

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 04-06-2024

Mødedato Tirsdag d. 04. juni 2024 kl. 14:30

Mødested Udvalgsværelse 4, Ramsherred 5

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2025, temaer - Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	4
Forslag til planlægning for Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale.....	6
Endelig vedtagelse af tillæg 3 til lokalplan 609 og kommuneplantillæg, Tankefuld.....	13
VE-planlægning frem mod 2030 - Status og proces.....	16
Udvalgsformanden liste F- udvidelse af eksisterende rammer for udbygning af VE-Anlæg.....	22
Kommuneplan 2025 – revision af detailhandel.....	23
Bygningsbevaring i Hesselager - Runde 2.....	25
Prioritering af lokalplaner juni 2024.....	27
Fornyet dispensation fra lokalplan til Sunset Boulevard.....	29
Orientering: Anvendelsesmuligheder på Østre Kaj.....	31
Udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby.....	33
Orientering.....	38
Betinget udbud af arealer ved Odensevej til udvikling af aflastningscenter.....	40
Lukket: Orientering.....	44

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/26545

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Godkendt, idet punkt 3, 12 og 14 behandles efter punkt 1.

Punkt 2: Budget 2025, temaer - Plan- og Lokalsamfundsudvalget

23/22883

Beslutningstema

Budgettemaer til budget 2025.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget at,

- Nedenstående driftstema fremsendes til budgetdrøftelserne.
- Nedenstående anlægstemaer fremsendes til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på at indgå i budgetdrøftelserne.
- Udvalget drøfter forslag til emner/tema, som kan indgå til budgetborgermødet om budget 2025 på udvalgets område.

Sagsfremstilling

Jævnfør budgetproceduren for budget 2025 drøfter fagudvalgene på møderne i april til juni temaer til budget 2025, herunder finansiering.

På mødet i juni prioriterer udvalget op til tre driftstemaer, som videresendes til Økonomiudvalgets behandling med henblik på at indgå i efterårets budgetforhandlinger.

Der er udarbejdet følgende temabeskrivelse på driften:

- Drift af projekter affødt af områdefornyelse og borgerbudgetter. (Bilag 1. Driftstema - Drift af projekter affødt af områdefornyelse og borgerbudgetter).

Herudover havde udvalget en anbefaling overfor Teknik- og Miljøudvalget, at der udarbejdes et budgettema for opnormering i Trafik og Infrastruktur pga. ressourceknaphed i forbindelse med planlægningsopgaver. Temabeskrivelsen vil blive udarbejdet til mødet i august.

Der er udarbejdet følgende temabeskrivelser på anlæg:

- Kommunal medfinansiering af statens landsbyfornyelsespulje. (Bilag 2. Anlægstema - Kommunal medfinansiering af statens landsbyfornyelsespulje).
- Godsbanen – byggemodning samt klimatilpasning ved genåbning af Kobberbækken. (Bilag 3. Anlægstema - Godsbanen – byggemodning samt klimatilpasning ved genåbning af Kobberbækken).

Herudover vil der til mødet i august blive udarbejdet en temabeskrivelse til Fremtidens Frederiksø.

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 21. maj 2024 at der i forbindelse med budget 2025 afholdes budgetborgermøde inspireret af formen sidste år. Endelig form, indhold og dato fastlægges på Økonomiudvalgets møde

den 18. juni 2024.

I forlængelse heraf anmodes fagudvalgene om på mødet i juni at drøfte forslag til emner/tema, som udvalget ønsker skal indgå i budgetborgermødet på udvalgets område.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Fremgår af de vedlagte temabeskrivelser.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Lov om Kommunernes Styrelse.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Udvalget godkendte indstillingen og udpegede følgende temaer til budgetborgermødet:

- Drift af projekter affødt af borgerbudgetter
- Byggemodning af Godsbanen og åbning af Kobberbækken.

Bilag

Bilag 1. Driftstema - Drift af projekter affødt af områdefornyelse og borgerbudgetter

Bilag 2. Anlægstema - Kommunal medfinansiering af Statens landbyfornyelsespulje

Bilag 3. Anlægstema - Godsbanen - byggemodning samt klimatilpasning ved genåbning af Kobberbækken.

Punkt 3: Forslag til planlægning for Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale

22/14844

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen igangsatte den 28. februar 2023 en ny planlægning for Svendborg Bycenter. Plangrundlaget skal muliggøre en om- og tilbygning til Svendborg Bycenter så det kan rumme det eksisterende butikscenter i stueplan, op til 110 etageboliger, en ny større dagligvarebutik, et integreret parkeringshus samt erhvervsarealer.

Udvalget skal træffe beslutning om offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 2021.18, Lokalplan 686 - Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale.

Indstilling

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

- forslag til kommuneplantillæg 2021.18
- forslag til lokalplan 686
- at der på bygherres foranledning indgås en udbygningsaftale
- at sende planerne i offentlig høring i 9 uger
- at der afholdes borgermøde i høringsperioden

Direktionen indstiller,

- at sagen fremsendes til Teknik- og Miljøudvalgets orientering.

Sagsfremstilling

Planområdet

Størstedelen af lokalplanområdet udgøres af det eksisterende Svendborg Bycenter. I lokalplanens nordlige hjørne indgår erhvervsjendommen Tinghusgade 35a, b, c og d (nuværende Sparekassen Fyn). I lokalplanens sydvestlige hjørne indgår Vestergade 24 og 26, som udgøres af to byhuse i to etager med udnyttet tagetage. Bygningerne rummer i dag bla. en kunstscole, kunstatelier og forskellige småerhverv. Begge bygninger fremstår med klassicismsinspireret arkitektur og er begge registreret med en SAVE-bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi). Herudover indgår ca. 425 m² ubebygget areal i Tinghushaven i lokalplanområdet samt mindre dele af de tilstødende offentlige vejarealer omkring bebyggelsen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget (Bilag 1 – Forslag til Kommuneplantillæg 2021.18) ændrer på rammerne for lokalplanlægning. Størstedelen af området har hidtil været udlagt til detailhandelsformål, mens en mindre del af området har været udlagt til erhvervsformål. Kommuneplantillægget udlægger to nye kommuneplanrammer, en mindre ramme udlægges til erhvervsformål, der omfatter de bevaringsværdige ejendomme og en større ramme, der omfatter bycenteret udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, som betyder at den hidtidige anvendelse inden for området, udvides til også at omfatte boligformål.

Den specifikke anvendelse for erhvervsrammen bliver kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Rammen fastsætter, at byggeri maksimalt må opføres i 2,5 etage hvilket svare til etageantallet på det eksisterende byggeri.

Rammeområdet til blandet bolig- og erhvervsområde giver mulighed for en maksimal bygningshøjde for på 19 m. Bygningshøjden hæves fra de nuværende 11,5 m til for at muliggøre, at der kan opføres etageboliger.

Bebyggelsesprocenten hæves fra 200 til 230 for at give plads til flere anvendelser og funktioner inden for rammeområdet. Bebyggelsesprocenten modsvarer, at der kan realiseres et byggeri som ligger i matrikelskel og hvor der kan bygges i op til 4-5 etager.

Den nye ramme giver kun mulighed for, at der må etableres butikker i stueplan/i niveau med gaden. Derfor nedjusteres det maksimale areal for butikker til i alt 7.200 m². Ligeledes nedjusteres det maksimale areal for den enkelte udvalgswarebutik til 2.000 m². Det maksimale areal for den enkelte dagligvarebutik opjusteres til 1.800 m² for at muliggøre en større dagligvarebutik i bycenteret.

Der fastsættes en samlet parkeringsnorm for erhvervet og detailhandelen, da centeret fremstår som en enhed og de besøgende ofte vil have flere ærinder i forbindelse med et besøg. Hensigten med de gældende p-normer er, at de skal modsvare det faktiske parkeringsbehov, hvilket er anderledes for et butikscenter end for enkeltstående erhverv og butikker.

Et samlet parkeringsbehov for detailhandelen og erhvervet inden for rammeområdet vurderes at være 100 parkeringspladser. Kravet kan nedsættes såfremt, at der er dobbeltudnyttelse med parkeringspladser etableret til boliger.

Administrationen har i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision gennemført en større analyse af bilejerskabet for etageboliger for at kvalificere kommuneplanens nuværende parkeringsnorm om 1 p-plads pr. etagebolig. Analysen viser at bilejerskabet for etageboliger under 85 m² i en gåafstand på under 1000 m til Svendborg Station har et lavere bilejerskab. På trods af at Kommuneplan 2025 endnu ikke er vedtaget med reviderede p-normer, giver den nye viden anledning til, at der via nærværende kommuneplantillæg gives mulighed for en lavere p-norm for boliger under 85 m². P-normen fastsættes i kommuneplanrammen til at være 0,8 p-plads/etagebolig fra 55 m² til 85 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen (Bilag 2 – Forslag til Lokalplan 686, Svendborg Bycenter) indeholder bl.a. bestemmelser om: Placering, omfang og udformning af ny bebyggelse. Vejadgang, parkering og stiadgange. Omfang, indretning og beplantning af etageboligernes private opholdsarealer og fælles gårdrum.

Lokalplanområdets disponering tager afsæt i en vision om at

- fastholde de bygninger og funktioner, som er velfungerende,
- fjerne de bygninger og funktioner, som er utidssvarende
- nytænke parkeringsløsning og optimere anvendelse af tagfladen
- Tilføje efterspurgte funktioner med henblik på multifunktionalitet og bedre byliv

På den baggrund tager områdets disponering udgangspunkt i følgende elementer:

Nedrivning af: centrets første sal, Tinghusgade 35a, b, c og d, baghuse til Vestergade 24 og 26 samt fjernelse parkering på centrets tag.

Bevaring af: forhuse Vestergade 24 og 26.

Genanvendelse af: stueetage af eksisterende bycenter.

Nyopførelse af: detailhandel mod Tinghusgade, integreret parkeringshus, etageboliger oven på bycenter og opholdsarealer i et indre gårdrum på tagfladen.

