

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 18-06-2024

Mødedato Tirsdag d. 18. juni 2024 kl. 14:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Mødedeltagere Arne Ebsen, Pia Dam, Flemming Madsen, Torben Frost, Ib Knudsen
(Afbud), Per Nykjær Jensen, Mette Kristensen, Jesper Kiel

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til planlægning for Kullinggade 29 blandet bolig- og erhvervsområde.....	4
Nedlæggelse af §14-forbud efter planloven.....	15
Udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

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

Dagsordenen blev godkendt.

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

Afbud Ib Knudsen

Punkt 2: Forslag til planlægning for Kullinggade 29 blandet bolig- og erhvervsområde.

22/23611

Beslutningstema

Beslutning om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 689 Blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29

Indstilling

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

- Forslag til kommuneplantillæg 2021.17
- Forslag til lokalplan 689
- At sende planerne i offentlig høring i 9 uger
- At grundejers ændringsønsker ikke imødekommes
- At der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplanforslaget
- At der afholdes borgermøde i høringsperioden
- At området tildeles nyt vejnavn som 'Baagøe og Ribers Plads'

Sagsfremstilling

Grundejer ønsker mulighed for udvikling af et blandet bolig- og erhvervsområde på ejendommen Kullinggade 29. Formålet med planlægningen er at balancere hensynet til bevaring af områdets historiske og maritime værdier med mulighed for en tidssvarende udvikling af et funktionstømt havneområde.

Sagen er senest behandlet den 19. december 2023, hvor kommunalbestyrelsen traf fornyet beslutning om de overordnede rammer for byggeriet.

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme 01.01.C4.059 for blandet bolig- og erhvervsområde og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen med en ny ramme, nr. 2021.17.

Den eksisterende ramme giver mulighed for en bebyggelse på 50% af grundarealet i maksimalt 12 meters højde indenfor områdets afgrænsning, med anvendelse som blandet bolig og erhverv. Kommuneplanens generelle bestemmelser stiller desuden krav om en parkeringsnorm på 1 p-plads pr etagebolig.

I forslaget til kommuneplantillæg nr. 2021.17 er bebyggelsesprocenten ændret til 150 og den maksimale højde er ændret til 18,3 meter indenfor områdets afgrænsning. Herudover er parkeringsnormen for boliger ændret til 0,8 parkeringsplads pr. bolig under 85 m² bruttoareal og endelig er anvendelsesmulighederne udvidet, så der bliver mulighed for offentlige og kulturelle formål indenfor rammeområdet. Se bilag 1 (Bilag 1. Forslag til kommuneplantillæg 2021.17)

Anvendelse og udnyttelse

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af to eksisterende kommuneplanrammer, som udlægger området dels til et blandet bolig- og erhvervsområde og for en mindre del til rekreativt område. Lokalplanen er i overensstemmelse med den rekreative kommuneplanramme 01.01.R3.816.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at området kan anvendes til helårsboliger i form af etage- og tæt-lav boliger samt erhverv i form af liberalt erhverv, kulturelle formål, sundhedsinstitutioner, hotel og publikumsorienteret serviceerhverv, foruden et broanlæg der forbinder til Havnepladsen over havnebassinet.

Området er opdelt i tre delområder, hvor,

- delområde A omfatter eksisterende bebyggelse, der overvejende er fredet, men giver mulighed for ny anvendelse
- delområde B giver mulighed for at opføre nye etagearealer op til 9.500 m² og
- delområde C giver mulighed for en gangbro over havnebassinet.

Centralt i lokalplanens delområde B giver lokalplanforslaget mulighed for at bygge ny bebyggelse med en maksimal højdekote på op til kote 19,8 svarende til en bygningshøjde på 18,3 meter fra eksisterende terræn. Mod Kullinggade tillades en maksimal højde på 13 meter målt fra gadeplan, svarende til en maksimalt til kote 17,5 – 18.

I delområde B er der givet mulighed for en parkeringskælder mod Kullinggade samt en plint mod havnebassinet i op til kote 3.

