

# **REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 01-02-2022**

**Mødedato**           Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 16:00

**Mødested**            Udvalgsværelse 4

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Årshjul 2022 for Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	4
Orientering om opstart i lokalområde Svendborg Nord.....	5
Tipsvænget 19 - Naturværdier, friskole og foreningsliv.....	6
Endelig vedtagelse af lokalplan 665 for et boligområde ved Højensvej.....	14
Legeplads på Torvet - Vedtagelse af tillæg til lokalplan 585.....	18
Principbeslutning om boligheder for lokalplan 662 ved Efterskolevej.....	22
Dispensation til udvidelse af hotel.....	26
Dispensation fra lokalplan - Thurøbund Marina.....	29
Orientering.....	32
Lukket - Ejendomshandel Tankefuld.....	33
Lukket: Orientering.....	36

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/26545

**Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Godkendt.

## **Punkt 2: Årshjul 2022 for Plan- og Lokalsamfundsudvalget**

21/22064

### **Beslutningstema**

Godkendelse/drøftelse af forslag til årshjul for 2022.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At forslag til årshjul for 2022 godkendes.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har udarbejdet årshjul for 2022 for Plan- og Lokalsamfundsudvalget med større væsentlige emner og temaer, der skal udvalgsbehandles i løbet af et kalenderår jfr. Bilag 1. (Bilag 1. Udkast årshjul 2022 Plan- og Lokalsamfundsudvalget).

Årshjulet kan efter udvalgets ønske suppleres med temadrøftelser på baggrund af drøftelser af målsætninger og ambitioner for den kommende valgperiode fra udvalgets møde den 11. januar 2022. jfr. Bilag 2. (Bilag 2. Opsamling fra Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde 11012022).

### **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Godkendt.

### **Bilag**

Bilag 1. Udkast årshjul 2022 Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Bilag 2. Opsamling fra Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde 11012022

## **Punkt 3: Orientering om opstart i lokalområde Svendborg Nord**

21/26545

### **Beslutningstema**

Lokalområde ”Svendborg Nord” vil igangsætte arbejdet med at organisere sig med et opstartsmøde i februar.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at

- Orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Lokalområdet ”Svendborg Nord” er et ud af fire lokalområder i Svendborg By. En gruppe borgere er interesseret i at igangsætte arbejdet med at organisere sig og vil derfor afholde et opstartsmøde med i februar.

Lokaludvalget besluttede på mødet d. 1. december, at der arbejdes videre med et borgerbudget i Svendborg Nord. Der er blevet disponeret to gange 200.000 kr. til borgerbudgetter i Svendborg by i budget 2021. Det blev endvidere besluttet, at borgerbudgettet skal engagere en større borgergruppe i hele lokalområdet (jf. inddelingerne i kommuneplanen).

Administrationen deltager i opstarten og understøtter borgergruppen med gennemførelsen af borgerbudgettet, hvis der er behov for dette.

### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Der er disponeret 2 x 200.000 kr. til to borgerbudgetter i Svendborg by. Et borgerbudget finansieres fra puljen ”Liv i mit lokalområde” 2021 og et fra Lokalsamfundspuljen 2020 og uforbrugte restmidler fra rådighedsramme 2021. I alt 400.000 kr.

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Orienteringen tages til efterretning, med bemærkning om at udvalget ønsker at tage økonomien op til fornyet stillingtagen.

## Punkt 4: Tipsvænget 19 - Naturværdier, friskole og foreningsliv

21/23670

### Beslutningstema

Ved årsskiftet 2021 købte Svendborg Kommune bygningerne på Tipsvænget 19, Svendborg af FGU Syd- og Midtfyn. Byrådet har besluttet at flytte Hjælpe-middeldepotet og Grønnemosegården til Tipsvænget. Anvendelse af den resterende del af ejendommen skulle afvente en beslutning fra Miljø- og Naturudvalget vedrørende områdets naturværdier.

Beslutningsgrundlaget ligger nu klar, og der kan derfor fremlægges et forslag til den fremtidige anvendelse af den resterende del af både bygningsmassen og det ubebyggede grønne areal.

Der er mange interessenter i det grønne areal, som rummer både naturværdier, potentiale til udvikling som led i Tankefuld og til brug for foreningslivet. De mange interesser er forenet og skaber synergier i nærværende indstilling.

Grundet sagens kompleksitet og forskellige interesser, samles de relevante fagudvalgs indstillinger i nærværende fremstilling. Det vil være Kommunalbestyrelsen, der træffer endelig afgørelse om den fremtidige anvendelse af de resterende bygninger samt de grønne, ubebyggede arealer på Tipsvænget.

### Indstilling

Direktionen indstiller til henholdsvis Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Plan- og Lokalsamfundsudvalget samt Erhvervs- og Turismeudvalget,

- At orienteringen om det samlede sagskompleks tages til efterretning

Direktionen indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At Saga Svendborg får en 25-årig råderet over bygning til klubhus, græsareal i tilknytning samt hestestald og eksisterende folde ved bygningsmassen
- At Saga Svendborg får en 25-årig råderet over den allerede etablerede ridebane på Tipsvænget 19

Direktionen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At driften af de grønne ubebyggede arealer sker ud fra alternativ 3, og at finansieringen heraf overgår til budgetforhandlingerne for 2023.

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

- At det grønne område indgår som en del af den fremtidige helhedsplanlægning i sammenhæng med Tankefuld, Svendborg Idrætscenter mv.

Direktionen indstiller til Erhvervs- og Turismeudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At administrationen bemyndiges til at indgå lejekontrakt med FUND Friskole vedrørende leje af bygninger og grønt areal i tilknytning til bygningsmassen på Tipsvænget

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Ved årsskiftet 2021 købte Svendborg Kommune bygningerne på Tipsvænget 19, Svendborg af FGU Syd- og Midtfyn. Administrationen har derfor arbejdet med et forslag til den fremtidige anvendelse af Tipsvænget – både for så vidt angår selve bygningsmassen, men ligeledes med henblik på den fremtidige anvendelse af det ubebyggede, grønne areal.

Der er mange interessenter i både bygningsmassen og det grønne areal, som rummer både skønne naturværdier, potentiale til udvikling som led i Tankefuld og til brug for foreningslivet. De mange interesser i området er forenet og der skabes synergier på tværs til fordel for helheden i området.

Byrådet besluttede den 31. august 2021, at en del af bygningsmassen skulle ombygges til brug for Hjælpe-middeldepotet og Grønnemosegården. Den resterende del af ejendommen skulle afvente en beslutning fra Miljø- og Naturudvalget vedrørende områdets naturværdier. Grundet sagens kompleksitet og forskellige interesser, samles det i nærværende sag.

Kommunalbestyrelsen har den 25. januar 2022 deltaget i et temamøde vedrørende sagen, hvor kompleksiteten blev belyst.

### Udnyttelse af naturværdier på Tipsvænget 19

På Miljø- og Naturudvalgets møde den 17. august 2021 blev administrationen anmodet om at udarbejde forslag til, hvordan de ubebyggede grønne områder ved Tipsvænget 19, fremtidigt kan beskyttes og benyttes. Den 9. november 2021 blev Miljø og Naturudvalget orienteret om, hvad administrationen vurderer at området kan anvendes til, og hvad det vil betyde for mulighederne for fremover at anvende de grønne områder, jævnfør bilag 1 (Bilag 1. Bilag 1. Beslutning fra Miljø- og Naturudvalget den 9. november 2021).