Delområde I udgør langt størstedelen af lokalplanens område og omfatter det eksisterende bycenter samt nye byggemuligheder til detailhandel, op til 110 etageboliger og parkeringsanlæg mv. Den samlede detailhandelsramme fastsættes til maks. 7.200 m², hvor den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 1800 m² og den enkelte udvalgsvarebutik ikke må overstige 2000 m².

Delområde II omfatter forhusene til Vestergade 24 og 26, som er udpeget som bevaringsværdige i kategori 3 jf. SAVE-registrering. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for de to bygninger og minimale muligheder for om- og tilbygning. Anvendelsen af delområde II er fastlagt til erhverv i form af liberale erhverv, serviceerhverv, administration, undervisning og kulturelle formål. Der må ikke etableres detailhandel eller boliger inden for delområde II.

Omfang

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal kote og etageantal for bebyggelsen i de enkelte byggefeltet. Bebyggelsen må overordnet fremstå i op til 4 etager mod de omkringliggende gader – punktvis op til 5 etager på hjørnet mod Centrumpladsen. Ligeledes vil bebyggelsen inden for byggefelt B4 og B5 kunne opføres i op til 5 etager. Den maksimale bebyggelsesprocent inden for delområde I er 230%.

Udtryk

Lokalplanen indeholder bestemmelser om et minimum antal af skift i facadematerialer for bebyggelsen med facade mod de omkringliggende gader. Disse materialeskift suppleres med bestemmelser om minimum antal fremrykninger og tilbageræknings i facaden for at sikre, at facaden får reliefvirkning med kanter, der afkaster skygge og giver facaden et mere levende udtryk. Ligeledes indeholder lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal udføres med to åbne gennembrud. Gennembruddene medvirker til at opdele bebyggelsen i mindre enheder og giver gående adgang fra henholdsvis Tinghusgade og Vestergade til det hævdede indre gårdrum på bycentrets tagflade, hvorfra der er adgang til etageboligerne. Bebyggelsen skal opføres med fladt tag med undtagelse af de bevaringsværdige huse og disses tilstødende bebyggelse.

Bebyggelsens materialevalg tager udgangspunkt i en tilpasning og nyfortolkning af den eksisterende bebyggelse i Svendborg midtby. De gennemgående facadematerialer på facader i facadebyggelinjen samt på gavle mod Tinghushaven er mørk puds, rødt tegl og skifer i forskellige farver. Som overordnet princip skal bebyggelsens base og stueetage udføres med mørk puds, mens de overliggende etageboliger overordnet gives en anden materialitet, der enkelte steder føres ned over stueetagen. Alle øvrige facader, skal overvejende udføres med træ som facademateriale.

Parkeringshuset inden for byggefelt B1 vil få facade mod Tinghushaven. Lokalplanen stiller krav om at facade på parkeringshuset mod Tinghushaven skal udføres som en beplantet stålfacade for at sikre bebyggelsen et grønt og levende udtryk, der kan fungere som et grønt bagtæppe til det rekreative haverum. Som del af facaden mod Tinghushaven skal etableres en stiadgang, i form af en trappe, fra terræn til det indre gårdrum på parkeringshusets tagflade.

Fælles opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om, at det indre gårdrum mellem boligerne skal indrettes til fælles opholdsarealer svarende til et samlet areal på min 1700 m². Inden for de fælles opholdsarealer skal der etableres min. 145 m² gummibelagte arealer til legeplads og/eller udendørs fitness. Herudover skal der etableres områder med beplantning svarende til min. 500 m².

Frivillig udbygningsaftale

Bygherre (K/S Svendborg Bycenter) har som grundejer indenfor lokalplanområdet, anmodet Kommunen om at indgå en udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser om udbygningsaftaler. Der er udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem parterne (Bilag 3 - Betinget udbygningsaftale ifm. lokalplan 686), som offentliggøres sammen med planforslagene.

Udbygningsaftalen har til formål at sikre at den offentlige vej Tinghusgade bl.a. ombygges således at varelevering og renovationsafhentning kan foretages fra den offentlige vej og at sikre en bedre adgang og ankomstareal til bycenterets hovedindgang (bycenterets østlige hjørne) med fokus på lette trafikanter. Tiltagene indebærer at en del af den offentlige vej Tinghusgade ensrettes og sideforskydes for at skabe tilstrækkeligt plads til at etablere en af- og pålæsningszone til varelevering og renovationsafhentning. Fortov og cykelstier tilpasses i begge sider af vejen og eksisterende parkeringspladser på Tinghusgade nedlægges i nødvendigt omfang. Ensretningen har kørselsretning mod Centrumpladsen og starter efter ind- og udkørsel til lokalplanområdet og løber hen til Voldgade. Vigepligtsforholdene i krydset mellem Voldgade, Tinghusgade og Centrumpladsen ændres til et traditionelt vigepligtsreguleret kryds, hvor Tinghusgade forløber over i Centrumpladsen og Voldgade er en sidevej, ved bl.a. at videreføre cykelsti og fortov fra Tinghusgade til Centrumpladsen.

Bygherre tilbyder desuden at etablere fartdæmpende foranstaltninger på Bagergade, hvis trafikken på Bagergade stiger som konsekvens af ombygningen af Tinghusgade.

Miljøscreening

Administrationen har foretaget en miljøscreening af planerne. Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet, hvilket betyder at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af planerne.

Proces

Da høringen falder i sommerferien, anbefaler administrationen at høringen forlænges, så høringen finder sted i 9 uger.

Det anbefales, at der afholdes borgermøde i høringsperioden i august, som annonceres umiddelbart efter en evt. godkendelse af forslagene.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Bygherre har betalt for konsulentbistand til udarbejdelse af lokalplanen, øvrige udgifter i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Bygherre har tilbudt at indgå en frivillig udbygningsaftale, for at skabe den nødvendige plads til varelevering til butik(ker) med indgang fra Tinghusgade samt afhentningsareal for renovationskørertøjer. Det betyder at bygherre har ansvar for at etablere og bekoste en ombygning af Tinghusgade. Svendborg Kommune vil stå for den fremtidige drift og vedligehold, som forventes at være uændret sammenlignet med i dag.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at forhusene inden for delområde II ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstatning. Ifølge planlovens § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal være opfyldt, før dette krav kan gøres gældende.

CO2-Konsekvensvurdering

Realiseringen af byggeriet vil have en CO2 påvirkning alt efter hvilken konstruktion og materialeanvendelse der vælges. Bebyggelse i træ og biogene materialer har potentiale for at nedbringe CO2-udledningen, så byggeriet falder ind under byggelovens lavemissionsklasse, der skal fremme interessen for at begrænse klimapåvirkningen fra bygninger (BR18).

Lokalplanen indeholder mulighed for en omdannelse og en fortætning af et eksisterende byområde, derudover stiller lokalplanen krav om at stueetagen af det eksisterende bycenter genanvendes. Sammenholdt med nybyggeri på bar mark, i samme omfang, vil planerne give anledning til en mindre CO2 påvirkning.

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav til ny bebyggelses CO2 påvirkning, men byggeloven stiller krav til ny bebyggelses forbrug af CO2-ækvivalenter. Lokalplanområdets stationsnære beliggenhed forventes at mindske den fremtidige CO2 udledning fra transport.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Liste I stillede følgende ændringsforslag:

”Med henvisning til fremsendte bilag foreslår LA, at dagsordenspunktet ændres således at det nye bycenter ”tager sig af sin egen trafik”, således der etableres indkørsel fra Vestergade i den ene side og udkørsel til Tinghusgade i den anden side.”

For stemte 1 medlem: Per Nykjær Jensen (I)

Imod stemte 6 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V) Arne Ebsen (F) og Torben Frost (A), Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø).

Hermed faldt forslaget.

Liste Ø stillede følgende forslag:

”At der højst kan bygges i 4 etager”.

Man stemte om forslaget:

For stemte 1 medlem: Ib Knudsen (Ø)

Imod stemte 6 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V) Arne Ebsen (F) og Torben Frost (A), Flemming Madsen (A) og Per Nykjær Jensen (I).

Hermed faldt forslaget.

Ib Knudsen (Ø) og Flemming Madsen(A) stillede følgende forslag:

”At parkeringsnormen på 1 pr. bolig fastholdes”.

Man stemte om forslaget:

For stemte 2 medlemmer: Ib Knudsen (Ø) og Flemming Madsen (A)

Imod stemte 5 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V) Arne Ebsen (F) og Torben Frost (A)

Hermed faldt forslaget.

Man stemte herefter om indstillingen:

For stemte 6 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V), Arne Ebsen (F) , Torben Frost (A), Ib Knudsen (Ø) og Per Nykjær Jensen (I),

Flemming Madsen (A) undlod at stemme.

Indstillingen anbefales godkendt overført Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen og oversendes til orientering i Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 06-06-2024

Jesper Kiel (Liste Ø) fremsætter forslag om at tage orienteringen til efterretning med bemærkning om:

At en reduceret parkeringsnorm bør modsvares af skærpede krav i Kommuneplantillægget om f.eks. cykelparkering til ladcykler, el-delebil og andre tiltag, der kan understøtte ikke at have bil i beboelsen.

Udvalget bakker op om forslaget.

Afbud: Birger Jensen (Liste V). Stedfortræder: Jesper Ullemose (Liste V).

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Liste Ø stillede ændringsforslag forslag om, at afsnittet i kommuneplantillægget tilføjes

Dette er gældende under forudsætning af at der etableres følgende skærpede krav til cykelparkering (kvadratmeter pr etageareal)

Funktion	Norm	Heraf pladskrævende cykler	Overdækningskrav
----------	------	----------------------------	------------------

Boliger	4:100	1:500	50%
---------	-------	-------	-----

Derudover skal der etableres el-delebilpladser på 5% af parkeringspladserne (dog mindst 1 plads)

Man stemte om dette.

For stemte: 7 (A, Ø, F, B og C)

Imod stemte: 2 (V)

Ændringsforslaget var dermed vedtaget.

Liste Ø stillede følgende ændringsforslag: ”At der højest kan bygges i 4 etager”.

Man stemte om forslaget:

For stemte 1 (Ø)

Imod stemte 6 (A, C, V, F og B).

Ændringsforslag faldt derfor.

