på Thurø skal godkendes til offentlig høring. Forslaget giver mulighed for en ny disponering af området i forhold til den gældende lokalplan 640, men giver ikke mulighed for flere boliger eller yderligere bebyggelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundets godkendelse, at:

- Forslag til lokalplan 693 for boligområdet Brolunden sendes i offentlig høring i mindst 4 uger.
- Der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på deres møde den 2. april 2024, at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan for boligområdet ved Eriksholmsvej som skal erstatte den gældende lokalplan 640. Lokalplan 640 udlægger området til boliger, men er ikke realiseret.

Den nye lokalplan skal imødekomme et ønske om at udvide lokalplanens område mod nord med ca. 1.450 m² og samtidig ændre disponeringen af området. Udvalget godkendte igangsættelsen af den nye lokalplan på betingelse af, at kommuneplanens bebyggelsesprocent og antallet af boliger blev fastholdt uanset boligtype og arealstørrelse.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede efterfølgende på deres møde den 8. april 2025 en række pejlemærker for antallet af boliger, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og variation af bebyggelse, som betingelse for at tillade mindre grundstørrelser og højere bebyggelsesprocenter på den enkelte grund. Udvalgets beslutning om pejlemærker er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Plan- og Lokalsamfundets beslutning af 08-04-2025).

Nyt planforslag

Forslag til lokalplan 693 giver mulighed for, at der kan etableres et boligområde med et samlet omfang af bebyggelse og boliger svarende til den gældende lokalplan 640. Dette sikres via bestemmelser omkring mindste grundstørrelser, bebyggelsesprocenter og krav til opholdsarealer. Lokalplanforslag 693 er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Lokalplanforslag 693).

Planforslaget inddrager et mindre areal mod nord til byzone.

Området opdeles i 4 delområder med tilhørende bestemmelser for grundstørrelser, etageantal og bebyggelsesprocent. Derudover stiller lokalplanen krav til omfang og placering af fælles opholdsarealer, samt indretning og begrønning af disse.

En støjrapport har vist, at lokalplanområdet er støjbelastet af vejstøj fra Brovejen og Eriksholmsvej. Derfor stiller lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning mod Brovejen. Det støjbelastede areal mod Eriksholms skal derimod holdes fri for boliger og opholdsarealer, dels for at området ikke lukker sig om sig selv og dels grundet en tinglyst vejbyggelinje.

Der udlægges i lokalplanen en ny vejbyggelinje mod Brovejen som skal sikre, at Brovejen kan udvides på sigt.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan er der gennemført en miljøscreening som konkluderer, at planforslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke krav om miljøvurdering af planforslaget.

Videre proces

Efter udvalgets godkendelse vil administrationen sende forslag til lokalplan 693 i offentlig høring i mindst 4 uger. Der vil ikke blive afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, da planforslaget ikke giver væsentligt nye byggemuligheder i forhold til den gældende lokalplan.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter til udarbejdelse af lokalplanen er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Tilvejebringelse af en ny lokalplan som giver mulighed for opførelse af samme omfang af byggeri og samme antal af boliger som nuværende lokalplan 640 vurderes ikke at medføre væsentlige forskelle i CO2 regnskabet.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Plan- og Lokalsamfundets beslutning af 08-04-2025

Bilag 2. Lokalplanforslag 693

Punkt 7: Orientering

21/26545

Beslutningstema

Sager til orientering.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

- Kommende orienteringssag om behandlingstider for byggesag

Udvalgsmedlemmer:

- Anerkendelse for velafviklet borgermøde i Stenstrup

Administrationen:

- Orientering omkring ønske, om at opstille vindmølle ved Purreskovvej 47, Hesselager.
- Orientering om Planklagenævnets afgørelse i klage om byggeri på Kullinggade 29.

Kommende større sager:

Forventede sager til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 4. november 2025:

- Landsbyfornyelsespulje – evaluering og disponering
- Ethiske retningslinjer i forbindelse med etablering af VE-anlæg.