Lokalplanen stiller krav om at bebyggelsens plint bearbejdes med en maksimal hældning på 45° som afslutning mod havnebassinet for herved at sikre en skalamæssig bearbejdning af plinten så den fremstår mindre voluminøs.

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet 'Købmandsgården Baagø og Riber i Kullinggade' som omfatter havnebassinets tilstødende matrikler bl.a. med den tidligere Baagø & Ribers grund.

Bebyggelsens udtryk og bearbejdning

Lokalplanforslaget skal sikre at ny bebyggelse i området udvikles med udgangspunkt i bydelens eksisterende kontekst med hensyn til karakter, formsprog og materialitet.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en fortættet ny bebyggelse med en mere kompakt byfront mod havnebassinet og bebyggelse mod Kullinggade. Derfor har lokalplanforslagets bestemmelser til hensigt at balancere placeringen i den kystnære del af bymidten og bebyggelsens visuelle påvirkning af kysten såvel som bymidten. Se bilag 2 (Bilag 2. Forslag til lokalplan 689)

Mod Kullinggade gives mulighed for bebyggelse som byhuse, der tager udgangspunkt i lokalområdets byhuse, jf. bygherres tilsendte projektforslag.

Syd for lokalplanområdets eksisterende fredede bebyggelse og mod havnebassinet gives mulighed for bebyggelse jf. bygherres projektforslag. Tømmerladerne kan nedrives, men hensigten er at ladernes udtryk genskabes i en ny tidssvarende bebyggelse.

Lokalplanforslaget stiller krav til, at en ny fortættet bebyggelse i områdets kystnære kontekst i Svendborg bymidte, skal detaljeres og varieres for at nedbryde byggeriets store volumen og sikre tilpasning til det eksisterende miljøes interessante og varierende udtryk gennem variation i proportioner og materialer, der understøtter en høj grad af nuancer og detaljer.

Lokalplanforslaget stiller derudover krav til områdets friarealer. Der skal være gode forhold for håndtering af affald, arealer til vej- og stiføring og parkering mm. Der skal også sikres arealer til beplantning og fælles opholdsarealer jf. kommuneplanens generelle bestemmelser.

Veje, stier og adgangsforhold

Lokalplanforslaget giver mulighed for at benytte og evt. udbygge områdets to eksisterende adgangsgivende overkørsler fra Kullinggade. Dog er overkørsel omfattet af områdets bygningsfredning og bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen, skal tillade en evt. ændring. Lokalplanforslaget giver derfor mulighed for en alternativ overkørsel til lokalplanområdet fra Kullinggade ca. 50 meter nord for overkørslen til Kullinggade nr. 31.

For at sikre adgangs- og oversigtsforhold til lokalplanområdet kræver det, at der nedlægges op til 6 offentlige parkeringspladser på Kullinggade. Internt i lokalplanområdet er der givet mulighed for en vej- og stiføring, der skal tilgodese lette trafikanter, der samtidig giver mulighed for at delområde A's grusbelagte fredede pladسدannelse bevares.

Jf. Kommuneplan 2021-2033 skal der i forbindelse med lokalplanlægningen for området, sikres offentlig adgang til kysten og Baagø og Ribers plads i overensstemmelse med de bærende værdier for Udviklingsplanen 'Fremtidens Havn'. Det er derfor lokalplanforslagets hensigt at området skal være offentligt tilgængeligt. Lokalplanforslaget inkluderer derfor en offentlig tilgængelig sti langs kysten og giver mulighed for en broforbindelse over havnebassinet ved 'Mudderhullet' (delområde C), for at sikre god sammenhæng fra Baagø og Ribers Plads til byens havnekant i øvrigt.

Parkering

Lokalplanområdets delområde A og B skal hver især kunne håndtere krav til parkering i overensstemmelse med kommuneplantillæggets parkeringskrav.