### Beskyttede naturtyper

Der er på det grønne område på Tipsvænget 19 blevet registreret nye beskyttede naturtyper. Der er tale om to overdrev og en fersk eng, jævnfør bilag 2 (Bilag 2. Kort over beskyttede naturtyper på det grønne areal). Kommunen er forpligtet til at pleje disse arealer på en måde som sikrer beskyttelsen. Plejen af disse områder skal derfor tænkes ind i den fremtidige anvendelse af det grønne område.

### Drift af område med naturpotentiale

Administrationen har på baggrund af en besigtigelse lavet en vurdering af de arealer der gennem mange år har ligget hen som vedvarende græsarealer på Tipsvænget 19, jævnfør bilag 3 (Bilag 3. Kort over områder med naturværdier).

Det er administrationens vurdering, at det grønne område rummer et stort potentiale til, med den rette pleje, at kunne udvikle en mere varieret flora med højere biodiversitet, og på sigt have mulighed for at vokse ind i en § 3

naturbeskyttelse. Herefter kan arealets tilstand kun ændres med en forudgående dispensation. Udlægning af hele eller dele af det udpegede område til natur, sætter derfor nogle rammer for den fremtidige anvendelse af det grønne område.

Det er dog tilladt at færdes i de naturbeskyttede arealer og benytte dem til rekreative friluftaktiviteter. Omlægning til natur vil derfor kunne forenes med forskellige aktiviteter i området, så længe aktiviteterne ikke ændrer tilstanden på naturtypen. Det betyder, at det vil være muligt at have de nuværende foreningsaktiviteter i området.

Med udlægning til natur, vil det også være muligt at indgå aftaler med eksempelvis Grønnemosegården, FDF Spejderne, Saga Svendborg m.fl. om drift og pleje af området. Med udlægning til natur vil det kræve, at der i aftalerne laves nogle retningslinjer for den rette pleje af områderne. Sådanne retningslinjer vil være hensigtsmæssigt at fastlægge i en håndbog, der skal udarbejdes før der indgås aftaler. På denne måde vil det være muligt at reducere omkostningerne til pleje af området.

Der er følgende 3 alternativer for det grønne område med naturpotentiale:

- Alternativ 1:

Udlægning til natur ved at etablere en græsningsfold på hele eller dele af arealet, hvor heste kan afgræsse. Til dette skal der i 2023 søges om 0,4 mio. kr. i anlægsmidler. Desuden skal der i 2023 også søges om 0,1 mio. kr. i årlige driftsmidler til pleje af Kløverstien, samt vedligehold af græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen.

- Alternativ 2:

Området med naturpotentiale udlægges til natur ved, at arealet slås 1 – 2 gange om året, hvor det afslåede græs efterfølgende fjernes. Til dette skal der i 2023 søges om en driftsbevilling på 0,352 mio. kr. Desuden skal der i 2023 også søges om driftsbevilling på 0,1 mio. kr. årligt til pleje af Kløverstien, samt vedligehold af græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen.

- Alternativ 3:

Fortsætte med den nuværende drift af området, hvor der ikke sker pleje af det grønne område med naturpotentiale. Der skal i 2023 søges om en driftsbevilling på 0,1 mio. kr. årligt til pleje af Kløverstien, samt vedligehold af græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen. Det grønne område med naturpotentiale indgår i en eventuel helhedsplan for Tankefuld, hvor realisering af områdets naturpotentiale undersøges.

#### Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at alternativ 3 vedtages. Det vil derved vil være muligt, at lade det grønne område med naturpotentiale indgå som en del af en eventuel helhedsplan for området. Det er administrationens vurdering, at man gennem en heldhedsplan for området vil kunne involvere lokale interessenter i dele af plejen af det grønne område med naturpotentiale. Dette vil kunne mindske Kommunens udgifter til plejen af det grønne område med naturpotentiale, samt tilgodese de lokale interessenters rekreative interesser i området.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om, hvor stor en eventuel besparelse på driften af det grønne område med naturpotentiale, vil være for Svendborg Kommune. Dette vil blive afklaret i en eventuel helhedsplan for området.

### Helhedsplanlægning for Tankefuld

I den nye Kommuneplan 2021 – 2033 er Tipsvænget udlagt til blandet bolig – og erhverv. Det betyder, at der fremadrettet kan planlægges for både boligformål, erhverv i form af kontor, serviceerhverv, rekreative formål og offentlige institutioner.

Tidligere har området alene været udlagt til offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner og offentlig administration.

Baggrunden for anvendelsesændringen har været at muliggøre, at området kan indgå og understøtte den fremadrettede udvikling af Svendborg Vest, Svendborg Idrætscenter og Tankefuld.

Administrationen vurderer, at der er mulighed for, at området omkring Tipsvænget indgår i den fremadrettede helhedsplanlægning for Tankefuld.

Området omkring Tipsvænget indeholder store natur – og rekreative værdier, der kan være med til at understøtte den videre udvikling af Tankefuld som et bæredygtigt byområde med fokus på at inddrage naturen og landskabet. Samtidig er offentlige institutioner såsom skoler, daginstitutioner, foreningsliv mv. afgørende elementer, i forhold til at skabe et sammenhængende og levende byområde, og det er oplagt at understøtte at sådanne aktører kan være på området.

Administrationen foreslår, at det videre arbejde med helhedsplanen tager udgangspunkt i en analyse og kortlægning af, hvordan der skabes den bedste sammenhæng til de øvrige ønsker og udviklingspotentialer i området. I arbejdet skal relevante eksterne aktører inddrages. Og forslaget forelægges politisk for de relevante stående udvalg. Helhedsplanen kan udarbejdet i løbet det næste års tid.

### Jordforurening

Umiddelbart syd for bygningerne på Tipsvænget 19 har der tidligere været standpladser til en flugtskydebane, som har været anvendt fra 1966 og frem til 2000.

En jordundersøgelse viser, at arealet fra standpladserne og ca. 250 meter i skudretningen mod syd er forurenet med blyhagl og lerduerester, jævnfør bilag 4 (Bilag. 4 Kort over sikkerhedsområde for jordforurening mv, Tipsvænget 19 (5700)).

### Konsekvenser for de rekreative aktiviteter for FUND Friskole.

Jordundersøgelsen viser, at der er stærk forurening i de øverste 10 cm på hele det grønne område som FUND friskole ønsker at benytte. Prøverne der er taget ned til 50 cm viser, at det kun er det midterste stykke der er stærkt forurenet, hvor de øvrige områder er let forurenet, jævnfør bilag 5 (Bilag 5. Kort over forurening ved bygningsmassen).

På trods af de høje forureningsniveauer er det muligt at benytte arealet til ophold, så længe der ikke forgår aktiviteter der skaber støv eller som på anden måde forårsager, at man kommer i direkte kontakt med jorden.

Skal arealet benyttes til fysisk udfoldelse, fodboldbane eller legeplads, skal det forventes at Region Syddanmark vil kræve en sikker afskærmning mod den forurenede jord. En sådan afskærmning kan koste op imod 490.000 kr.

#### Konsekvenser for udlægning af det grønne område til natur

Administrationen har fået lavet en undersøgelse af græsset for at se, om forureningen i jorden er trukket op i græsset. Resultaterne fra prøverne viser, at forureningen ikke er trukket op i græsset.

Såfremt området afgræsses med kreaturer, vil der dog være risiko for, at de vil spise forurenede jord, da de trækker græsset op med rod. Derfor anbefales, at området ikke afgræsses med kreaturer, og dette skal der tages højde for, når der skal indgås afgræsningsaftaler.