Indstillingen fra PLU blev herefter anbefalet med det vedtagne ændringsforslag.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Indstillingen fra Økonomiudvalget blev godkendt.

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C).

Fraværende Mustafa Diken (V). Som suppleant deltog Freja Blegholm Hansen (V).

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg 2021.18

Bilag 2 - Forslag til lokalplan 686 - Svendborg Bycenter

Bilag 3 - Betinget udbygningsaftale ifm lokalplan 686

Bilag fra LA: Trafikken rundt om de nye bycenter

Punkt 4: Endelig vedtagelse af tillæg 3 til lokalplan 609 og kommuneplantillæg, Tankefuld

23/19481

Beslutningstema

Sagen forelægges med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.16 - Boligområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld samt lokalplan 609 – tillæg 3

Indstilling

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

- At indkomne høringssvar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog
- At kommuneplantillæg 2021.16 og lokalplan 609 tillæg 3 vedtages endeligt

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget ændrer minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse. I tillægget fastlægges der et minimumskrav på 150 kvadratmeter per bolig. Hvor det førhen var fastsat til 250 kvadratmeter per bolig for tæt-lav bebyggelse. Se bilag 1 for kommuneplantillæg (Bilag 1: Kommuneplantillæg 2021.16)

Planlægningen blev igangsat for at tilpasse lokalplanen til de aftalte udbudsbetingelser for ny boligbebyggelse i delområde A2 og B3. Begge arealer har været offentlig udbudt og salgene er betinget af en byggeretsgivende lokalplan. De modtagne projektforslag har betydet mindre ændringer til den eksisterende kommuneplanramme 07.01.C3.919 samt lokalplan 609 tillæg 2.

Lokalplan tillæg 3 har til formål at tydeliggøre udviklingsrammerne for delområder A, B og F i Tankefuld. Se bilag 2 for lokalplan 609 tillæg 3 (Bilag 2: Lokalplan 609 tillæg 3)

Rettelser og ændringer til lokalplan 609 tillæg 3 indebærer følgende forhold:

- Bebyggelsesprocenten indenfor delområde A1, A2, A3, A4, B1 og B3 fastsættes til maksimalt 70%.
- Der tilføjes overkørselsmuligheder til de enkelte delområder A2, A4 og B3.
- Ændret sammensætning af boligtyper i delområder A og B.
- Præcisering af byggeretsgivende bestemmelser for delområder A, B og F.
- Ændring af minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse.
- Rettelse af fejl i vejprofilen for privat fællesvej (se lokalplanens fig. 5, s. 29).
- Præcisering af delområdernes afgrænsning på kortbilag i lokalplanen.
- Ændring af kortbilag 6, delområde A2 og A3 overgår til grundejerforening IV

Offentlig høring

Det blev på udvalgsmøde i marts måned besluttet at sende forslag til kommuneplantillæg 2021.16 og forslag til lokalplan tillæg 3 i offentlig høring. Dette skete fra den 4. april til og med den 3. maj 2024. Grundet et indkommet høringssvar vedrørende bebyggelsesprocenten indenfor delområderne blev § 7.2 tilrettet. Overkørslerne blev ligeledes tilrettet samt kortbilag 6 i forhold til grundejerforeningerne.

Ovenstående ændringer blev vurderet til at kræve en fornyet høring på minimum 2 uger. I maj måned blev der truffet beslutning om at udsende ovenstående tilretninger i minimum 2 uger.

Høringssvar

Sammenlagt er der indkommet 6 høringssvar i høringsperioderne. Se bilag 3 for indkomne høringssvar (Bilag 3: Indkomne høringssvar).

Af de indkomne høringssvar er et enkelt høringssvar fra Vejdirektoratet vedrørende kommuneplantillægget. Der gøres opmærksom på at eksisterende og fremtidige bestemmelser for rammeområdet er omfattet af en interessezone og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet. Der gøres opmærksom på, at dette ikke længere er gældende, da der er fastlagt en vejreservation for en ny nord-sydgående vej fra Fåborgvej til Dyrekredsen. Høringssvaret giver anledning til en mindre tilrettelse af kommuneplantillægget.

Et høringssvar gav anledning til at sende forslaget til lokalplanen ud i fornyet høring, som beskrevet ovenfor.

De resterende høringssvar er indkommet fra FLOW elnet vedr. ønske til frase, derudover fra Tankefuld 1 beboerforening og en borger. Høringssvarende omhandler bemærkninger til minimumsgrundstørrelsen der nedsættes og der ønskes fastholdt store grønne områder. Derudover bemærkninger til den forkortede høringsperiode og at der ikke afholdt borgermøde.

De fremsendte høringssvar giver ikke anledning til ændringer udover mindre redaktionelle tilføjelser. Behandlingen af de enkelte høringssvar kan findes i vedlagte hvidbog bilag 4 (Bilag 4. hvidbog).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er afholdt af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Tilpasningerne via tilrettet kommuneplantillæg og lokalplan 609 tillæg 3, skal muliggøre et salg af delområderne A2 og B3.

CO2-Konsekvensvurdering

Hele lokalplanområdet ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde i gældende varmeplan. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper, solceller og lignende. I Tankefuld ønskes byudviklingen at skulle ske på et bæredygtigt grundlag

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Man stemte om indstillingen:

For stemte 5 medlemmer: Per Nykjær Jensen (I), Pia Dam (A), Mette Kristensen (V), Arne Ebsen (F) og Torben Frost (A).

Imod stemte 2 medlemmer: Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø).

Indstillingen blev hermed godkendt.

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

”Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorerens ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene.

Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer.”

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Indstilles. Liste Ø og Flemming Madsen var imod indstillingen og afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorerens ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene.

Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer.”

Fraværende: Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Godkendt.

Liste Ø, Rasmus Feldingbjerg Drabe og Flemming Madsen var imod og afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorerens ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene. Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer.”

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C).

Mustafa Diken (V) var fraværende. Som suppleant deltog Freja Blegholm Hansen (V).

Bilag

Bilag 1 Kommuneplantillæg 2021.16

Bilag 2 Lokalplan 609 tillæg 3

Bilag 3 Indkomne høringssvar

Bilag 4 hvidbog

Punkt 5: VE-planlægning frem mod 2030 - Status og proces

24/8464

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til den fremadrettede proces for planlægningen af vedvarende energi (VE) frem mod 2030 som følge af, at Svendborg Fjernvarme, Vand & Affald og SEF Energi ønsker ikke at fortsætte processen for planlægning af ca. 25 ha solceller, men ønsker derimod at etablere et VE-projekt på ca. 150 ha solceller og 2 større vindmøller

Derudover orienterer administrationen om status for planlægningen af vedvarende energi frem mod 2030, samt orienterer om ændret lovgivning for fremme af vedvarende energi og lokalplanpligtige solcelleanlæg.

Indstilling

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

- A. at administrationen udarbejder en sag for ny VE-ansøgningsproces for et solcelleprojekt på ca. 37 ha, med henblik på at udfylde rammen for VE frem mod 2030 på 145 ha solceller og 6 større vindmøller.

Eller

- B. at administrationen udarbejder en sag med forslag til udvidelse af rammen for vedvarende energi frem mod 2030, samt principper for ny ansøgningsrunde og borgerinddragende proces.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2022, at udvide VE-rammen fra 84 ha solceller og 3 større vindmøller til 145 ha solceller og 6 større vindmøller frem mod 2030.

Svendborg Kommune modtog i to åbne ansøgningsrunder for opsætning af solceller og vindmøller VE-ansøgninger på samlet ca. 700 ha solceller og 4 vindmølle projekter.

I februar 2023 blev der igangsat planlægning for et solcelleprojekt på ca. 60 ha syd for Gudbjerg, samt et VE-anlæg med ca. 60 ha solceller og 3 vindmøller a ca. 150 meter ved Høje Dong. Der blev også igangsat en proces i samarbejde med Svendborg Fjernvarme, Vand & Affald og SEF Energi for afklaring af nærmere planlægning for 25 ha solceller.

Status på VE-projekter i Svendborg Kommune

Vindmøller øst for Broholm

I februar 2024 blev planlægningen for tre vindmøller øst for Broholm endelig vedtaget. Plangrundlag og tilladelse efter miljøvurderingsloven er efter vedtagelsen blevet påklaget. Der er indgået 9 reelle klager – 3 til Planklagenævnet og 6 til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagenævnene har oplyst til Svendborg Kommune, at klager over VE-anlæg behandles videst muligt indenfor 6 måneder.

VE-anlæg ved Høje Dong

Status på VE-anlægget ved Høje Dong er, at planforslag og miljøvurdering af projekt for ca. 50 ha solenergi og 3 vindmøller a ca. 150 meter forventes at blive sendt i offentlig høring primo 2025. Som følge af omlægning af en gasledning er Miljøstyrelsen miljøvurderingsmyndighed for det samlede projekt og Svendborg Kommune planmyndighed. Miljøstyrelsen og Svendborg Kommune har i perioden fra 1. maj til 17. maj 2024 indkaldt ideer og forslag til miljøkonsekvensrapporten og miljørapporten. Projektet forventer nettilslutning ved transformestation i Stenstrup.

Solcelleprojekt syd for Gudbjerg

Forslag til miljøkonsekvensrapport og plangrundlag er under udarbejdelse. Forslag til planer og miljøvurdering af solcelleprojektet syd for Gudbjerg på ca. 58 ha forventes at blive sendt i offentlig høring ultimo 2024. Projektet forventer nettilslutning ved transformestationen i Hesselager.

Solcelleprojekt med Svendborg Fjernvarme, Vand & Affald SEF Energi

Styregruppen for solcelleprojektet har oplyst, at de ikke ønsker at fortsætte processen for etablering af et solcelleprojekt på ca. 25 ha. Administrationen har ikke modtaget en projektansøgning fra styregruppen. Et solcelleprojekt på 25 ha er ifølge styregruppen ikke økonomisk bæredygtigt. Styregruppen ønsker derimod at etablere et hybridprojekt på ca. 150 ha solceller og 2 vindmøller a ca. 150 meter. Hybridprojektet vil ikke kunne rummes inden for den nuværende ramme for vedvarende energi frem mod 2030.