Punkt 8: Lukket: Orientering

21/26545

Punkt 9: Forslag til aflysning af Lokalplan 650, Vestergade, Gudme

25/16350

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at sende forslag om ophævelse af Lokalplan 650 for et boligområde ved Vestergade i Gudme i offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget

- At sende Forslag til ophævelse af Lokalplan 650 i offentlig høring i minimum 4 uger
- At der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplan 650 blev vedtaget og offentliggjort i juni 2020. Formålet med planen var at omdanne den tidligere møbelfabrik til et boligområde, hvor der kunne opføres tæt-lav og etageboliger. Lokalplanen rummer mulighed for at rive de tomme erhvervsbygninger på Vestergade 5 ned, og opføre etageboliger i 2 etager. De eksisterende bygninger med facader mod Vestergade er opført som boliger og skal jf. lokalplanen fortsat udnyttes til boliger i form af tæt-lav- eller etageboliger, dog med mulighed for at genopføre et en-familiehus på Vestergade 7. Boligerne i Vestergade 5 anvendes fortsat som etageboliger, hvorimod erhvervsbygningerne står tomme. Boligen i Vestergade 7 anvendes fortsat som en-familiehus.

Forslag om ophævelse

Der er en betydelig bygningsmasse med tidligere erhvervsbygninger på Vestergade 5, som ikke er udnyttet i dag. Tidligere lovlig anvendelse (jf. planlovens § 56) er for længst ophørt, hvilket betyder at bygningerne kun kan anvendes i overensstemmelse med gældende lokalplan, altså nedrivning og opførelse af etageboliger. Hverken tidligere eller nuværende ejer af Vestergade 5 har fundet grundlag for at udnytte lokalplanens muligheder for at rive erhvervsbygningerne ned, og bygge etageboliger. Baseret på befolknings- og boligudviklingen i Gudme, er det også Svendborg Kommunes vurdering, at der ikke er grundlag for etablering af en større etageboligbebyggelse i Gudme, som den der muliggøres med Lokalplan 650.

Ejeren af de tomme erhvervsbygninger er uafklaret omkring, hvad bygningerne ønskes anvendt til. Svendborg Kommune har i gældende kommuneplan udlagt området til centerområde, med mulighed for at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, detailhandel, kontor- og serviceerhverv og boligområde. Svendborg Kommune har ikke, på nuværende tidspunkt, konkrete ønsker for områdets udvikling udover, hvad der er fastlagt i kommuneplanen, hvorfor det er uhensigtsmæssigt at vedtage en ny lokalplan for området. Al udnyttelse af de eksisterende bygninger vil forudsætte omfattende brug af planlovens § 19 til dispensationer, også i et omfang, der ikke vurderes at kunne rummes inden for lovens rammer. Derfor anbefales det at ophæve Lokalplan 650, hvorefter regulering sker på baggrund af kommuneplanens rammer og bygningsreglementet. Hvis der ansøges om et projekt i området, som vurderes lokalplanpligtigt, vil det forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan, som altid.

Det anbefales, at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden, da ændringen i forhold til nuværende forhold er meget begrænset.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til ophævelse af Lokalplan 650, er der gennemført en miljøscreening som konkluderer, at forslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen annonceres samtidigt med forslaget om ophævelse.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udfærdigelsen af forslag til ophævelsen af Lokalplan 650 varetages af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Ophævelsen af Lokalplan 650 giver mulighed for at genanvende eksisterende bygninger, som vurderes at være en CO2-mæssig besparelse i forhold til nedrivning og genopførelse.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1_Forslag om ophævelse af Lokalplan 650

Punkt 10: Nedrivning af bygning med bevaringsværdi - Skaregårdsvej 13, Tåsinge

25/15998

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen Skaregårdsvej 13, 5700 Svendborg ønsker at nedrive den bevaringsværdige bebyggelse for at opføre en ny bolig på grunden. Sagen forelægges Plan- og Lokalsamfundsudvalget til endelig beslutning.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- at tillade nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, med forbehold for væsentlige høringsvar, der kræver ny politisk behandling.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler ejendommen på Skaregårdsvej 13, 5700 Svendborg - bygning 2, opført i 1930 som stald til grise. Bygning 2 er udpeget med en bevaringsværdi og SAVE registrering på 4 i 1998. Se ansøgning – bilag 1 (Bilag 1 - Begrundelse for nedrivning)

Sagen skal jf. bygningsfredningsloven sendes i høring og ejerne af ejendommen orienteres.