Det bemærkes i den forbindelse at lokalplanforslaget ikke udlægger parkeringsfelter der opfylder den fastsatte parkeringsnorm. Lokalplanforslaget giver derfor mulighed for at kommunalbestyrelsen, på baggrund af en vurdering af bymidtens rumlighed, kan tillade, at manglende parkeringspladser placeres udenfor lokalplanområdet og tinglyses på ejendommen, eller at der sker indbetaling til parkeringsfond. Alternativt kan antallet af etagemeter tilpasses.

Vandhåndtering

Der er udarbejdet en samlet plan for håndtering af havvandsstigninger i Svendborg havn jf. udviklingsplanen 'Fremtidens Havn'. Lokalplanforslaget stiller derfor ikke specifikke krav til sikring mod havvandsstigninger, idet håndtering af områdets højvandsbeskyttelse for hele havnebassinet vil ske i forbindelse med en ydre moleløsning mod Svendborg Sund jf. Svendborg Kommunes Stormflodsbeskyttelse af Søndre Havn. Lokalplanforslaget stiller dog krav til håndtering af kraftige regnhændelser, idet løsninger for overfladevand skal lede overfladevand væk fra pakhuse og nabogrunde og effektivt mod havnebassinet jf. godkendte udledningspunkter.

Vedtagelse af en nye lokalplan vil samtidig ophæve havnebassinets gældende Lokalplan 283, Syd for Havnepladsen, for den del som er omfattet af et nyt lokalplanområde.

Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening, der omhandler områdets fysiske planlægning. Konklusionen på miljøscreeningen er, at planerne ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet, idet planerne fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Se bilag 3 (Bilag 3. Afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering)

Ændringsønsker fra bygherre

Udkast til lokalplanforslaget er fremsendt bygherre forud for politisk behandling. Bygherre har i den forbindelse fremsendt en række ændringsforslag, som ønskes indarbejdet i lokalplanen, forud for den offentlige høring. Administrationen har vurderet de fremsendte ønsker og indarbejdet en række af disse i lokalplanforslaget. Der er dog fortsat ønsker, som administrationen ikke vurderer bør eller kan medtages i lokalplanforslaget, hvorfor det anbefales, at ændringsforslagene ikke imødekommes.

Ønskerne fremgår af bilag 4 (Bilag 4 – Ændringsønsker fra bygherre) og omhandler:

- 1.1 Fjernelse redegørelse for servitutter
- 2.1 Fjernelse af redegørelse om ekspropriation
- 3.1 Ændring af tilkørselsforhold til boliger fra Kullinggade
- 3.2 Fjernelse af krav om vendeplads
- 3.3 Mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser
- 4.1 Ændring af bygningsdybder med altaner
- 5.1 Hældning på plint mod vandside

Udbygningsaftale

Grundejer har anmodet Kommunen om at indgå i en udbygningsaftale efter Planlovens bestemmelser om udbygningsaftaler. Der er udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem parterne. (Bilag 7 – Betinget udbygningsaftale)

Udbygningsaftalen har til formål at etablere en sammenhængende stiforbindelse fra gasværkskajen i syd til havnepladsen i nord. Grundejer har i den forbindelse forpligtelsen til at etablere forbindelse på land ud for egen matrikel og vil herudover yde et byrumstilskud på 1,25 mio.kr, hvorved Kommunen skal udføre infrastrukturanlæg i form af stiforbindelse over ”Mudderhullet”.

Grundejer har i den forbindelse tilkendegivet accept af, at en eventuel forbindelse vil påvirke antallet af grundejers bådpladser, dog under forudsætning af at antallet reduceres mindst muligt.

Administrationen har jf. bilag 5 undersøgt mulige løsninger for en gangforbindelse over ”Mudderhullet” (Bilag 5 - scenarier for gangforbindelser) og har afholdt møder med boligejere i ”mudderhullet”, Kullinggade 17 til 27.