#### Saga Svendborg

Saga Svendborg har på Byrådsmødet den 2. november 2021 fået tilsagn om lånegaranti på 357.000 kr. til at etablere et klubhus og en opvarmningsbane i tilknytning til deres allerede opførte ridebane på Tipsvænget 19. Se bilag 6 (Bilag 6. Beslutning om lånegaranti til Saga Svendborg)

Saga Svendborg har ønsket at etablere deres opvarmningsbane på det grønne græsareal foran den bygning, hvor de ønsker at etablere klubhus. Foreningen har endnu ikke råderet over arealet, ej heller bygningen. Herudover har de alene en aftale med FGU Syd- og Midtjylland og Svendborg Kommune vedrørende deres ridebane, som udløber den 31. december 2022.

Det areal, som foreningen ønsker at etablere opvarmningsbane på, er i nær tilknytning til de bygninger, som FUND Friskole ønsker at etablere skole i. Administrationen har afholdt dialogmøde med Saga Svendborg og FUND Friskole, med henblik på at forsøge at opnå synergier og undgå eventuelle udfordringer. På mødet var parterne yderst interesseret i at indgå i et samarbejde og skabe synergier i form af fælles arrangementer og åben skole-forløb. En råderet til Saga Svendborg er derfor i både foreningens og skolens interesse.

Hvis Saga Svendborg får etableret banen som de har ansøgt om, vil de som forening kunne afvikle stævner af højeste nationalt og internationalt niveau. Derudover vil de kunne udvide deres kursusaktivitet for eksisterende og kommende medlemmer, og sikre foreningen dens økonomiske eksistensgrundlag.

Administrationen vurderer, at en råderet til Saga Svendborg vil styrke området og skabe en sammenhæng i helhedsplanlægningen for Tankefuld med flere fritidsmuligheder for børn og voksne.

FGU Syd- og Midtjylland har til administrationen oplyst, at de ikke ønsker at fortsætte med deres hestehold på Tipsvænget 19, hvorfor deres folde og hestestald bliver ledig pr. 31. januar 2022. Administrationen har forespurgt Saga Svendborg, om de ønsker at få råderet over de allerede etablerede folde ved bygningsmassen samt hestestalden til deres foreningsaktiviteter, hvilket foreningen er interesseret i.

Administrationen har indhentet bemærkninger fra Socialafdelingen om forslaget i forhold til deres aktiviteter samt borgere i området. Socialafdelingen har tilkendegivet, at det ikke er en udfordring.

Det er en forudsætning for råderetten til Saga Svendborg, at de først påbegynder at etablere deres opvarmningsbane til efter Landsstævnet 2022 er afholdt.

## Folkehøjskolen og FUND Friskole

Folkehøjskolen har trukket sit kandidatur til bygningerne på Tipsvænget. FUND Friskole ønsker fortsat at leje den del af bygningsmassen, der står tilbage ubenyttet samt et grundareal bestående af det grønne område i tilknytning til bygningsmassen. Herudover ønsker FUND Friskole at kunne benytte ejendommens naturværdier på samme måde, som eksempelvis FDF Spejderne og øvrige aktører på ejendommen. FUND Friskole ønsker med andre ord ikke eksklusiv råderet over de grønne arealer, men ønsker derimod at deres skole skal fungere i harmoni med øvrige interessenter i området.

FUND Friskole har den 25. august 2021 anmeldt om oprettelse af FUND Svendborg til Børne- og Undervisningsministeriet med henblik på at starte skolen den 1. august 2022 og de har indbetalt kr. 10.000 i depositum. For at FUND Svendborg kan opfylde kriterierne for at opnå statstilskud, skal de opfylde at ”skolens bygninger er godkendt af de stedlige bygnings- og brandmyndigheder til skole- og undervisningsformål”. FUND Friskole har også haft personligt møde med Børne- og Undervisningsministeriet i oktober 2021. For at FUND kan opfylde ansøgningen, er det nødvendigt at FUND Friskole har en skriftlig lejeaftale med Svendborg Kommune inden den 1. juni 2022. Det vil være et vilkår for lejeaftalen, at FUND Friskole ikke etablerer anlæg på det grønne areal før Landsstævnet 2022 er afholdt.

Det er administrationens vurdering, at udlejning af bygninger til FUND Friskole vil styrke området og skabe en sammenhæng i helhedsplanlægningen for Tankefuld som en levende bydel.

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

### Helhedsplanlægning for Tankefuld

Udgiften til at udarbejde helhedsplanen for det grønne areal finansieres via anlægsprojektet ”Tankefuld - Rådgivning”.

### Beskyttede naturtyper og øvrige arealer med naturpotentiale

Sagsfremstillingen indeholder forslag til vedligeholdelsen af det grønne område med naturpotentiale.

### Alternativ 1:

En indhegning af hele græsarealet med naturpotentiale forventes at koste ca. 0,400 mio. kr. at etablere og den årlige drift vil være på ca. 0,100 mio. kr. og omfatter:

- Drift af Kløverstien
- Vedligehold af græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen
- Vedligehold af det indhegnede forventes at kunne varetages af kreaturer og/eller heste

Administrationen er blevet kontaktet af flere interesserede, der ønsker at anvende området til at lade heste græsse.

### Alternativ 2:

Ved slåning og fjernelse af det afslåede, forventes den årlige drift af de grønne områder at udgøre 0,352 mio. kr. årligt og omfatter:

- Drift af Kløverstien
- Vedligehold af græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen
- 2 årlige slån timer med fjernelse af det afslåede, for områderne med beskyttede naturtyper som eng og overdrev og græsarealerne med naturpotentiale.

Alternativ 3:

En drift af Kløverstien samt græsarealerne omkring bygningsmassen og ridebanen forventes at udgøre 0,100 mio. kr. årligt.

De grønne arealer vil forblive uberørt og vil måske med tiden overgå til fredet natur, såfremt der ikke sker ændringer i forbindelse med helhedsplanlægningen.

Administrationen har ikke mulighed for at pege på finansiering af etablerings- og driftsomkostninger i alternativ 1, 2 og 3, hvorfor det anbefales at det oversendes til budgetforhandlingerne for 2023.

FUND Friskole

Den endelige lejeindtægt afhænger af de forhandlinger, der skal ske med FUND Friskole vedrørende leje af bygninger og grønt areal, i tilknytning til bygningsmassen på Tipsvænget.

Skal arealet benyttes til fysisk udfoldelse, vil det kræve en sikker afskærmning mod den forurenede jord. En sådan afskærmning kan koste op imod 490.000 kr. Denne udgift vil blive pålagt FUND friskole, hvis de ønsker at benytte arealet til fysisk udfoldelse.

FGU - Hesteladen med fold

FGU har meddelt Svendborg Kommune, at de ikke ønsker at leje hesteladen med fold. Der er i budgettet for Tipsvænget indarbejdet en årlig lejeindtægt på 8.000 kr. fra 2022 og frem.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Sagen vurderes ikke at have konsekvens for CO2-udledningen.

## **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen

## **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Udvalget godkendte indstillingens alternativ nr. 3.

## **Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 02-02-2022**

Indstilles.

Afbud fra Mikael Hansen (A), Hanne Ringgaard Møller (B) og René Haahr (V). Som suppleanter deltog Anne Katrine Olsen (A), Jørgen Lundsgaard (B) og Per Nykjær Jensen (V).

## **Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 31-01-2022**

Indstilles.

## **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 03-02-2022**

Orienteringen taget til efterretning med bemærkning om, at Grønt Råd orienteres på det kommende møde, og at aktørerne omkring svalepleje ligeledes orienteres.

Indstillingen vedrørende alternativ 3 anbefales overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse.