Før en bevaringsværdig bygning kan få tilladelse til nedrivning, skal der efter bygningsfredningsloven gennemføres en offentlig høring. Høringen varer 4-6 uger og omfatter både borgere og de organisationer, der har ret til at blive hørt. Kommunen skal derefter træffe afgørelse senest 14 dage efter høringen er afsluttet.

Ønsker kommunen at forhindre nedrivningen, kan den bruge planlovens § 14 til midlertidigt at forbyde nedrivning. Derefter skal der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter et egentligt nedrivningsforbud. Hvis kommunen vælger at nedlægge et § 14-forbud, gennemføres der ikke en høring, fordi nedrivningsansøgningen i så fald automatisk afslås. Derfor starter høringen først, når udvalget har besluttet, hvordan sagen skal håndteres.

Det er administrationens vurdering, at bebyggelsen på Skaregårdsvej 13 er bevaringsværdig på grund af dens kulturhistoriske, arkitektoniske og sociale værdi, men at dens tilstand er så væsentlig forringet, at der på trods af bevaringsværdi kan tillades nedrivning.

Der skal dog gøres opmærksom på at firlængede bondegårde er både fysiske vidnesbyrd om landbrugets udvikling og levende symboler på den danske landbosamfunds kulturhistorie. Bebyggelsens struktur som firelænget bondegård kan derfor med fordel fastholdes i en evt. fremtidig bebyggelse.

Hvis udvalget ikke beslutter at tillade nedrivning, kræver det jf. ovenstående igangsættelse af procedure for nedlæggelse af et §14 forbud, efter Planlovens bestemmelser, med henblik på udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Der vil ikke være kommunale udgifter i forbindelse med indstillingen.

CO2-Konsekvensvurdering

Der vil være en CO2 konsekvens ved nedrivning af ejendommen samt hvis der efterfølgende opføres en ny bolig. Den største CO2-post ved nedrivning ligger i tabet af den "indlejrede CO2" i den eksisterende bygning. Når en bygning rives ned, mister man det "klimaforspring" genbrug kunne have givet. Nybyggeri er materialetungt og materialernes indlejrede CO2 tegner sig for cirka 75 % af nybyggeriets samlede LCA-klimapåvirkning, mens driftsrelaterede udledninger efterfølgende fylder resten over en 50-års periode.

Lovgrundlag

Planloven

Bygningsfredningsloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Begrundelse for nedrivning

Punkt 11: Orientering om status på områdefornyelsen i Hesselager

22/18539

Beslutningstema

Udvalget orienteres om status på områdefornyelsen i Hesselager, herunder om kommende politisk behandling af enkeltsager.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I juni 2023 vedtog Plan- og Lokalsamfundsudvalget områdefornyelsesprogram for Hesselager, hvor endnu ikke forbrugte landsbyfornyelsesmidler skal være disponeret inden sommeren 2028.

Administrationen giver her en status på områdefornyelsen forud for arrangementet ”Byens Dag” den 28. september 2025 på Stokkebækskolen i Hesselager. På dagen kan borgere og andre interesserede høre om områdefornyelsens tre indsatsområder og få indblik i kommende projekter.

Indsatsområdet ”Byens hjerter og fællesskaber”

- Folkehus; Tegnestuen Studio Heima har lavet et skitseforslag til at omdanne den tidligere inspektørbolig på Stokkebækskolen til et folkehus. Forslaget bygger på en workshop og dialog med både en lokal arbejdsgruppe og en ny forening, der på sigt skal drive huset. Skitseforslaget præsenteres på ”Byens Dag”, hvor det afprøves, om der er lokal opbakning til at igangsætte første fase – en klargøring af huset til brug.
- UngeLy; Realdania har doneret projektet ”UngeLy”, som skal placeres på skolens boldbaner. Byggeriet forventes tidligst gennemført i maj 2026. Forinden udarbejder tegnestuen Flåk et idéoplæg til, hvordan boldbanerne kan udvikles til et grønt mødested i byen med ”UngeLy” som et centralt element.
- Legeplads på stadion; Udvalget besluttede i august 2025 at igangsætte en ny lokalplan for stadionområdet. Lokalplanen skal bl.a. skabe grundlag for en ny central legeplads. Projektet afhænger af, at Hesselager Forenede Sportsklubber (HfS) opkøber et areal fra en naboejendom. Et lokalplanforslag forventes forelagt for udvalget inden årets udgang.