Modtagne VE-ansøgninger efter ansøgningsrundersnes udløb

Efter de åbne ansøgningsrundersnes udløb har Svendborg Kommune modtaget 12 forespørgsler fra projektudviklere med anmodning om at etablere hybridanlæg, solcelleanlæg og vindmøller.

VE-projekterne varierer i størrelse fra 14 til 300 ha solceller, samt etablering af VE-projekter med en til to vindmøller.

Forespørgsler modtaget efter ansøgningsrundersnes frist, har modtaget administrativt afslag, som følge af tidligere politisk beslutning om VE-ramme frem mod 2030.

Lov om ændring af fremme af vedvarende energi

Klima-, Energi-, og Forsyningsministeriet har sendt forslag til lov om fremme af vedvarende energi i høring. Nedenstående er dele af lovforslagets hovedpunkter.

Indbetaling Grøn Pulje øges

I Lov om ændring af fremme af vedvarende energi foreslås at ændre indbetalingen af midler til Grøn Pulje fra 40.000 kr. pr. MW til 125.000 kr. pr. MW og fra 125.000 kr. pr. MW til 313.000 kr. pr. MW for landvindmøller. Det foreslås at opstillere får mulighed for at indbetale midler til Grøn Pulje i rater. Formålet med Grøn Pulje er at bidrage til bredere lokale og kommunal opbakning til opførelsen af VE-anlæg.

Indberetning og offentliggørelse af lokale gevinster

I loven fremsættes forslag om indberetningspligt for kommuner og opstillere vedrørende betalte og modtagne midler i forbindelse med opstilling af VE-anlæg. Dette skal også være gældende for oplysninger om lokale gevinster, som lokalsamfund modtager i forbindelse med udbygningen af VE-anlæg.

I bemærkninger til lovforslaget er følgende skrevet:

”Der er desuden konstateret en praksis, hvor visse ansøgere om plangrundlag for VE-projekter i forbindelse med den kommunale sagsbehandling af planlægning, tilladelser og prioritering af VE-projekter, mødes af et kommunalt pres eller krav om at levere en modydelse. En modydelse kan bestå i, at opstiller eksempelvis indbetaler et beløb til en lokal fond eller udbyder ejerandele til lokalområdet. En sådan praksis gør VE-bekendtgørelsesprocessen uigennemsigtig for opstillere og borgere. En sådan praksis kan udgøre et ulovligt forhold.”

Ændringerne til VE-loven forventes at træde i kraft den 1. juli 2024.

Læs hele forslaget til lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi i bilag 1 (Bilag 1: Forslag til ændring af VE-loven). Høringsfristen er udløbet.

Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land

Den 1. juni 2024 træder ny bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land i kraft. I bekendtgørelsen fastsættes retningslinjer for planlægningen af solcelleanlæg herunder afstandskrav fra solcellepanel til nærmeste beboelse. Nedenstående er nedslag fra bekendtgørelsens hovedpunkter:

§ 1. Stk. 2.

- 1) Planlægning for opstilling af lokalplanpligtige solcelleanlæg bør altid ske på baggrund af en konkret vurdering af forholdene på den pågældende lokalitet.
- 2) Der bør sikres en minimumsafstand på 150 meter fra landsbyer, sommerhusområder og kolonihaveområder.
- 3) Der bør sikres en minimumsafstand på 150 meter målt fra bygninger, der er registreret som beboelse i Bygnings- og Boligregistret, hvis der alene planlægges for opstilling af solceller på én side af beboelsen.
- 4) Der bør sikres en minimumsafstand på 300 meter målt fra bygninger, der er registreret som beboelse i Bygnings- og Boligregistret, hvis der planlægges for opstilling af solceller på to sider af beboelsen eller på yderligere én side af beboelsen, jf. nr. 3.
- 5) Der bør sikres en minimumsafstand på 750 meter målt fra bygninger, der er registreret som beboelse i Bygnings- og Boligregistret, hvis der planlægges for opstilling af solceller på tre eller flere sider af beboelsen eller på yderligere én eller flere sider af beboelsen, jf. nr. 4.
- 6) Der bør som altovervejende hovedregel etableres afskærmende beplantning, hvis solcelleanlæg placeres i nærheden af beboelse, medmindre f.eks. andre bygninger, terrænforhold eller skov udgør en permanent visuel barriere, eller der er indgået aftale om opkøb med henblik på nedlæggelse af sådanne beboelser.

§ 1. Stk. 3.

Afstanden mellem nabobeboelse og et solcelleanlæg, jf. stk. 2, nr. 3-5, kan være mindre end henholdsvis 150 meter, 300 meter eller 750 meter på baggrund af en konkret vurdering af de lokale forhold, herunder hvor ejeren og en eventuel lejer af beboelsen er indforstået med den kortere afstand, eller hvor der er indgået aftale om opkøb med henblik på nedlæggelse af beboelsen, eller hvor f.eks. andre bygninger, terrænforhold eller skov udgør en permanent visuel barriere.

Læs hele bekendtgørelsen i bilag 2 (Bilag 2: Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Opstillere af vedvarende energianlæg er forpligtet til at indbetale et beløb pr. opstillet MW til den kommune, hvori der opstilles vedvarende energi. Svendborg Kommunes VE-ramme på 145 ha solenergi og 6 større vindmøller vil i henhold til gældende lov medføre, at der samlet indbetales ca. 9.175 mio. kr. til Grøn pulje. Hvis lov om fremme af vedvarende energi vedtages vil der samlet blive indbetalt ca. 26.576 mio. kr. til Grøn pulje.

CO2-Konsekvensvurdering

Produktionen af vedvarende energi reducerer CO2-udledningen fra elforbruget væsentligt.

Etableringen af rammen for VE frem mod 2030 har en samlet elproduktion svarende til ca. 53.000 husstandes elforbrug.

Lovgrundlag

Planloven

Lov om fremme af vedvarende energi

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Arne Ebsen(F) stillede følgende ændringsforslag:

”At model B anbefales med følgende kriterier:

Kriterier, der skal være opfyldt såfremt en ansøgning skal have en positiv behandling:

1. Projektet må ikke være større end 15 MW vind (tre 150m-møller)
2. Projekterne skal være en kombination af sol og vind
3. Der skal være en balance mellem sol og vind
4. Borgerne i lokalområdet skal sikres inddragelse
5. Der skal være indgået bindende aftaler med lokale partnere
6. 40% af den forventede produktion skal fortsat udbydes på andele, så der åbnes for lokalt medejerskab
7. Som en integreret del af projektet skal der sikres udvidelse og genopretning af natur i området
8. Det skal være muligt at indgå aftaler med lokale aftagere af den producerede energi - eventuelt gennem en direkte linje

Ovenstående er gældende for fremtidige ansøgninger til etablering af VE-anlæg i Svendborg Kommune, i det omfang det er lovmedholdeligt.

Desuden er der enighed om, at der i forbindelse med en kommende kommuneplan igangsættes en overordnet udpegning af områder, der egner sig til vindmøller.”

Man stemte om forslaget:

For stemte: Arne Ebsen (F), Pia Dam (A), Flemming Madsen (A), Torben Frost(A) og Ib Knudsen (Ø).

Imod stemte: Per Nykjær Jensen (I) og Mette Kristensen(V)

Forslaget anbefales hermed overfor Kommunalbestyrelsen.

Liste I og V afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Liberal Alliance og Venstre kan ikke støtte forslaget, idet man ikke finder det rimeligt at fravige en bred politisk aftale, der for nyligt er brugt lang tid på at udarbejde. Endvidere opfylder Svendborg Kommune allerede med den nuværende politisk vedtagne ramme regeringens beslutning om at firdoble etablering af landbaserede VE-anlæg. Således lever Svendborg Kommune allerede op til Regeringens forventninger til kommunerne på landsplan. Det vil desuden kræve en væsentlig udvidelse af administrative ressourcer til sagsbehandling”.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 06-06-2024

Jesper Kiel (Liste Ø) stillede følgende ændringsforslag:

”At model B anbefales med samme kriterier som anbefalet af Plan- og Lokalsamfundsudvalget.”

Man stemte om forslaget:

For stemte 4 medlemmer: Jesper Kiel (Liste Ø), Karl Magnus Bidstrup (Liste A), Kristine Andersen (Liste A), John Arly Henriksen (Liste A).

Imod stemte 2 medlemmer: Jesper Ullemose (Liste V) og René Haahr (Liste V).

1 medlem undlod at stemme: Jørgen Lundsgaard (Liste B).

Forslaget anbefales hermed overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Liste V afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Venstre kan ikke støtte forslaget, idet man ikke finder det rimeligt at fravige en bred politisk aftale, der for nyligt er brugt lang tid på at udarbejde. Endvidere opfylder Svendborg Kommune allerede med den nuværende politisk vedtagne ramme regeringens beslutning om at firdoble etablering af landbaserede VE-anlæg. Således lever Svendborg Kommune allerede op til Regeringens forventninger til kommunerne på landsplan. Det vil desuden kræve en væsentlig udvidelse af administrative ressourcer til sagsbehandling.”

Afbud: Birger Jensen (Liste V). Stedfortræder: Jesper Ullemose (Liste V).

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Indstillingen fra PLU og TMU anbefales. Liste B undlod at stemme. V var imod og afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Liste V kan ikke støtte forslaget, idet man ikke finder det rimeligt at fravige en bred politisk aftale, der for nyligt er brugt lang tid på at udarbejde. Endvidere opfylder Svendborg Kommune allerede med den nuværende politisk vedtagne ramme regeringens beslutning om at firdoble etablering af landbaserede VE-anlæg. Således lever Svendborg Kommune allerede op til Regeringens forventninger til kommunerne på landsplan. Det vil desuden kræve en væsentlig udvidelse af administrative ressourcer til sagsbehandling”.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Man stemte om indstillingen fra fagudvalget.