På vegne af beboerne har Interlex advokater fremsendt udtalelse (Bilag 6 – Udtalelse fra beboere), hvoraf det fremgår, at man ikke ønsker om en gangforbindelse over mudderhullet, hvilket blandt andet begrundes med:

- Der ønskes alene en forbindelse på land langs Baagøe og Riber, som kan opfyldes ønsket om en gangforbindelse til de fredede pakhuse.
- At en gangforbindelse vil bevirke en forringelse af det bevaringsværdige kulturmiljø.
- At en broforbindelse over ”mudderhullet” vil bevirke en væsentlig indgriben i ejendomsretten med erstatningskrav til følge, henset til indbliksgener og begrænsninger på etablerede bådpladser

Vejnavn

Lokalplanområdet skal i forbindelse med fortætning af området have tildelt en adresse til områdets fremtidige brug og orientering. Administrationen foreslår 'Baagøe og Ribers Plads', som Svendborg Museum stiller sig positivt overfor. Samtidig foreslår museet derudover at overveje, om man kan bruge områdets historiske funktioner i navngivningen – som fx Kornkajen eller Trælasten.

Høring og borgermøde

Jf. planloven skal forslagene til planlægningen min. være i offentlig høring i 8 uger. Da høringen falder i sommerferien, anbefaler administrationen at høringen forlænges, så høringen finder sted i 9 uger og forventeligt afsluttes med udgangen af uge 33.

Det anbefales at der afholdes borgermøde i høringsperiode i juni måned, hvilket annonceres umiddelbart efter en evt. godkendelse af forslagene.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 689 afholdes af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Der vil i forbindelse med godkendelse af adgangsgivende overkørsel til lokalplanområdet være udgifter i forbindelse med fjernelse af offentlige parkeringspladser på Kullinggade samt ændring af skiltning. Det er muligt at pålægge bygherren de faktiske omkostninger i forbindelse med nedlæggelse af de offentlige parkeringspladser.

Bygherre har tilbudt en udbygningsaftale, som overvejende kan dække udgifter til etablering af en broforbindelse med 1,25 mio. kr. Planlægning heraf og efterfølgende drift kan lede til udgifter for Svendborg Kommune.

CO2-Konsekvensvurdering

Realiseringen af byggeriet vil have en væsentlig 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). Planloven giver ikke mulighed for at stille krav til ny bebyggelses CO2 påvirkning, men byggeloven stiller krav til ny bebyggelses forbrug af CO2-ækvivalenter. Lokalplanrådets stationsnære beliggenhed forventes at mindske den fremtidige CO2 udledning fra transport.

Lovgrundlag

Planloven

Miljøvurderingsloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen.

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

Udvalget bemærker indledningsvist, at lokalplanens redegørelse vedrørende overkørsler skal præciseres.

Jesper Kiel (Liste Ø) fremsætter følgende ændringsforslag til Kommuneplantillæggets afsnit vedrørende parkeringsnormen:

Parkeringsnormen

Parkeringsnormen ændres i forhold til kommuneplanen. Der er på baggrund af analyser foretaget af midtbyens boligstørrelser og bilejerskab, vurderet at parkeringsnormen kan nedsættes i forhold til boligernes størrelse. Dermed skal boliger under 85 m² bruttoareal fastsættes parkeringsnormen til 0,8 parkeringsplads per bolig. For boliger større end 85 m² vil parkeringsnormen være som hidtil, 1 parkeringsplads per bolig.

For at imødekomme fremtidens behov for el-ladestandere, fastsættes der krav om opsætning af én el-ladestandere pr 10 parkeringspladser.

Ændres til:

Parkeringsnormen

Parkeringsnormen ændres i forhold til kommuneplanen mod til gengæld at fremme cyklisme og delebiler. Der er på baggrund af analyser foretaget af midtbyens boligstørrelser og bilejerskab, vurderet at parkeringsnormen kan nedsættes i forhold til boligernes størrelse. Dermed skal boliger under 85 m² bruttoareal fastsættes parkeringsnormen til 0,8 parkeringsplads per bolig. For boliger større end 85 m² vil parkeringsnormen være som hidtil, 1 parkeringsplads per bolig.

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-delebilspadser på 5% af parkeringspladserne (dog mindst 1 plads).