Afbud: René Haahr (Liste V), stedfortræder: Mette Kristensen (Liste V).

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-02-2022**

Indstilles.

## **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-02-2022**

Godkendt, idet det i forbindelse med råderetsaftalen med Saga sikres, at svale-projektet kan videreføres.

Afbud fra Lars Erik Hornemann (V) og Birger Jensen (V). Som suppleanter deltog Karen Kruse (V) og Jesper Larsen (V).

### **Bilag**

Bilag 1. Beslutning fra Miljø- og Naturudvalget den 9. november 2021

Bilag 2. Kort over beskyttede naturtyper på det grønne areal

Bilag 3. Kort over naturværdier

Bilag 4. Kort over sikkerhedsområde for jordforurening mv. Tipsvænget 19 (5700)

Bilag 5. Kort over forurening ved bygningsmassen

Bilag 6. Beslutning om lånegaranti til Saga Svendborg

# **Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 665 for et boligområde ved Højensvej**

21/1892

## **Beslutningstema**

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 665 – Boligområde ved Højensvej i Svendborg.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At indkomne hørings svar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog,
- At lokalplan 665 for et boligområde ved Højensvej vedtages endeligt.

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

- At der søges en anlægsbevilling på 0,05 mio. kr., til at imødekomme kommunes forpligtelser.

Direktionen indstiller til Erhvervs- og Turismeudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At et køb af jord ved realiseringen af kommunes forpligtelser godkendes.

Direktionen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At der gives en anlægsbevilling på 0,05 mio. kr., til at imødekomme kommunes forpligtelser, og at dette finansieres via anlægspuljen ”Forlængelse af Johannes Jørgensens Vej” og at denne frigives.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

Efter anmodning fra ejere af Højensvej 159 i landsbyen Egense, igangsatte Svendborg Kommune i forår 2021 udarbejdelse af forslag til lokalplan for et nyt boligområde på ejendommens matrikel. Ejendommen ligger centralt i landsbyen, og var tidligere anvendt som landejendom med tilhørende bebyggelser og mark.

Kommuneplan 2021-33 udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav byggeri. Forslag til lokalplan 665 giver mulighed for at der i området etableres et nyt boligområde bestående af åben-lav boliger.

### **Hørings svar – forslag til lokalplan 665**

Forslag til lokalplan 665 har været i offentlig høring i perioden fra den 13. oktober til og med den 10. november 2021. Der er indkommet 9 hørings svar fra borgere i området, hvoraf nogle hørings svar har flere underskrivere. I alt indeholder hørings svarene underskrifter fra 31 borgere. Hørings svarene er blevet behandlet og har resulteret i flere ændringer til lokalplanen, jf. bilag 3 (Forslag nr. 665, boligområdet ved Højensvej - Hvidbog).

De indkomne hørings svar omfatter nedenstående overordnede temaer:

- anvendelse; bebyggelse; belysning; beplantning; byggearbejde; byudvikling; dispensation; landsbyen Egense; planproces; planprincipper; støj; udstykning; vandaflledning; vejkapacitet; vej- og stianlæg

Høringssvarene er vedlagt som bilag 4 (Bilag 4 - Forslag nr. 665, boligområde ved Højensvej - Samlede høringssvar).

Ændringer til forslag til lokalplan på baggrund af høringssvar

Administrationen anbefaler ændringer til forslag til lokalplan 665. Ændringerne vedrører ikke forslaget overordnede omfang, kompleksitet, formål eller principper.

Administrationens anbefaling til ændringer udgør en præcisering af forslaget bestemmelser, tilhørende illustrationer og kortbilag. Ændringerne omfatter nedenstående overordnede temaer:

- Bebyggelse
  - Bestemmelser om facadefarve, tagudformning og etablering af solenergianlæg på tag præciseres for hele lokalplanområdet.
  - Bestemmelser for tagudformning, bygningsorientering og placering af bebyggelse for boliggrunde langs Egense Stationsvej og Toftevænget præciseres. Dertil får boliger langs Egense Stationsvej lignede rammer for bebyggelse, som rammerne for Højensvej.
- Beplantning
  - Bestemmelser om hæk og hjemmehørende arter præciseres.
  - Bestemmelse om vejtræer tilføjes.
  - Kortbilag 5 – Struktureret beplantningsplan præciseres og vejtræ tilføjes.
- Udstykning
  - Minimum grundstørrelse ændres fra 700 m<sup>2</sup> til 800 m<sup>2</sup>.
- Vandaflledning
  - Bestemmelse om aflledning til bassin præciseres.
- Vej- og stianlæg
  - Stiens minimale bredde fastlægges som 2 m.

Konkrete anbefalinger til ændringer til lokalplan 665 ses i bilag 3 (Bilag 3 - Hvidbog ifm. offentlig høring, lokalplan 665).

Høringssvar – Afgørelse ved. miljøvurdering af planforslag – lokalplan 665

Som del af høringssvar er der indkommet indsigelse mod sagens afgørelse vedr. miljøvurdering af planforslaget. Indsigelsen fastslår, at der ikke er tale om et mindre område på lokal plan. Derudover udtrykker indsigelsen bekymring for, at lokalplanen, som fremlagt på borgermødet d. 13. oktober 2021, vil påvirke såvel fysiske som det psykiske miljø i byområdet. Derfor ønskes foretaget en egentlig miljøvurdering.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanens miljøscreening i tilstrækkelig grad har undersøgt boligområdets forventede virkning på byområdet, herunder virkningen i forhold til sundhed og bymiljø. Administration anbefaler, at der ikke foretages en miljøvurdering af forslag til lokalplan 665, jf. Høringssvar 9 - bilag 3 (Bilag 3 - Forslag nr. 665, boligområdet ved Højensvej - Hvidbog).

## Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

En endelig vedtagelse af lokalplan 665 vil medføre en forventet økonomisk forpligtigelse for Svendborg Kommune på 0,05 mio. kr. til køb af jord og rådgiver. Udgiften vil falde på det tidspunkt at bygherre ønsker at realisere det ønskede

byggeri i lokalplan 665.

Der søges på den baggrund en anlægsbevilling på 0,05 mio. kr.

Anlægsbevillingen finansieres via et mindreforbrug i anlægsprojektet ”Forlængelse af Johannes Jørgensens Vej”.

Det nye vejforhold vil medføre en mindre driftsudvidelse, som finansieres indenfor Teknik- og Miljøudvalgets eksisterende rammer.

Svendborg Kommunes økonomiske forpligtelse ligger i at tilkøbe det jord, hvorpå den offentlige vej Toftevænget skal udvides. Dette kræver at der reserveres et areal i lokalplansområdet langs Toftevænget til vejudvidelsen. En vejudvidelse er nødvendig når boligområdet skal realiseres, som sikring af den øgede trafikale belastning. Bygherre pålægges finansiering af de nødvendige forbedringer af den offentlige vej efter vejlovens bestemmelser.

Udgifterne i forbindelse med planlægningen af forslag til lokalplan afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Plan og Udvikling.

Etablering af det nye boligområde vil medføre en øget bosætning i landsby Egense. Der forventes derudover ingen direkte økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO2- udledningen.

### **Lovgrundlag**

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

### **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen.

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Godkendt, under forudsætning af, at der indgås frivillig aftale om bygherrebetaling af nødvendig vejudvidelse ved ny vejs tilslutning til Toftevænget.

### **Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 02-02-2022**

Indstilles.

Afbud fra Mikael Hansen (A), Hanne Ringgaard Møller (B) og René Haahr (V). Som suppleanter deltog Anne Katrine Olsen (A), Jørgen Lundsgaard (B) og Per Nykjær Jensen (V).