For stemte: 18 (A, C, Ø og F)

Imod stemte: 10 (V, I, O og B)

Undlod: 1 (Rasmus Feldingbjerg Drabe)

Liste V, I og B afgav følgende mindretalsudtalelse:

”Liberal Alliance og Venstre kan ikke støtte forslaget, idet man ikke finder det rimeligt at fravige en bred politisk aftale, der for nyligt er brugt lang tid på at udarbejde. Endvidere opfylder Svendborg Kommune allerede med den nuværende politisk vedtagne ramme regeringens beslutning om at firdoble etablering af landbaserede VE-anlæg. Således lever Svendborg Kommune allerede op til Regeringens forventninger til kommunerne på landsplan. Det vil desuden kræve en væsentlig udvidelse af administrative ressourcer til sagsbehandling. Liste V, I og B peger derfor i stedet på model A”.

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C).

Bilag

Bilag 1 - Forslag til ændring af VE-loven

Bilag 2 - Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land

Punkt 6: Udvalgsformanden liste F- udvidelse af eksisterende rammer for udbygning af VE-Anlæg

24/10812

Beslutningstema

Udvalgsformand Arne Ebsen (F) – udvidelse af eksisterende rammer for udbygning af VE-Anlæg i Svendborg Kommune.

Sagsfremstilling

Udvalgsformand Arne Ebsen (F) ønsker følgende behandlet på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 4. juni 2024:

” Med baggrund i et oplæg fra lodsejere ved Stenstrup, der ønsker at styrke de lokale udviklingsmuligheder, SEF som partner i et visionært energiprojekt, lokale borgergruppers positive forhåndstilkendegivelser og DNs involvering ønsker SF at fremsætte følgende forslag til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning:

- Administrationen anmodes om at skitsere en proces, som vil muliggøre en fornyet politisk stillingtagen til rammerne for udbygningen af VE-anlæg i Svendborg Kommune
- Administrationen anmodes om at vurdere, hvorvidt vedlagte ideoplæg til lokal udvikling ved Kirkeby-Stenstrup vil kunne bruges som pilotprojekt, såfremt det politisk besluttes at udvide de eksisterende rammer for udbygning af VE-anlæg
- Administrationen anmodes om at vurdere, hvorvidt der skal ske et yderligere open-call for lignende projekter eller det kan afvente et pilotprojekts plangodkendelse
- Administrationen anmodes om at redegøre for et realistisk tidsscenarie for myndighedsbehandlingen af et eller flere VE-anlæg i Svendborg Kommune, såfremt de eksisterende rammer for udbygning udvides.”

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Forslagsstiller trak forslaget.

Bilag

Bilag 1. Følgebrev Stenstrup Lunde - Byudvikling for en grønnere fremtid

Bilag 2. En ny metode til landdistriktsudvikling i Svendborg Kommune

Punkt 7: Kommuneplan 2025 – revision af detailhandel

23/5203

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. august 2023 at igangsætte en delvis revision af kommuneplanen. De kommuneplanteamater som indgår i revisionen er; Bosætning og byudvikling, Lokalområder, Erhverv, Fritid og Turisme, Natur, Klima samt de genelle rammer og bestemmelser. Kommunen har netop fået udarbejdet en ny detailhandelsanalyse, som peger på et behov for justeringer i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Direktionen anbefaler at temaet detailhandel skal indgå i kommuneplanrevisionen.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan – og Lokalsamfundsudvalget,

- At temaet detailhandel medtages i kommuneplanrevisionen og at der indkaldes idéer og forslag til planlægningen for detailhandel i en forudgående høring.

Sagsfremstilling

Plan- og lokalsamfundsudvalget besluttede den 7. november 2023 at bruge eksterne konsulentydelse til udarbejdelse af en detailhandelsanalyse. Kommunen har i maj 2024 modtaget detailhandelsanalysen som fremgår af bilag 1 – Detailhandelsanalyse 2024.

Kommunen fastsætter de overordnede rammer og retningslinjer for hvordan detailhandlen kan udvikle sig i kommuneplanen. Cowi der har udarbejdet detailhandelsanalysen, anbefaler at der foretages flere justeringer i kommuneplanens gældende detailhandelsstruktur, for definition af detailhandelsstruktur se bilag 2 - Definition af Bymidte, bydelscenter, lokalcenter mm..

I hovedtræk anbefaler Cowi at der foretages justeringer i antal detailhandelskvadratmeter af følgende:

- Lokalcentre:
 - o Tvedvej-Ring Nord
 - o Tvedvej
 - o Rantzausminde
 - o Gudme
 - o Skårup (ændres fra en bymidte til et lokalcenter)
 - o Oure (nyt lokalcenter)
 - o Svendborg Vest Station (nyt lokalcenter)
- Enkeltstående butik
 - o Thurø (ny)
- Bydelscenter
 - o Vindeby (ændres fra et lokalcenter til et bydelscenter)
- Særligt pladskrævende varer
 - o Ole Rømersvej

Derudover er der et behov for at arbejde med butiksområdernes geografiske afgrænsning, blandet andet anbefaler Cowi, at der foretages en mindre indskrænkning af Bymidten for at koncentrere detailhandelen til de centrale gader.

For at der kan foretages ændringer i den gældende detailhandelsstruktur, skal temaet detailhandel være en del af kommuneplanrevisionen.

Proces:

Inddrages detailhandel i kommuneplanrevisionen anbefaler administrationen at give offentligheden, detailhandelsoperatører m.fl. mulighed for at indsende idéer og forslag til detailhandelsplanlægningen i en forudgående høring med en varighed på 2 uger.

Detailhandelsanalysen (i sagen bilag 1) samt orientering om indkaldelse af idéer og forslag vil efter den politiske behandling fremsendes til relevante aktører, herunder Shopping Svendborg og Svendborg Erhvervsråd.

I august 2024 vil Plan- og Lokalsamfundsudvalget blive forelagt en sag, hvor udvalget skal træffe beslutning om hvilke anbefalinger fra detailhandelsanalyse samt de indkommende ønsker fra den forudgående høring, som skal undersøges nærmere med henblik på en indarbejdelse i et forslag til Kommuneplan 2025.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med planlægning for detailhandel afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

CO2-Konsekvensvurdering

Sagen vurderes ikke at have konsekvens for CO2-udledningen.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan – og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1 – Detailhandelsanalyse 202

Bilag 2 - Definition af Bymidte, bydelscenter, lokalcenter mm.

Punkt 8: Bygningsbevaring i Hesselager - Runde 2

23/14261

Beslutningstema

I forbindelse med områdefornyelsen i Hesselager er der øremærket 1,75 mio. kr. til bygningsbevaring, hvor private boligejere kan søge om støtte til renovering. Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkendte den 5. september 2023 kriterierne for tildeling af støtte til bygningsbevaring. Udvalget ønskede i forlængelse af orientering om tildeling af midler fra første runde at genbesøge kriterierne for bygningsbevaring.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At kriterierne for ansøgning om støtte til bygningsbevaring i Hesselager fastholdes som beskrevet.

Sagsfremstilling

På Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 12. juni 2023 blev områdefornyelsesprogrammet for Hesselager vedtaget. Af programmet fremgår det, at der afsættes 0,75 mio. kroner til bygningsbevaring under indsatsområdet "Byens ansigt". På samme møde besluttede udvalget at kanalisere yderligere 1 mio. kroner til bygningsbevaring i Hesselager fra landsbyfornyelsespuljen 2022. Målet er, at de i alt 1,75 mio. kroner skal bidrage til istandsættelse af huse, der ligger inden for det udpegede kulturmiljø "Ny Hesselager", der er knyttet til Langgade og Østergade.

Kriterierne for tildeling af støtte til bygningsbevaring blev godkendt i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 5. september 2023, udvalget besluttede samtidig at delegerer kompetencen til at vurdere ansøgninger og størrelse på støttebeløb til administrationen.

Administrationen har gennemført første runde ud af tre, hvor knap 1 mio. kr. i støttemidler er blevet fordelt og disponeret til udbetaling primo 2024.

Der er ansøgningsfrist til anden runde af områdefornyelsen i Hesselager den 24. juni hvor puljen udgør 500.000,00 kr. Tredje runde af områdefornyelsen i Hesselager har ansøgningsfrist den 13. januar 2025, hvor puljen udgør 250.000 kr. samt evt. overskydende midler fra tidligere ansøgningsrunde.

Støtte til bygningsrenovering

Ifølge lovgivningen er støtte til renovering af private ejendomme betinget af, at der er tale om boligbyggeri, at byggeriet er fra før 1960 og at byggeriet er væsentligt nedslidt. Administrationen arbejder ud fra bestemmelserne om, at støtten tildeles såvel private boliger, andelsboliger samt udlejningsejendomme, men at støtten kun er rettet mod renovering af husenes ydre dele, og at renovering skal ske i tråd med bygningens oprindelige arkitektur samt håndværksmæssige traditioner.

Endvidere er støtten forbeholdt byggeri inden for det udpegede kulturmiljø, hvor huse som er synlige fra Østergade og Langgade er højst prioriteret, hvis der ikke er puljemidler nok til at imødekomme alle ansøgninger. Ved 1. ansøgningsrunde blev alle ansøgninger inden for det udpegede kulturmiljø, som levede op til de opstillede kriterier imødekommet, hvorfor kriteriet om synlighed fra Østergade og Langgade ikke blev anvendt.

Potentielt har 110 ejendomme mulighed for at søge om støtte, hvoraf 10 ansøgere søgte i første runde af områdefornyelsespuljen. Ud af de 10 ansøgninger blev 8 godkendt, hvoraf 4 af dem er placeret på henholdsvis Østergade og Langgade.

Tilskud til renovering kan højst udgøre 50% af de støtteberettigede udgifter inkl. moms og der kan højst opnås et støttebeløb på 200.000 kr. pr. ejendom.

For at vejlede potentielle ansøgere bedst muligt har administrationen udarbejdet vedlagte publikation, som beskriver kriterier for udbetaling af støtte samt de særlige bevaringsværdier, der skal tages højde for ved en ansøgning (Bilag 1. Bevaring af byens huse, Kriterier for støtte). Materialet er blevet tilsendt alle relevante bygningsejere via e-boks og er blevet annonceret på områdefornyelsens dialogplatform hesselager.svendborg.dk.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Der blev i september 2022 frigivet 10,56 mio. kroner til områdefornyelse fra områdefornyelsespuljen 2021. Heraf er 0,75 mio. kroner er øremærket til bygningsbevaring i henhold til vedtaget områdefornyelsesprogram. Endvidere blev der i juni 2023 frigivet yderligere 1 mio. kroner fra landsbyfornyelsespuljen 2022 til formålet. Staten dækker 60 % af udgifterne.