For at imødekomme fremtidens behov for el-ladestandere, fastsættes der krav om opsætning af én el-ladestandere pr 10 parkeringspladser.

Der stemmes om ændringsforslaget:

For stemmer 5 medlemmer: Pia Dam (Liste A), Torben frost (Liste A), Flemming Madsen (Liste A), Arne Ebsen (Liste F) og Jesper Kiel (Liste Ø).

Imod stemmer 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V).

Dermed anbefales ændringsforslaget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Per Nykjær Jensen (Liste I) fremsætter følgende forslag:

”Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med den ændring, at Bygherres ændringsønsker, under pind fire og som beskrevet i bilag 4, alle imødekommes og godkendes samlet”.

Der stemmes om forslaget.

For stemmer 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V)

Imod stemmer 5 medlemmer: Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A), Flemming Madsen (Liste A), Torben Frost (Liste A) og Jesper Kiel (Liste Ø).

Dermed faldt forslaget.

Per Nykjær Jensen (Liste I) fremsender følgende mindretalsudtalelse:

”LA støtter alle punkter i indstillingen, med undtagelse af pind fire, bilag 4, hvis indhold LA foreslog imødekommet i sit hele. Samtidig gør LA opmærksom på at en afvisning af bygherres ønsker er i strid med den politiske aftale, som blev indgået 24/11-23. Derudover afviger afvisningen fra de i lokalplansforslag 689 beskrevne vilkår om vejadgang”.

Mette Kristensen (Liste V) fremsætter følgende forslag:

Ændringsønsker jf. bilag 4 imødekommes med følgende bemærkninger:

2.1.: Det præciseres, at punktet gøres områdespecifikt til område C.

3.1: Såfremt vejadgang B ikke kan godkendes af bygningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen, undersøges det i høringsperioden, hvorledes en tilslutning til p-kælder i område B via vejadgang A muliggøres med henblik på ændring af lokalplanen efter høringsperioden, som anført i Lokalplan redegørelse s. 28.

3.2: Krav om vendeplads A2 udgår.

3.3: Der tillades dobbeltudnyttelse af halvdelen af parkeringspladser på P1 og P2.

4.1: Altaner og tagterrasser på bagsiden af bebyggelsen til Kullinggade indgår ikke i den samlede bygningsdybde.

5.1: Imødekommes således at der tillades en hældning på plint ved promenade på mindst 15 gr.

Forslaget bringes til afstemning.

For stemmer 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V).

Imod stemmer 5 medlemmer: Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A), Flemming Madsen (Liste A), Torben Frost (Liste A) og Jesper Kiel (Liste Ø).

Dermed faldt forslaget.

Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A) og Torben Frost (Liste A) fremsætter herefter følgende forslag:

At indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med følgende tilføjelser:

at ændringsønske 5.1 fra bygherre imødekommes, således der tillades en hældning på plint ved promenade på mindst 15 grader.

At ændringsønske 3.3 imødekommes delvist, idet der tillades dobbeltudnyttelse for 1/3 af parkeringspladser på terræn. For den øvrige del gives mulighed for indbetaling til parkeringsfond.

Der stemmes om forslaget:

For stemmer 3 medlemmer: Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A) og Torben Frost (Liste A).

Imod stemmer 3 medlemmer: Jesper Kiel (Liste Ø), Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V).

1 medlem undlader at stemme: Flemming Madsen (Liste A)

Da der var stemmelighed bortfaldt forslaget.

Der stemtes derefter om hvert af indstillingens punkter:

Punkt 1: Forslag til kommuneplantillæg 2021.17

For stemmer 4 medlemmer: Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A), Torben Frost (Liste A) og Flemming Madsen (Liste A).

Imod stemte 1 medlem: Jesper Kiel (Liste Ø).

2 medlemmer undlod at stemme: Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V).