### **Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 03-02-2022**

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Afbud: René Haahr (Liste V), stedfortræder: Mette Kristensen (Liste V).

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-02-2022**

Indstilles.

## **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-02-2022**

Udsat.

Afbud fra Lars Erik Hornemann (V) og Birger Jensen (V). Som suppleanter deltog Karen Kruse (V) og Jesper Larsen (V).

## **Bilag**

Lokalplan 665 Højensvej\_170122.pdf

Samlet høringssvar - Lokalplan 665 ved Højensvej.pdf

Hvidbog ifm offentlig høring, lokalplan 665.pdf

# Punkt 6: Legeplads på Torvet - Vedtagelse af tillæg til lokalplan 585

21/25273

## Beslutningstema

Vedtagelse af lokalplan 585 – tillæg 1, Den Grønne Tråd, Svendborg. Tillægget til lokalplanen har til formål at muliggøre en legeplads på torvet.

## Indstilling

Direktionen indstiller at Plan- og Lokalsamfundsudvalget overfor Økonomiudvalget anbefaler, at

- Lokalplan 585 – tillæg 1, Den Grønne Tråd, Svendborg vedtages endeligt.

## Sagsfremstilling

Teknik- og Erhvervsudvalget godkendte på mødet den 22. juni 2021 vinderforslaget for en ny legeplads på Torvet i Svendborg.

Lokalplan 585 – tillæg 1, har til formål at muliggøre en legeplads på torvet og fastsætter enkelte bestemmelser om at legepladsen ikke må udgøre et areal større end 100 m<sup>2</sup>, legepladsen må maksimalt opføres op til højdekote 21,5. Det betyder at legepladsen kan være op til ca. 6,3 meter. Herudover må der opsættes spir, flag og lignende. Legepladsens placering bestemmes til at være på det nordvestlige område af torvet.



Det røde skraverede felt viser hvor legepladsen må placeres på torvet.



Billedet er en visualisering af vinderforslaget. Lokalplanens bestemmelser er mere vide og rummer således mulighed for, at legepladsen kan udformes på andre måder.

Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede den 9. december 2021 at udsende lokalplanforslaget i 4 ugers offentlig høring. Den offentlige høring foregik fra den 10. december 2021 til og med den 7. januar 2022.

Der er i høringsperioden indkommet fem høringssvar. Alle indkommende høringssvar fremgår af Bilag 2 - høringssvar. Der er modtaget høringssvar fra Menighedsrådet ved Vor Frue Kirke, Svendborg Museum samt fra tre naboer til torvet.

Høringssvarene omhandler ønsker om at reducere legepladsens størrelse, en regulering af materialer, farver samt udformning, ønsker om at legepladsen ikke placeres på torvet samt en bekymring for at støj fra legepladsens brugere vil være til gene for naboer.

Ingen af de indkommende høringssvar giver anledning til at administrationen anbefaler ændringer af lokalplanen. En behandling af de indkommende høringssvar med administrationens bemærkninger fremgår af Bilag 1 – Hvidbog.

### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Udgiften til udarbejdelsen af lokalplan 585 – tillæg 1, er finansieret indenfor Plan og Udvikling eksisterende driftsramme.

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Det vurderes, at en legeplads på torvet ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO2- udledningen.

### **Lovgrundlag**

Lov om planlægning

### **Sagen afgøres i**

Økonomiudvalget

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Godkendt.

Liste V kunne ikke godkende indstillingen, og henviser til tidligere fremsendt mindretalsudtalelse.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-02-2022**

Godkendt. Liste V, C og B var imod. Liste V og C kan ikke godkende tillæg til Lokalplan 585, idet man ikke støtter etablering af en permanent og fastmonteret legeplads på Torvet, men foreslår i stedet en mobil enhed. Der henvises desuden til Venstres tidligere mindretalsudtalelser under behandling i fagudvalg samt tidligere fremsendte høringssvar fra Shopping Svendborg, Svendborg Event og Torvehandlerne, som udtrykker bekymring for, hvorvidt store arrangementer i fremtiden kan afholdes på Torvet.

### **Bilag**

Bilag 1 - Hvidbog.pdf

Bilag 2 - Høringsvar.pdf

# Punkt 7: Principbeslutning om boligenheder for lokalplan 662 ved Efterskolevej

20/17515

## Beslutningstema

Udvalget skal beslutte et maksimalt antal boligenheder for det kommende lokalplanforslag ved Efterskolevej, Rantzausminde, som forudsætning for udarbejdelse af forslag til lokalplan for området.

## Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At kommende lokalplanforslag 662 for tæt-lav boliger ved Efterskolevej i Rantzausminde, maksimalt skal tillade 60 boligenheder.

## Sagsfremstilling

Lokalplanens baggrund

I september 2020 igangsatte Teknik- og Erhvervsudvalget forslag til lokalplan 662 for et nyt område med tæt-lav boliger ved Efterskolevej i Rantzausminde. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 23.000 m<sup>2</sup> og omgives af både skovområder og eksisterende boligområder, jf. bilag – Lokalplan 662 Matrikelkort, Illustrationsplan – 66 boliger.

Ved igangsætning af Lokalplan 662 blev fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 45 i lokalplanområdet. Der blev ikke fastlagt et maksimalt antal boligenheder.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 594, som blev vedtaget i 2016. Den gældende lokalplan udlægger ejendommen til en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og fastlægger et maksimalt boligantal på 30. Boligantallet var resultat af en dialog mellem Kommunen og daværende bygherre og var baseret på bygherrens konkrete ønske om at etablere ca. 30 boliger.

Lokalplanens principper

Lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i principper for et fælleskabsorienteret boligområde, og lokalplanforslaget vil derfor stille særlige krav til områdets arkitektur, byrum, og landskabelige udtryk.

Boligerne tænkes etableret på ejendommen i form af 5 boligklynger. Klyngerne består af 2 rækker boligenheder anlagt omkring et fælles gårdsrum. Gårdrummene indrettes med både beplantning og byrumsinventar som f.eks. grilleplads, pergola og siddepladser.

Bygherre beskriver projektet således:

Den nye boligbebyggelse, de integrerede friarealer og ikke mindst de kommende beboere skal være et aktiv til Rantzausminde.

Målet er at skabe et boligområde, hvor det bærende grundlag er fællesskabet. Et sted hvor beboerne oplever øget livskvalitet, og hvor bæredygtige tiltag former rammerne for det gode liv.

Målgruppen søger en hverdag i et fællesskab. Man ønsker at være aktiv sammen med andre. Man deler erfaringer.

De kommende beboere vil typisk være +50 år, men der vil også kunne indrettes boliger til den 'nye familie', hvor pladskravet, mens børnene er små, ikke er så stort. Hermed vil flere generationer skulle leve sammen og vil med fordel indgå i forpligtende fællesskaber.

#### Antal boligenheder og grundstørrelser

Bygherren ønsker en væsentlig forøgelse af boligenheder, i forhold til det eksisterende lokalplanforslag, som giver mulighed for op til 30 boliger.

Bygherren ønsker mulighed for 66 boligenheder i lokalplanområdet. Bygherres projektforslag viser 2 boligklynger mod øst med 12 boligenheder per klynge. Mod vest vises 3 boligklynger med 14 boligenheder per klynge, jf. Bilag 1 – (Bilag 1 - Lokalplan 662 Matrikelkort, Illustrationsplan – 66 boliger)

66 boliger udgør mere end en fordobling af boligenheder i forhold til det nuværende plangrundlag.