Ifølge de beskrevne kriterier vil der maksimalt kunne ansøges om støtte på 200.000 kroner pr. ejendom med mindre helt særlige vilkår gør sig gældende. Administrationen vil efter hver ansøgningsrunde orientere om brugen af støttemidlerne, og efter sidste ansøgningsrunde vil der blive gjort status på eventuelt overskydende midler, som kan overgå til andre formål i regi af landsbyfornyelsespuljen.

CO2-Konsekvensvurdering

Bygningsbevaring er med til at forlænge levetiden på eksisterende byggeri, så CO2 belastende nedrivninger og efterfølgende nybyggeri reduceres. Renovering af bygningers ydre dele, herunder ikke mindst tage, vinduer og døre kan være med til at reducere energitab og dermed CO2 udledning.

Lovgrundlag

Udbetaling af støtte sker med hjemmel i Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bygningsbevaring i Hesselager - kriterier for støtte.pdf

Punkt 9: Prioritering af lokalplaner juni 2024

22/7553

Beslutningstema

Plan- og Lokalsamfundsudvalget har besluttet, at lokalplansønsker prioriteres politisk to gange årligt, henholdsvis juni og december med efterfølgende offentliggørelse af den prioriterede rækkefølgeplan. Sagen forelægges med henblik på udvalgets første årlige prioritering i 2024.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At der igangsættes nye lokalplaner for hhv. udvidelse af fjernvarmen på Bodøvej og for et boligområde ved Myrehøjvej.
- At der herudover prioriteres ressourcer til yderligere VE-planlægning, samt en lokalplan for Valdemars Slot, hvis ansøgningen til staten imødekommes.
- At de øvrige lokalplansønsker prioriteres indenfor anvendelseskategorier, som angivet i bilag 1.
- At forslaget til lokalplan for et boligområde ved Efterskolevej aflyses.
- At der igen træffes beslutning om prioritering og igangsættelse af nye lokalplaner i december 2024.

Sagsfremstilling

Der er fortsat brug for at prioritere, hvilke lokalplaner, der skal prioriteres ressourcer til at udarbejde, idet der er flere ønsker end der umiddelbart kan imødekommes.

Der er stort fokus på den grønne opstilling. Der er således fortsat brug for at afsætte lokalplanlæggerressourcer til både igangværende og kommende vindmølle- og solcelleprojekter. Herudover har Svendborg Fjernvarme ønske om at udvide på Bodøvej. På den baggrund anbefaler administrationen at prioritere en ny lokalplan for fjernvarmens udvidelse samt reservere ressourcer til at igangsætte yderligere planlægning på VE-området, jf. statussag om VE-planlægning.

På Plan- og Lokalsamfundsudvalgsmødet den 7. maj 2024 blev det besluttet at nedlægge et §14 forbud mod nedrivning af Myrehøjvej 5, et sådant forbud skal følges op af et forslag til lokalplan inden for et år. Administrationen anbefaler derfor, at denne lokalplan prioriteres.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede den 7. november 2023 at ansøge Plan- og Landdistriktsstyrelsen om, at Valdemars Slot udpeges under forsøgsordningen for kyst- og naturturisme. Bliver ansøgningen imødekommet vil der skulle udarbejdes en lokalplan. Der forventes svar fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen medio 2024. Administrationen anbefaler derfor at prioritere ressourcer til udarbejdelse af en lokalplan ved positiv tilbagemelding.

I forbindelse med kommuneplan 2021 blev der udlagt et nyt aflastningscenter. Der er sidenhen blevet arbejdet med at kvalificere udlægget specielt i forhold til trafik. Det forventes, at projektet er klar til at påbegynde lokalplanplanlægning ultimo 2024.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede den 26. september 2023 ikke at behandle sagen om vedtagelse af lokalplan 662 for et boligområde ved Efterskolevej. Et fremsat forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen. Forslaget blev offentliggjort den 28. marts 2023, administrationen anbefaler, at forslaget aflyses.

Af hensyn til transparens overfor de bygherrer, der afventer igangsættelse af deres lokalplanønsker, anbefaler administrationen, at disse lokalplanønsker prioriteres inden for anvendelseskategorier som angivet på bilag 1 (Bilag 1: lokalplaner juni 2024).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Beslutningen har erhvervmæssige konsekvenser for både de bygherrer, som får igangsat deres lokalplanønsker og de bygherrer, som fortsat skal vente på at få igangsat deres.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om resurser til yderligere VE planlægning udtages pga. manglende aktualitet og erstattes med lokalplanlægning til offentlige formål (Svendborg Sygehus).

Bilag

Bilag 1: Lokalplaner juni 2024

Punkt 10: Fornyelse af dispensation fra lokalplan til Sunset Boulevard

24/10146

Beslutningstema

Administrationen har modtaget en ansøgning om fornyelse af den 2-årige midlertidige dispensation til take-away enheden på Nyborgvej 2A, 5700 Svendborg til Sunset Boulevard samt en fornyelse af tilladelsen til udeservering i forbindelse med take-away enheden.

Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning vedrørende eventuel meddelelse af en ny, midlertidig dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse, at:

- der meddeles en midlertidig dispensation for en 3-årig periode til opsætning af take-away enheden
- der meddeles en tilladelse til udeservering i dispensationens gyldighedsperiode

Sagsfremstilling

Plan- og Lokalsamfundsudvalget traf den 14. juni 2022 beslutning om at meddele en midlertidig dispensation på 2 år til at opsætte en take-away enhed til Sunset Boulevard, se bilag 1 for dagsordenspunkt (Bilag 1. Dagsordenspunkt).

Sunset Boulevard har ansøgt om fornyelse af den midlertidige dispensation fra lokalplanen samt tilladelsen til udeservering, således at take-away enheden kan blive stående på ejendommen Nyborgvej 2A, 5700 Svendborg i yderligere 2 år, se bilag 2 for placering (Bilag 2. Situationsplan).

Sunset Boulevard oplyser, at de er i gang med at forhandle om en alternativ og permanent placering, som de forventer kan tage op til tre år at realisere.

Dispensationen bør derfor meddeles for en 3-årig periode i stedet for 2 år som ansøgt, så der er tid til at finde en alternativ placering for restauranten.

En midlertidig dispensation kan ikke forlænges, men der er mulighed for at meddele en ny, midlertidig dispensation på maksimalt 3 år.

Den nuværende dispensation udløber d. 20. juni 2024. Hvis den ikke fornyes, skal take-away enheden fjernes, når dispensationen udløber.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 004.309 "For et område ved Østre Havnevej".

Af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, der er en del af planens principper, fremgår det, at:

- § 3.1. Der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til følgende erhvervsformål: Industri- og større værkstedsvirksomhed, oplagsvirksomhed, liberale erhverv, administration, udviklingsvirksomhed, engros- og detailhandel

efter § 3.5, eller erhverv, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.”

- § 3.4. Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området.”
- § 3.5. Med undtagelserne, der er beskrevet i § 3.6 og 3.7 må der ikke foregå detailhandel i området”.

Det er vores vurdering i den konkrete sag, at dispensationen er i strid med lokalplanens principper.

Det vurderes imidlertid, at betingelserne for en midlertidig dispensation på maksimalt 3 år er opfyldt jf. planlovens § 19.

Det er administrationens anbefaling, at dispensationen bør fornys, således at den nuværende take-away bliver stående, mens Sunset Boulevard finder en egnet placering. Dette vil ikke være i strid med kommunens kommende planlægning.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der vil ikke være økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune i forbindelse med beslutningen.

En udvidelse af aktiviteter på havnen vil medvirke til at understøtte den samlede udvikling af havneudviklingen, hvor et opmærksomhedspunkt dog også kan være, at et øget aktivitetsniveau på havnen kan skabe en aktivitetsforskydning i forhold til bymidtens butikker, restauranter og caféer.

CO2-Konsekvensvurdering

Ingen væsentlig konsekvens i forhold til CO2

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Dagsordenspunkt.pdf

Bilag 2. Situationsplan.pdf

Punkt 11: Orientering: Anvendelsesmuligheder på Østre Kaj

24/9967

Beslutningstema

Orientering om undersøgelser af de fremtidige anvendelsesmuligheder på Østre Kaj i relation til revision af Udviklingsplan for Fremtidens Havn

Indstilling

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

- at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Svendborg Kommune har, efter aftale med DLG, pr. 1. januar 2024 overtaget de første bygninger i Østre Kajområdet, Østre Havnevej 10 og 12. På Økonomiudvalgets møde i juni behandles en sag vedrørende eventuel nedrivning af én af disse bygninger, nemlig Pakhus 6, Østre Havnevej 12. (Bilag 3: Kortbilag)

Den 1. januar 2025 overtages yderligere to pakhuse, Østre Havnevej 6 og 8.

Anvendelsesmulighederne for Østre Kajområdet er et centralt tema i den igangværende opdatering og udvidelse af Udviklingsplan for Fremtidens Havn, som forventes fremlagt i forslag til politisk behandling ultimo 2024. Administrationen undersøger derfor områdets anvendelsesmuligheder ud fra en række forskellige vinkler, herunder trafikafvikling, miljø (støj fra erhverv, skibe og trafik) byrum og detailhandel. Dertil kommer kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger som er beskrevet i den gældende kommuneplan.