Jesper Kiel (Liste Ø) fremsendte følgende mindretalsudtalelse:

Enhedslisten kunne ikke indstille lokalplanen og kommuneplantillæg til høring, da der ikke sikres adgang på begge sider af det sydlige pakhus, at gulvkoten hæves over 2,5 meter, at der åbnes op at ikke alle parkeringspladser placeres inden for området. Byggerriet er for højt, tæt, delvis lukket og er ikke arkitektonisk tilpasset omgivelserne og placeringen.

Dermed blev indstillingens første punkt anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 2: Forslag til lokalplan 689

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

Imod stemte 2 medlemmer: Jesper Kiel (Liste Ø) og Flemming Madsen (Liste A).

Jesper Kiel (Liste Ø) fremsendte følgende mindretalsudtalelse:

Enhedslisten kunne ikke indstille lokalplanen og kommuneplantillæg til høring, da der ikke sikres adgang på begge sider af det sydlige pakhus, at gulvkoten hæves over 2,5 meter, at der åbnes op at ikke alle parkeringspladser placeres inden for området. Byggerriet er for højt, tæt, delvis lukket og er ikke arkitektonisk tilpasset omgivelserne og placeringen.

Flemming Madsen (liste A) fremsendte følgende mindretalsudtalelse:

Der skal sikres gående offentlig adgang på begge sider af det sydlige pakhus.

Der skal ikke gives mulighed for en tolerancehøjde på 0,5 m.

Gulvkoten fastsættes til 2,5 m.

Parkeringsnormen skal fastholdes på 1 pr. bolig uden mulighed for indbetaling til parkeringsfonden.

Der skal udarbejdes en fyldestgørende trafikanalyse.

Dermed blev indstillingens punkt 2 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 3: At sende planerne i offentlig høring i 9 uger

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

Imod stemte 1 medlem: Jesper Kiel (Liste Ø).

Dermed blev indstillingens punkt 3 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 4: At grundejers ændringsønsker ikke imødekommes.

For stemmer 5 medlemmer: Arne Ebsen (Liste F), Pia Dam (Liste A), Torben Frost (Liste A), Flemming Madsen (Liste A) og Jesper Kiel (Liste Ø).

Imod stemte 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V).

Dermed blev indstillingens punkt 4 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 5: At der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplanforslaget

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

2 medlemmer undlod at stemme: Jesper Kiel (Liste Ø) og Flemming Madsen (Liste A).

Dermed blev indstillingens punkt 5 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 6: At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

For stemte 7 medlemmer.

Dermed blev indstillingens punkt 6 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Punkt 7: At området tildeles nyt vejnavn som 'Baagøe og Ribers Plads'

7 medlemmer stemte for.

Dermed blev indstillingens punkt 7 anbefalet overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

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

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Fremsendes til kommunalbestyrelsens behandling.

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

Bilag

Bilag 1. Forslag til kommuneplantillæg 2021.17

Bilag 2. Forslag til lokalplan 689

Bilag 3. Afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Bilag 4 - Ændringsønsker

Bilag 5. Scenarier for gangforbindelser

Bilag 6. Udtalelse fra beboere

Bilag 7 - Betinget udbygningsaftale Kullinggade 29

Afbud Ib Knudsen

Punkt 3: Nedlæggelse af §14-forbud efter planloven

24/7476

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen Myrehøjvej 5, 5700 Svendborg ønsker at nedrive ejendommen for at opføre ny bolig på grunden.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget traf den 7. maj 2024 principiel beslutning om at nedlægge et § 14 forbud efter planloven med henblik på at udarbejde en lokalplan og dertil hørende afslag på ansøgning om nedrivning.

Sagen har været i høring hos sagens parter og forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets endelige beslutning.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- at Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning af 7. maj 2024 om nedlæggelse af et §14 forbud efter planloven med henblik på at udarbejde en lokalplan og dertil hørende afslag på ansøgning om nedrivning, fastholdes.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler ejendommen på Myrehøjvej 5, 5700 Svendborg opført i 1930. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdi og SAVE registrering på 4 i 1998.