For at kunne realisere byggeriet, skal der laves et kommuneplantillæg, jf. kommuneplanens generelle rammer for nye boligtyper og boformer, hvori anvises en række principper som skal opfyldes for at kunne afvige fra kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Disse anviser en mindste grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse på 250 m<sup>2</sup> eksklusiv adgangsvej, mens opholds- og friarealer skal mindst være 80 m<sup>2</sup> per bolig.

Principperne i kommuneplanens generelle rammer for nye boligtyper og boformer er:

- Særligt fokus på fællesskabsorienteret bebyggelse
- Fællesarealerne prioriteres fremfor de private haver, for at understøtte boligområder med fokus på fællesskaber, som f.eks. bofællesskaber og lignende boligtypologier.
- Fælles friarealer skal i disse tilfælde placeres centralt omkring bebyggelsen, og udformes som et gennemgående element i den samlede bebyggelsesplan.
- Opholdsarealerne skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter.
- Særligt fokus på blandende boligtyper, anvendelser og multifunktionel bebyggelse og byrum
- Særligt fokus på fællesfaciliteter som fælleshus og lignende

I projektet vil områdets friarealer blive mere end 80 m<sup>2</sup> pr. bolig, mens grundstørrelser ved 60 boliger vil blive 120 m<sup>2</sup>, i modsætning til det generelle mindstekrav på 250 m<sup>2</sup>.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at der i den kommende lokalplan maksimalt må etableres 60 boligenheder, hvilket begrundes med:

- At en reduktion af projektets vestlige klyngestørrelser fra 14 til 12, vil bevirke en forbedret fællesskabende oplevelse omkring fællesarealet og.
- At gårdrum i den enkelte klynge vil fremstå tydeligere defineret og sammenhængende.
- At færre boliger bevirker en større afstand mod den tilstødende boligbebyggelse mod vest.
- At parkeringsbehovet reduceres, med en forbedret udformning af områdets parkeringspladser til følge
- At den trafikale belastning af Efterskolevej mindskes ift. de ønskede 66 boliger.
- At de meget små grundstørrelser øges, således at afvigelsen fra kommuneplanens generelle bestemmelse om grundstørrelser, minimeres.

Der er samlet set tale om et, der tilbyder en boligform som er underrepræsenteret i området. Gennem konkrete krav til etablering af fællesarealer og fællesfunktioner i lokalplanen, er det er administrationens samlede vurdering, at det ansøgte projekt - med et projekt på højst 60 boliger – kan leve op til kommuneplanens rammer for nye boligtyper og boligformer.

### **Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser**

Ingen

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO2-udledningen på langt sigt.

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Udvalget traf beslutning om afholdelse af borgermøde, efterfulgt af en 14 dages forhøringsperiode, inden forslag til lokalplan 662 færdiggøres og fremlægges til behandling i udvalget. Herefter udsendes lokalplanforslaget i offentlig høring.

### **Bilag**

Bilag - Lokalplan 662, matrikelkort, illustrationsplan - 66 boliger.pdf

Trafikafdelingens vurdering vedrørende trafikbelastning ved Efterskolevej

Beboere på Katrinevænget samt Rantzausmindevej 162a og 164 henvendelse vedr. lokalplan 662 ved Efter skolevej

Beboere på Elinevej - henvendelse vedr. lokalplan 662 ved Efterskolevej

Beboere på Efterskolevej samt Rantzausmindevej 158 - henvendelse vedr. lokalplan 662 ved Efterskolevej

## Punkt 8: Dispensation til udvidelse af hotel

22/1168

### Beslutningstema

Ejeren af Hotel Garni ønsker at udvide hotellet ved ændring af naboejendommen, Toldbodvej 9, til hoteldrift. Den ønskede anvendelsesændring kræver dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan. Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning vedrørende eventuel meddelelse af dispensation fra lokalplanen

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. at der meddeles dispensation fra lokalplanen, så ejendommen Toldbod 9 også kan anvendes til hotel.

eller

- B. at der meddeles afslag på den ansøgte dispensation fra lokalplanen til også at kunne anvende ejendommen Toldbodvej 9 til hotel.

### Sagsfremstilling

Sagen handler om ejendommene Toldbodvej 5, Hotel Garni, og Toldbodvej 9, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto 2021).

Ejeren af Hotel Garni ønsker at udvide hotellet ved anvendelsesændring af naboejendommen, Toldbodvej 9, til hoteldrift, se bilag 2 (Bilag 2. Ansøgning om udvidelse af hotel). Hotellet udvides ved indvendig ombygning og sammenbygning af de i forvejen sammenbyggede bygninger.

Anvendelsesændringen forudsætter en dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan, se bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan nr. 163). Lokalplanens § 3.1 beskriver, hvad ejendommen må anvendes til. Af denne fremgår følgende:

Område I og II: boliger samt erhvervsformål som butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området...

Hoteldrift kan ikke indeholdes i den nævnte beskrivelse. Det skyldes, at teksten rent juridisk skal læses som en såkaldt udtømmende liste, og ikke som eksempler. Det vil sige, at ejendommen kan anvendes til de formål, der konkret er nævnt. Formuleringen ”samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området” kan ikke anvendes i praksis, da den er for løst formuleret jf Planklagenævnets praksis, se bilag 4 (Bilag 4. Afgørelse fra Planklagenævnet).

Det eksisterende hotel er opført før lokalplanens vedtagelse og er derfor et eksisterende, lovligt forhold.

Der kan kun gives dispensation fra en lokalplan, hvis det ikke er i strid med planens principper. Disse er typisk planens formål, anvendelsesbestemmelser og fordeling mellem bebygget og ubebygget areal. I den konkrete sag er anvendelse til hotel ikke i strid med lokalplanens formål, men til gengæld med anvendelsesbestemmelserne. Der kan kun undtagelsesvis

dispenseres fra disse, og kun hvis anvendelsen ligger meget tæt op af det, der var tiltænkt. Det er administrationens vurdering, at der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i det aktuelle tilfælde, da hoteldrift ikke er tilstrækkeligt tæt på de nævnte anvendelser.

Der er imidlertid fortilfælde med dispensationer fra anvendelsesbestemmelsen inden for samme lokalplan, se bilag 5 (Bilag 5. Dispensation på Toldbodvej 15A.). Af dette bilag fremgår de øvrige tilfælde af relevans. Det bemærkes, at der i disse tilfælde er tale om anvendelser i overensstemmelse med lokalplanen, der placeres i et område (delområde III), hvor de ikke bør være. Sagerne er derfor ikke direkte sammenlignelige og danner ikke præcedens.

Det er administrationens vurdering, at der bør gives afslag på ansøgningen, det vil sige beslutningsmulighed B, da den ønskede anvendelse med stor sandsynlighed vil være i strid med lokalplanens principper. En dispensation kan derfor forventes underkendt, hvis sagen påklages til Planklagenævnet. Der er imidlertid en lille usikkerhed forbundet med dette i form af de allerede meddelte dispensationer, som Planklagenævnet kan lade ejer komme til gode, samt det forhold at der allerede eksisterer et hotel i forvejen. Af den årsag vurderes en dispensation ikke at være klart ulovlig. Hvis en afgørelse om dispensation bliver underkendt i Planklagenævnet, skal den ulovlige anvendelse ophøre, eller der skal udarbejdes en lovliggørende lokalplan.

En eventuel dispensation vil blive suppleret af en passus om, at påbegyndelse af byggearbejdet sker for bygherres egen risiko, såfremt det påbegyndes inden klagefristens udløb eller før en afgørelse i Planklagenævnet, hvis afgørelsen påklages. Kommunen kan ikke holdes erstatningsansvarlig for dette.