Som led i arbejdet med Udviklingsplanen blev der i foråret 2023 indkaldt idéer og forslag til udviklingen ved en offentlig høring. Derudover er der aktuelt gang i to undersøgelser der kan berøre den fremtidige anvendelse af Østre Kajområdet:

- Danmarks Museum for Lystsejlsundersøgelse i samarbejde med Svendborg Museum aktuelt muligheden for etablering af et Maritimt Oplevelsescenter et sted på Svendborg Havn. Denne undersøgelse blev besluttet igangsat med vedtagelsen af Budget 2024.
- Med baggrund i Kommunalbestyrelsens beslutning af en støtteerklæring den 25.04.2023 undersøger Center for Tredimensionel Kunst muligheden for etablering af et center på Svendborg Havn.
- Endelig ønsker Den internationale NGO GAME og Sydfyns Forening for Kreativ Bevægelse, evt. i samarbejde med andre foreninger, at undersøge muligheden for med fondsstøtte at udvikle Pakhus 12, Østre Havnevej 8, som et såkaldt Street Hub/Kropskulturhus. (Bilag 1: Svendborg Kropskulturhus og bilag 2: GAME interesselinkendegivelse)

Uden at foregribe kommunalbestyrelsens behandling af et forslag til Udviklingsplan for Fremtidens Havn, herunder beslutning om anvendelsesmulighederne i Østre Kajområdet, arbejder administrationen på at skabe et overblik over de nævnte interessenters projekter mht formål, indhold, organisation, finansiering, tidshorizont mv. for at afdække projekternes realisme og muligheder for sameksistens i området / bygningerne. Denne dialog vil dels medvirke til kvalificere kommunalbestyrelsens beslutninger om udviklingsplanen ultimo 2024, dels give mulighed for at modne projekterne mhp. realisering, i de tilfælde hvor der er gode muligheder for ekstern medfinansiering.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

De økonomiske og til dels også erhvervmæssige konsekvenser af de nævnte projekter vil blive søgt indarbejdet i projektbeskrivelserne for hvert enkelt projekt.

CO2-Konsekvensvurdering

Miljømæssige konsekvenser, herunder CO2-udledning vil først blive belyst ved en senere konkretisering, såfremt projekterne når frem til en realisering.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

Kultur- og Fritidsudvalget

Erhvervs- og Turismeudvalget

Beslutning i Kultur- og Fritidsudvalget den 03-06-2024

Til efterretning.

Rasmus Feldingbjerg Drabe (løsg) var fraværende.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Orienteringen blev taget til efterretning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 06-06-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Afbud: Birger Jensen (Liste V). Stedfortræder: Jesper Ullemose (Liste V).

Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 12-06-2024

Orienteringen blev taget til efterretning.

Hanne Ringgaard Møller (B) var fraværende. Som suppleant deltog Jørgen Lundsgaard (B)

Bilag

Svendborgs Kroppskulturhus - vision.pdf

GAME interessetilkendegivelse.pdf

Kortbilag.pdf

Punkt 12: Udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby

23/2527

Beslutningstema

Jævnfør Kommunalbestyrelsens beslutning den 31. oktober 2023 har lokalplanområdet i Kirkeby været udbudt med henblik på at byggemodning skulle udføres af privat udvikler jf. udbudsscenarie 2 i bilag 5 (Bilag 5 Byggemodning og udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby, Kommunalbestyrelsen 31-10-2023).

Svendborg Kommune har ikke modtaget nogen bud i perioden, hvorfor man politisk skal beslutte et nyt scenarie for udviklingen af lokalplanområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget og Erhvervs- og Turismeudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales at godkende:

- At et af de følgende alternative scenarier oversendes til budgetforhandlingerne med henblik på at tilvejebringe finansiering:

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

eller

Scenarie 3: Svendborg Kommune byggemodner første etape af lokalplanområdet med henblik på udbud af 7 grunde til åben-lav i område B.

eller

Scenarie 4: Svendborg Kommune byggemodner hele lokalplanområdet. Delområde A frasælges som storparcel og der udstykkes enkeltparceller i Delområde B som efterfølgende sælges.

Hvis scenarie 3 godkendes af Kommunalbestyrelsen, indstiller direktionen til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales:

- At der dispenseres fra lokalplanens § 12, Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering.

Sagsfremstilling

Efter erhvervelse af landbrugsjord til boligudstyknig i Kirkeby godkendte Kommunalbestyrelsen den 31. oktober 2023 at udbyde hele lokalplanområdet (delområderne A og B) og at byggemodningen udføres af privat udvikler (scenarie 2).

Dagsordenspunktet fra den 31. oktober 2023 er vedlagt som bilag 5 (Bilag 5. Byggemodning og udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby, Kommunalbestyrelsen 31-10-2023).

Lokalplanområdet har været i udbud via ekstern mægler i en periode på otte uger frem til den 15. maj. I udbudsperioden har mægler præsenteret ejendommen for 17 kunder, som alle er udviklere af denne type projekter. Ingen har dog ønsket at byde på ejendommen. Begrundelsen var generelt, at de ikke kan få økonomi i projektet på grund af:

- De samlede byggeomkostninger
- Den forventede lejeindtægt
- Det forventede kundeantal/risiko for tomgang
- Den geografiske placering.

På baggrund af den gennemførte udbudsproces, vil det nu være muligt vælge et af de alternative scenarier for byggemodning og udbud af lokalplanområdet (scenarie 1, 3 eller 4), der beskrives i det følgende.

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

Svendborg Kommune sætter processen på pause og afventer igangsætning af byggemodning indtil aktørerne på boligmarkedet vurderer det mere attraktivt at investere i Kirkeby. Der laves opfølgende markedsdialog, når konjunkturer og renteniveau ændres.

Scenarie 3: Etapevis byggemodning

Svendborg Kommune igangsætter byggemodning af første etape af lokalplanområdet med henblik på udbud af 7 grunde til åben-lav i område B, se vedlagte kortbilag i bilag 3 (Bilag 3. Byggemodning af 1. etape), herunder delvis projektering, etablering af 1. etape af stamvej, 1. etape af rekreative arealer og stier, 1. etape af regnvandssystem inkl. 1 stk. regnvandsbassin til nedsivning af regnvand samt udførelse af trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Efter byggemodningen udbydes syv parcelhusgrunde i Delområde B gennem ekstern ejendomsmægler i Svendborg Kommune. Den uberørte del af lokalplanområdet henligger som naturområde.

Svendborg Kommune afholder driftsomkostninger på lokalplanområdet, indtil grundejerforening er stiftet, hvorefter grundejerforeningen overtager forpligtigelsen af 1. etape af stamvejen, stier, regnvandsbassin og rekreative arealer. De resterende arealer driftes af Svendborg Kommune.

Svendborg Kommune projekterer og udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet på henholdsvis Gemalvej og Assensvej.

Scenarie 3 er i strid med §12.1 i lokalplanen for området jf. bilag 4 (Bilag 4. Lokalplan 674, For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby). Her fremgår det, at ny bebyggelse ikke må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering.

For at kunne realisere scenarie 3, vil der således skulle dispenseres fra ovenstående.

Intentionen med lokalplanens bestemmelse er at sikre at lokalplanområdets fælles anlæg, herunder regnvandshåndtering, kan fungere. Ved en delvis byggemodning vil der være behov for midlertidige løsninger i forhold til regnvandshåndtering, ligesom det fulde vejforløb først etableres, når behov for yderligere byggemodning er til stede.

Scenarie 4: Svendborg kommune byggemodner hele lokalplansområdet

Svendborg Kommune byggemodner hele lokalplanområdet; herunder projektering, etablering af stamveje, rekreative arealer, stier, regnvandssystem inkl. 2 stk. regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand samt udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Svendborg Kommune frasælger herefter Delområde A (tæt lav bebyggelse), og Delområde B udstykkes til parceller, som efterfølgende udbydes gennem ekstern ejendomsmægler i Svendborg Kommune. Se bilag 1 (Bilag 1. Opdeling af lokalplanområdet)

Svendborg Kommune afholder driftsomkostninger i lokalplanområdet, indtil grundejerforening er stiftet, hvorefter grundejerforeningen overtager forpligtelsen.

Svendborg Kommune projekterer og udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet på henholdsvis Gemalvej og Assensvej.

Administrationen bemærker at både scenarie 3 og 4 vil medføre en betydelig belastning på ressourcerne i trafikafdelingen. Beslutes det at arbejde videre med et af de to scenarier vil det kræve politisk stillingtagen til igangværende lokalplaner og andre større projekter i trafikafdelingen, der enten vil skulle nedprioriteres eller sættes i bero. Det interne ressourcetræk i trafikafdelingen er estimeret til ca. 1 årsværk for scenarie 3 og ca. 2 årsværk for scenarie 4. Der er vedlagt en liste over nuværende og kommende større projekter med ressourcetræk i Trafik og Infrastruktur som bilag 6 (Bilag 6. Projekter med ressourcetræk i Trafik og Infrastruktur).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Projektøkonomi for de forskellige scenarier fremgår af bilag 2. Bilaget er lukket af konkurrencehensyn.

Det bemærkes, at uanset hvilket af scenarier der vælges, vil omkostningerne forbundet med byggemodning være afhængig af den aktuelle markedssituation.

Det bemærkes, at samtlige tre scenarier kræver at der anvises finansiering.

CO₂-Konsekvensvurdering

Sagen har ikke direkte betydning for CO₂-udledningen. Opførelse af nye boliger vil betyde øget CO₂-udledning.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (udbudsbekendtgørelsen)

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 04-06-2024

Man stemte om indstillingen:

For stemte 5 medlemmer: Pia Dam (A), Torben Frost (A), Arne Ebsen (F), Per Nykjær Jensen (I) og Mette Kristensen (V).

Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø) undlod at stemme.

Udvalget anbefaler hermed Scenarie 3.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 06-06-2024

Indstillingens scenarie 3 anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Afbud: Birger Jensen (Liste V). Stedfortræder: Jesper Ullemose (Liste V).

Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 12-06-2024

Udvalget anbefaler scenarie 3

Hanne Ringgaard Møller (B) var fraværende. Som suppleant deltog Jørgen Lundsgaard (B)

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 18-06-2024

Det anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der dispenseres fra lokalplanens § 12, Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering.

Afbud: Ib Knudsen (Liste Ø), Stedfortræder: Jesper Kiel (Liste Ø).

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Udvalget konstaterer, at Plan- og lokalsamfundsudvalget, at der dispenseres fra lokalplanens § 12, Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering, hvis kommunalbestyrelsen vælger scenarie 3.