Indsatsområdet ”Byens ansigt”

- Trafikforbedringer; COWI færdiggør et samlet forslag til trafikforbedringer, som også skal forskønne byens gaderum. Prissætningen mangler fortsat. Udvalget forventes at få sagen til politisk behandling senere i 2025, med henblik på anlægsarbejder i foråret 2026. Forslaget præsenteres på ”Byens Dag” som en opfølgning på det ensretningsforsøg, der blev gennemført i sensommeren 2024.
- Kollektiv trafik; For at styrke bustrafikken gennem byen vil administrationen søge supplerende midler fra Region Syddanmarks Knudepunktspulje. Puljen lægger vægt på synergi og lokal inddragelse, hvilket områdefornyelsen kan understøtte.
- Hotellet; Hesselagers hotel er genåbnet med nye kroværter. Administrationen er i dialog med kroværterne om, hvordan områdefornyelsen kan understøtte deres levedygtighed, da Hotellet er en vigtig del af byens ansigt udadtil.
- Bygningsfornyelse; Den gamle station og hjørnebygning på Østergade er bygninger, som i dag står renoveret med støtte fra bygningsfornyelse. Det gamle Apotek på Langgade har senest søgt og fået tildelt støtte til renovering af facaden.

Indsatsområdet ”Den grønne tråd”

- Østergade 30 og Tingstedet; Med forsinkelse ventes de to lommeparker langs Hesselagers Grønne Tråd at blive realiseret i løbet af det næste halve år. Det sker med hjælp fra tegnestuen Arcvision.
- Udvidelse af Hesselagers Grønne Tråd; Der bliver arbejdet på en potentiel stueudvidelse vest for Hesselager. Udvidelsen er betinget af tæt dialog med Nyborg Kommune samt lukning for køretøjer på dele af Møllevej, som i stedet forbeholdes bløde trafikanter.
- Gadekæret og Damestenen; De to delprojekter er sat i bero indtil videre, da områdefornyelsesmidlerne er prioriteret til anden side.

Områdefornyelsen i Hesselager bliver fortsat understøttet af en lokal følgegruppe og flere arbejdsgrupper. Der spores dog en vis afmatning i deltagelsen, hvilket kan skyldes at områdefornyelsen nu kører på 3. år. Håbet er at realisering af en række projekter i nær fremtid aktiverer nye kræfter, som kan bidrage til områdefornyelsen i byen.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der er budgetteret med ca. 11 mio. kr. for perioden 2022-2028 (2026 pris- og lønniveau) til områdefornyelsen i Hesselager. Herudover er der budgetteret med i alt ca. 1,77 mio. kr. for perioden 2024-2026 (2026 pris- og lønniveau) til bygningsfornyelse af boliger i byen.

Foreløbig er der afholdt udgifter på ca. 0,45 mio. kr. til realisering af Hesselagers Grønne Tråd, gennemførelse af diverse borgerarrangementer, forsøgsprojekt med ensretning samt honorar til rådgivere. Der resteret hermed et beløb på ca. 10,55 mio. kroner. Midlerne skal være disponeret senest juni 2028 for at opnå statslig refusion på 60 %. Til bygningsfornyelse er der afholdt udgifter for ca. 1 mio. kr., og projektet kan afsluttes. Restbudgettet på ca. 0,77 mio. kr. vil blive overført til anlægspuljen ”Bygningsfornyelse, renovering af forsamlingshuse og nedrivning”, når projektet er endelig afsluttet jf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 24. juni 2025.

Indtil videre er det kun Hesselagers Grønne Tråd, som har afkastet afledt drift. Der er således kun i mindre omfang gjort brug af de 0,3 mio. kr. til afledt drift, som blev afsat i Budget 2025. Driftsmidlerne vil imidlertid have stor betydning for de beskrevne delprojekters levedygtighed, når de står færdige.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant for sagen

Lovgrundlag

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23-09-2025

Orienteringen blev taget til efterretning.