I et planfagligt perspektiv vurderes en anvendelse til hoteldrift på Ejendommen Toldbod 9 at være i overensstemmelse med kommunens ønsker til udvikling af havnen som helhed. Meddelelse af dispensation vil derfor ikke være i strid med den fremtidige planlægning for kommunen.

Der er ved at blive foretaget en høring af de berørte naboer jf. planloven. Resultat af denne fremlægges på selve udvalgs mødet den 1. februar 2022.

## **Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser**

Ingen

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

## **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Indstillingens model A godkendes.

## **Bilag**

Bilag 1. Luftfoto 2021

Bilag 2. Ansøgning om udvidelse af hotel

Bilag 3. Lokalplan nr. 163

Bilag 4. Afgørelse fra Planklagenævnet

Bilag 5. Dispensation på Toldbodvej 15A

## Punkt 9: Dispensation fra lokalplan - Thurøbund Marina

21/16861

### Beslutningstema

Ejeren af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse på ejendommen Gambøtvej 26, kendt som Thurøbund Marina, og efterfølgende opføre ny bebyggelse. Den ønskede bebyggelse kræver en dispensation fra den for ejendommen gældende lokalplan. Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning vedrørende eventuel meddelelse af dispensation fra lokalplanen.

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. at der meddeles dispensation fra lokalplanen til indretning af beboelse i bebyggelsens stueetage
- eller
- B. at der meddeles afslag på den ansøgte dispensation fra lokalplanen til indretning af beboelse i bebyggelsens stueetage

### Sagsfremstilling

Sagen handler om ejendommen Gambøtvej 26, kendt som Thurøbund Marina, se bilag 1 (Bilag 1. Luftfoto 2021).

Ejeren af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse. Det gives der mulighed for jf. den for ejendommen gældende lokalplan, se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 591).

I forbindelse med projekteringen af byggeriet ønsker ejer at indrette beboelse i bygningernes stueetage. Dette forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 7.3, hvoraf det fremgår, at der skal være parkeringsdæk i stueetagen, se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 591). En nærmere redegørelse for dette kan ses i bilag 3 (Bilag 3. Redegørelse fra ejer). Af denne redegørelse fremgår også, at det er ejers opfattelse, at beboelse i stueetagen ikke er i strid med lokalplanens principper. Det synspunkt understøttes af et notat fra ejers advokat, se bilag 4 (Bilag 4. Notat om dispensation fra Svendborg Kommunes lokalplan 591). Redegørelsen suppleres også af et notat fra COWI, hvor der gøres rede for sikring mod oversvømmelse, som lokalplanens § 7.3 tilgodeser, se bilag 5 (Bilag 5. Notat fra COWI vedrørende sikring mod oversvømmelse)

Forud for selve ansøgningen har været en drøftelse af netop spørgsmålet om, hvorvidt beboelse i stueetagen er i strid med lokalplanens principper. Det er afgørende, da der ikke lovligt kan dispenseres fra en lokalplans principper. Ejers advokat har i den forbindelse fremsat sine betragtninger, som er de samme, der er angivet i bilag 4. Svendborg Kommune har forelagt spørgsmålet for Codex Advokater, der har udarbejdet et notat, se bilag 6 (Bilag 6. Notat fra Codex Advokater af 21. september 2021). Det er Codex Advokaters vurdering, at der er en vis risiko for, at en dispensation til etablering af beboelse i stueetagen vil være i strid med lokalplanens principper. Codex Advokater bemærker selv, at dette synspunkt er anlagt ud fra et forsigtighedsprincip, og at der kan fremføres synspunkter om det modsatte. Netop som ejers advokat gør.

Det er administrationens vurdering, at der ikke kan fremsættes et entydigt svar på, om en dispensation vil være i strid med lokalplanens principper. Dette må i sidste ende afgøres af Planklagenævnet, hvis det bliver relevant. Af samme årsag er

det administrationens vurdering, at det ikke kan konkluderes, at en dispensation vil være ulovlig. Den vil imidlertid være behæftet med en vis usikkerhed. Den usikkerhed er det vigtig at være opmærksom på, hvis der meddeles dispensation. Hvis en afgørelse om dispensation bliver underkendt i Planklagenævnet, og byggeriet er opført, vil kommunen skulle lovliggøre forholdet. Dette kan ske med en lovliggørende lokalplan.

En eventuel dispensation vil blive suppleret af en passus om, at påbegyndelse af byggearbejdet sker for bygherres egen risiko, såfremt det påbegyndes inden klagefristens udløb eller før en afgørelse i Planklagenævnet, hvis afgørelsen påklages. Kommunen kan ikke holdes erstatningsansvarlig for dette.

Ejer har udfærdiget visualiseringer af projektet i forhold til, hvordan det vil komme til at se ud, se bilag 7 (Bilag 7. Projektmateriale).

Projektet omfatter 7 punkthuse, der overvejende fremtræder med træbeklædning i områdets kendte, mørke nuancer. Tagfladerne, som bliver synlige fra bagvedliggende beboere, udføres i sedum/græs.

Det ansøgte ønske om boliger i stueplan, strider mod lokalplanens bestemmelse om at der i stueplan alene skal være parkering. I det konkrete projekt er der placeret parkering i stueplan mod nord, mens der mod syd ønskes boliger.

Det er administrationens vurdering, at det skitserede projekt med boliger i stueplan bevirker en forbedret oplevelse for de besøgende til området. Promenaden foran boligerne mod syd er offentligt tilgængelige, og understøtter den eksisterende stiforbindelse i området.

Ved at fastholde det nuværende plangrundlag vil borgere, der passerer byggeriet, ikke opleve en levende facade med boliger i øjenhøjde, der medvirker til at skabe tryghed, men i stedet en lukket og afvisende facade.

Den oprindelige intention med parkering i stueplan har været at højvands sikre boligerne. Det bemærkes i den forbindelse, at der af det fremsendte materiale er redegjort for en højvands sikring til 2,5 meter, ligesom det bemærkes, at højvands sikring af eventuel boligbebyggelse i stueplan, alene påhviler boligejer

### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Realisering af den eksisterende lokalplan har ingen umiddelbare kommunaløkonomiske konsekvenser, da etablering af nødvendig lysregulering er omfattet af udbygningsaftale i lokalplanen.

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Ikke relevant for den aktuelle beslutning

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Sagen udsættes. Udvalget anmoder administrationen om at undersøge områdets nuværende parkeringsforhold.

### **Bilag**

Bilag 1. Luftfoto 2021

Bilag 2. Lokalplan nr. 591

Bilag 3. Redegørelse fra ejer

Bilag 4. Notat om dispensation fra Svendborg Kommunes lokalplan 591.pdf

Bilag 5. Notat fra COWI vedrørende sikring mod oversvømmelse

Bilag 6. Notat fra Codex Advokater af 21. september 2021

Bilag 7. Projektmateriale

Thurø Lokalråd vedr. Thurøbund Marina

Thurø Sejlklub - indsigelse til dispensation fra lokalplan Thurøbund Marina

Karsten Pedersen vedr. dispensation fra lokalplan Thurøbun Marina

## **Punkt 10: Orientering**

21/26545

### **Beslutningstema**

Sager til orientering.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Udvalgsformanden:

Udvalgsmedlemmer:

Administrationen:

- Orientering vedr. politisk workshop om byerne og det stigende havvand den 1. marts 2022.
- Orientering om igangværende udstykningssag på Sofienlund Skovvej.
- Orientering om proces for inddragelse i forbindelse med Thurø Børnehus.