Økonomiudvalget indstiller scenarie 3. Liste Ø var imod og peger i stedet på scenarie 1. Flemming Madsen undlader at stemme.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Godkendt.

Liste Ø var imod og peger i stedet på scenarie 1.

Flemming Madsen undlod at stemme.

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C).

Mustafa Diken (V) var fraværende. Som suppleant deltog Freja Blegholm Hansen (V).

Bilag

Bilag 1. Opdeling af lokalplanområdet

Bilag 3. Byggemodning af 1. etape

Bilag 4. Lokalplan 674, For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby

Bilag 5. Byggemodning og udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby, Kommunalbestyrelsen 31-10-2023

Bilag 6. Projekter med ressourcetræk i Trafik og Infrastruktur

Punkt 13: Orientering

21/26545

Beslutningstema

Sager til orientering.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

Udvalgsmedlemmer:

Formanden indkalder til ekstraordinært udvalgsmøde den 18. juni kl. 14.00 til 15.00.

Administrationen:

Orientering vedr. forsøgsperiode for ensretning i Hesselager

I forbindelse med områdefornyelsen i Hesselager gennemfører administrationen i hele august måned en forsøgsperiode på ensretning af Østergade og Højdevej. Det sker med skiltning, opstregning og opsætning af blomsterkasser, som viser et første bud på indretning af de fremtidige gaderum med baner for motorkøretøjer samt til cykler, parkeringsbåse samt bede/regnvandsbede til beplantning og træer. Forsøget påvirker ikke de eksisterende fortove. Forsøgsperioden er bevidst lagt i høstsæsonen efter aftale med den lokale maskinstation for at afprøve "worst case". Administrationen vil varsle forsøgsperioden før sommerferien på forskellig vis herunder via e-boks til ejendomme, som ventes særligt berørt af ensretningen. Forsøget bliver evalueret i efteråret, hvorefter vejprojektet bliver forlagt til politisk behandling inden årets udgang. Det sker med henblik på en eventuel realisering i foråret 2025

Kommende større sager:

Forventede sager til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 13. august 2024:

- Budget 2025 temaer

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1. BIG-udvalgsdagsorden møde 06062024

Bilag 2. BIG udvalg bilag møde 06062024

Punkt 14: Betinget udbud af arealer ved Odensevej til udvikling af aflastningscenter

24/10126

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om udbud og vilkår for udbud af kommunale arealer ved Odensevej for at muliggøre udviklingen af et butiksområde til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper (aflastningscenter).

Ligeledes skal kommunalbestyrelsen træffe beslutning om erhvervelse af arealer evt. ved ekspropriation til den nødvendige vejudvidelse, som etableringen af et aflastningscenter vil kræve.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Erhvervs- og Turismeudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales at godkende:

1. At Svendborg Kommunes arealer beliggende på Odensevej sendes i udbud med henblik på salg til udvikling af aflastningsområde og at udbuddet betinges af:
 - a) Ankestyrelsens godkendelse af vilkårene for udbuddet og
 - b) Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af en lokalplan for området.
2. At der gives en anlægsbevilling på 21,233 mio. kr., med et rådighedsbeløb i 2024 på 2,513 mio. kr. og 18,720 mio. kr. i 2026 som finansieres via en tilsvarende salgsindtægt på 21,233 mio. kr. i 2026.
3. At rådighedsbeløbet i 2024 på 2,513 mio. kr. frigives.
4. At driftsudgifterne forbundet med udvidelsen af infrastrukturen omkring aflastningsområdet oversendes til budgetforhandlingerne for 2026.
5. At der bruges ekstern rådgiver.
6. At Svendborg Kommune erhverver dele af de privatejede matrikler syd for aflastningsområdet matrikel 18v og 17db ved frivillig aftale eller om nødvendigt ved ekspropriation til brug for udvidelse af den eksisterende infrastruktur.

Sagsfremstilling

I Kommuneplanen 2021-2033 er området mellem Odensevej og Svendborgmotorvejen nord for Ring Nord udlagt til detailhandelsformål i form af butikker til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at udbyde de kommunale arealer ved Odensevej for at muliggøre udviklingen. Området og de kommunale arealer er markeret på bilag 1 (Bilag 1. Kort med kommunalt ejede matrikler ved Odensevej).

En analyse af de trafikale konsekvenser af etableringen af et aflastningscenter i området har vist, at det vil kræve omfattende tilpasninger af vejnettet i området for at sikre fremkommelighed og trafikikkerhed.

Administrationen har i samarbejde med ekstern rådgiver udarbejdet en model for udbud af arealerne, der skal sikre at kommunen ikke har udgifter forbundet med udviklingen af aflastningsområdet, men samtidig har finansiering til direkte og afledte udgifter forbundet med de omfattende tilpasninger i vejnettet, et aflastningscenter vil kræve.

Modellen er at udbyde arealerne med en mindstepris svarende til de anslåede udgifter for udbygning af infrastrukturen i området, samt mulighed for op- eller nedjustering af købsprisen, når udbygningen er gennemført og de faktiske udgifter er gjort op. Da udbudsformen afviger fra udbudsbekendtgørelsen, har Svendborg Kommune ansøgt Ankestyrelsen om en forhåndsudtalelse.

Ankestyrelsen har ved modtagelsen af ansøgningen oplyst at en behandling af ansøgningen tager ca. otte måneder. For at muliggøre det videre arbejde med udviklingen af aflastningsområdet foreslår administrationen derfor at udbuddet af arealerne igangsættes, men at udbuddet betinges af at Ankestyrelsen godkender vilkårene for udbuddet.

Foruden betingelsen om Ankestyrelsens godkendelse vil et køb være betinget af Kommunalbestyrelsens vedtagelse af en ny lokalplan for området.

Udkast til betinget købsaftale er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2 Udkast til betinget købsaftale arealer på Odensevej).

Orienteringspunkt Orientering om aflastningsområde og serviceområde Svendborg Nord, der var på Økonomiudvalgets møde den 23.4.2024 er vedlagt til baggrund som bilag 3 (Bilag 3 Beslutning Økonomiudvalget 230424 orientering om aflastningsområde).

Til brug for udbygning af infrastrukturen, som et aflastningsområde vil aflede, vil Svendborg Kommune skulle erhverve dele af matrikel 18v og matrikel 17db. Administrationen vil gå i dialog med ejerne om en frivillig aftale. Alternativt vil Svendborg Kommune være nødsaget til at erhverve arealerne ved ekspropriation i henhold til Vejloven.

Svendborg Kommune har i forbindelse med arbejdet med den kommende kommuneplan fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der blev præsenteret for Kommunalbestyrelsen i maj 2024. Analysens konklusioner og anbefalinger vil blive medtaget i det videre arbejde med lokalplanforslaget, som skal igangsættes og prioriteres i Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Administrationen bemærker at planlægningen og realiseringen af et aflastningscenter og den heraf afledte udbygning af infrastrukturen vil medføre en betydelig belastning af ressourcerne i trafikafdelingen. Beslutes det at igangsætte planlægning og realisering af aflastningscenteret og den heraf afledte udbygning af infrastrukturen, vil det kræve politisk stillingtagen til igangværende lokalplaner og andre større projekter i trafikafdelingen, der enten vil skulle nedprioriteres eller sættes i bero. Der er vedlagt en liste over nuværende og kommende større projekter med ressourcetræk i Trafik og Infrastruktur som bilag 4 (Bilag 4. Projekter med ressourcetræk i Trafik og Infrastruktur).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

På nuværende tidspunkt er den forventede totaløkonomi på ca. 22 mio. kr. ekskl. moms for realisering af udbygningen af infrastrukturen i forbindelse med aflastningsområdet Svendborg Nord.

Den estimerede økonomi indbefatter omkostninger til arealerhvervelse, anlægsudgifter, rådgiver, byggeledelse/tilsyn, geotekniske borer, forureningsundersøgelser mv.

På grund af projektets tidlige stadie, indeholder totaløkonomien fortsat stor usikkerhed.

Det forventes på nuværende tidspunkt, at salget af kommunale grunde til udvikling af aflastningsområdet skal medfinansiere udbygningen af vejen. En sådan aftale er afhængig af en godkendelse i Ankestyrelsen.

Der søges på den baggrund en anlægsbevilling på 21,233 mio. kr., med et rådighedsbeløb i 2024 på 2,513 mio. kr. og 18,720 mio. kr. i 2026 som finansieres via en tilsvarende salgsindtægt på 21,233 mio. kr. i 2026.

Rådighedsbeløbet på 2,513 mio. kr. i 2024 søges frigivet til erhvervelse af arealer, ekstern rådgivning til arealerhvervelse, trafikanalyse, ansøgning til ankestyrelsen samt variable timer og uforudsigelige udgifter.

Da brugen af ekstern rådgiver overstiger grænseværdien for brug af ekstern rådgiver på 150.000 kr., søges der en godkendelse af dette.

Da infrastrukturen omkring aflastningsområdet bliver udbygget, vil dette give øgede driftsomkostninger. De forventede kommunale afledte driftsomkostninger er på nuværende tidspunkt ikke beregnet. Denne driftsudvidelse vil blive rejst til budgetforhandlingerne for 2026.

CO2-Konsekvensvurdering

Sagen har på nuværende tidspunkt ikke betydning for CO2-udledningen. En udvikling af aflastningsområdet og deraf følgende vejudvidelser, vil få væsentlige konsekvenser for CO2-udledningen.

Lovgrundlag

Vejloven

Planloven

Udbudsbekendtgørelsen

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 06-06-2024

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Afbud: Birger Jensen (Liste V). Stedfortræder: Jesper Ullemose (Liste V).

Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 12-06-2024

Indstillingen anbefales.

Hanne Ringgaard Møller (B) var fraværende. Som suppleant deltog Jørgen Lundsgaard (B)

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Indstilles. Liste Ø var imod.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Godkendt.

Liste Ø var imod.

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C). Mustafa Diken (V) var fraværende. Som suppleant deltog Freja Blegholm Hansen (V).

Punkt 15: Lukket: Orientering

21/26545