Kommende større sager:

### **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Orienteringen er taget til efterretning.

# Punkt 11: Lukket - Ejendomshandel Tankefuld

21/26662

## Beslutningstema

Byrådet godkendte den 30.11.2021 den nye illustrations - og helhedsplan for Tankefuld (etape 1), og med nærværende dagsorden præciseres hermed grundlaget for kommende udbud af delområder.

Beslutning om udbudsvilkår for salg af fire delområder til henholdsvis etageboligbebyggelse, små boliger og dagligvarebutik.

## Indstilling

Direktion indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at:

- Sagen tages til efterretning

Direktion indstiller, at Erhvervs- og Turismeudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Udbudsvilkårene godkendes
- At delområderne 1A, 1B, 1C og 1D udbydes uden mindstepris (Bilag 1, Oversigt over delområder 1A-1G)
- Udbuddet forudsætter at investor kan byde samlet på de tre delområder 1A, 1B og 1C eller hver for sig. Delområde 1D ligger uden for de øvrige delområder og udbydes for sig.
- Udbuddet sker på en optionsaftale
- Udbuddet af delområderne sker på vilkår, hvor prisen andrager en mindre andel og suppleres med et skitseprojekt, hvor der inddrages kriterier om hvordan projektet forholder sig til og lever op til visionerne i Tankefuld, referenceprojekter, CV og økonomiske ressourcer
- Udbuddet sker på betingelse af at delområderne skal udvikles inden for 1 år (såfremt der skal foretages tilpasning af lokalplanen vil det være inden for 1 år efter at ny lokalplan er vedtaget)
- Budgiver kan ikke afgive bud indeholdende et almennyttigt boligprojekt
- Det vil i udbudsmaterialet fremgå, at Svendborg Kommune kan forkaste alle forslag.
- Købesummen, skitseforslag og begrundelse for bedømmelse fremlægges for såvel Erhvervs- og Turismeudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

For at imødekomme den aktuelle interesse, fra både lokale og nationale aktører, der ønsker at investere og udvikle i Tankefuld, ønskes igangsat et nyt udbud af en række delområder med mulighed for realisering af henholdsvis etageboligbebyggelse, små boliger og dagligvarebutik. Se vedlagte bilag 2 (bilag 2, prospekt for Tankefuld) for nærmere placering og beskrivelse af de enkelte delområder.

Udbuddet bygger på de bærende bæredygtige visioner for Tankefuld, som er sammenfattet i prospekt for Tankefuld, som vil danne grundlag for den videre udbudsproces.

Udbudsvilkår, der vil fremgå af udbudsmaterialet

For at kunne sikre de bæredygtige visioner for Tankefuld vil der i udbuddet blive stillet krav om, at byder skal forholde sig til vedlagte prospekt og udbudsvilkår, sådan at der sikres en høj kvalitet og fokus på de bærende værdier omkring fællesskab, byudvikling i sammenspil med naturen, fremtidens bæredygtige boliger og kvalitet i byggeriet.

Bedømmelse af indkomne projektskitser vil ske med følgende vægtning:

- Pris (10 %)
- Byders økonomi (10 %)
- Referenceprojekter, CV og projektteam (30 %)
- Fællesskab i centrum, byudvikling i samspil med naturen, fremtidens boliger bygges her, kvalitet i byggeriet. (Tilsammen vil disse udgøre 50 %)

Optionsaftale og realiseringsplan:

Formålet med udbuddet er at sikre, at der tilvejebringes en række spændende og sammenhængende projekter. Tilbudsgiver skal gennem en projektskitse give et bud på hvordan de forholder sig til de aktuelle udbudsvilkår.

Optionen tildeles den tilbudsgiver, der vurderes i højest mulig grad at opfylde de i udbuddet givne vilkår. Budgiver tildeles optionen som vederlag for udarbejdelse af projektskitse.

Mulighed for tilpasning af plangrundlag

Med vedtagelse af den nye illustrations - og helhedsplan for Tankefuld (etape 1) vedtaget af Byrådet d. 30.11.2021 blev der truffet beslutning om at der i forbindelse med det aktuelle udbud, kunne gives mulighed for en tilpasning af den gældende lokalplan 609 tillæg 1, såfremt det var i overensstemmelse med de bærende værdier og visioner for Tankefuld. Det kunne f.eks. være boliger i kombination med dagligvarehandel, kombination af etage- og tæt/lav boliger eller lignende. Der vil ske en særskilt politisk inddragelse i forhold til de konkrete bud såfremt det kræver en væsentlig ændring af det eksisterende plangrundlag.

Gennemsigtighed i udbud

Udbuddene gennemføres i faser, dog vil udbudsmaterialet indeholde oplysninger om de delområder, der vil blive udbudt senere. Det drejer sig om delområderne 1E, 1F og 1G. Denne gennemsigtighed giver potentielle købere oplysninger omkring hvad der fremadrettet ønskes bebygget i Tankefuld og giver tryghed for at samme bebyggelse ikke vil blive opført af andre aktør.

Lukket dagsordenpunkt

I normalforretningsordenens § 1, stk. 2, jf. Indenrigsministeriets cirkulære 1969 129, er der angivet nogle sagskategorier, der som udgangspunkt skal behandles for lukkede døre. Herunder hører sager om køb og salg af fast ejendomme. Sager om salg af kommunale ejendomme er en objektiv oplysning som ikke er fortroligt, mens alle oplysninger om prisfastsættelse samt oplysninger om faktiske forhold, der underbygger overvejelser om pris og handelsvilkår vil være fortrolige. I denne sag skal udbudsvilkår fastsættes, som kan røbe kommunens forhandlingsvilje som kan presse prisen i en uønsket retning. På dette grundlag behandles sagen som lukket dagsordenpunkt

## **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Første udbudsfasen 2022:

Det nuværende indtægtsbudget, hvor de fire delområder indgår, er på 10 mio. kr. Med ændret anvendelse og større bebyggelsesprocenter på delområderne forventes det, med den nuværende efterspørgsel fra potentielle købere, at indtægtsbudget kan opfyldes.

Der vil være omkostninger ved udbuddet af delområderne i form af en markedsrapport fra ekstern rådgiver samt til landinspektør for sammenlægning af matrikler, herunder ophævelse af dele af vejareal 7000cv. Disse omkostninger forventes dækket af provenuet fra salget.

## **CO2-Konsekvensvurdering**

Udbuddet danner grundlag for den fremtidige fysiske udvikling, og vil derfor antages at have konsekvenser for CO2-udledningen på længere sigt. De afledte konsekvenser kan ikke vurderes på nuværende tidspunkt.

## **Lovgrundlag**

Planloven

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme BEK nr. 396 af 3. marts 2021.

Forvaltningslovens § 27 og straffelovens § 152 og 152 c-f angående tavshedspligt.

Indenrigsministeriets cirkulære 169 129

## **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen

## **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 01-02-2022**

Orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 02-02-2022**

Indstilles.

Afbud fra Mikael Hansen (A), Hanne Ringgaard Møller (B) og René Haahr (V). Som suppleanter deltog Anne Katrine Olsen (A), Jørgen Lundsgaard (B) og Per Nykjær Jensen (V).

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 08-02-2022**

Indstilles.

## **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-02-2022**

Godkendt.

Afbud fra Lars Erik Hornemann (V) og Birger Jensen (V). Som suppleanter deltog Karen Kruse (V) og Jesper Larsen (V).

## **Punkt 12: Lukket: Orientering**

21/26545