Plan- og Lokalsamfundsudvalget traf den 7. maj 2024 principiel beslutning om at nedlægge et § 14 forbud efter planloven med henblik på at udarbejde en lokalplan og dertil hørende afslag på ansøgning om nedrivning, se bilag 1 (Bilag 1. billeder af eksisterende ejendom), bilag 2 (Bilag 2. høring af naboer), bilag 3 (Bilag 3. Bemærkninger fra Arkitekturrådet) og bilag 4 (Bilag 4. Dagsordenspunkt fra møde den 7. maj 2024).

I forlængelse af udvalgets beslutning den 7. maj 2024 har sagen været sendt i høring hos ejerne af ejendommen, se bilag 5 (Bilag 5. Varsling af påbud og partshøring). Ejerne har på den baggrund afgivet høringssvar, se bilag 6 (Bilag 6. Svar på varsel og partshøring).

I høringssvaret redegøres for de bygnings- og energimæssige forhold, herunder problemer med bl.a. fugt, varmeudgifter, sætningsskader og afskalning. Herudover påpeger grundejer, at hverken Svendborg Museum eller Arkitekturrådet gjorde indsigelse mod nedrivning.

Arkitekturrådet har i deres udtalelse lagt vægt på, at huset er et pænt, stille og roligt hus, der ligger harmonisk i det omgivne miljø, men mener dog ikke, at huset ikke er uerstatteligt. Arkitekturrådet mener derfor ikke, at det vil være et væsentligt tab for områdets kvalitet, at huset fornyes.

Det er administrationens vurdering er, at bygningen på Myrehøjvej 5 er bevaringsværdig på grund af dens historiske, arkitektoniske, miljømæssige og sociale værdi, samt dens tilstand og betydning som en del af Svendborgs kulturarv. Det ville således bevirke en devaluering bygningsmiljøet og den historiske sammenhæng, jf. den udarbejdede kommentering og konklusion af SAVE registreringen på bilag 7 (Bilag 7. Myrehøjvej 5, SAVE registrering).

Administrationen anerkender at grundejer oplever udfordringer med bygningen. Det er dog samtidig administrationens vurdering, at høringssvaret fra ejerne ikke tilføjer sagen nye oplysninger i et omfang der giver anledning til en faglig revurdering af den politiske trufne beslutning.

På baggrund af det afgivne høringssvar forelægges sagen på ny til udvalgets endelige beslutning.

Administrationen gør opmærksom på, at klimamæssige forhold, som fx CO₂-konsekvens, ikke er saglige kriterier i forhold til nedlæggelse af et §14-forbud efter planloven med henblik på bevaring og derfor ikke kan lægges til grund for afgørelsen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

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

I henhold til § 49 i Planloven vil en ejendom, der nægtes nedrevet, kunne forlanges overtaget af kommunen. Overtagelsespligten kan dog kun komme i spil, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Det vil først gøre sig gældende, hvis der vedtages et nyt plangrundlag, som forbyder nedrivningen af ejendommen.

Der vil ikke være kommunale udgifter i forbindelse med indstilling B.

CO₂-Konsekvensvurdering

Ved indstilling A vil ejendomme fortsætte som bolig og dermed forventes en uændret CO₂ udledning. Generelt vurderes det, at genanvendelse ved reovering af en eksisterende bygning har en mindre klimabelastning end nybyggeri.

Ved indstilling B vil der være en CO₂ konsekvens ved nedrivning af hele ejendommen samt opførelsen af en ny bolig

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

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

Indstillingen godkendes.

Per Nykjær Jensen (Liste I) og Mette Kristensen (Liste V) kan ikke godkende indstillingen og fremsender følgende mindretalsudtalelse:

Liste I og Liste V kan ikke støtte forslaget om et paragraf 14 forbud, som vurderes at være spild af i forvejen knappe ressourcer i planafdelingen. Overflødigheden understøttes af at Arkitekturrådet i den aktuelle sag har udtalt, at den ønskede nedrivning ikke giver anledning til større bekymring. Herudover lægges der vægt på boligejers præcisering af bygningens dårlige tilstand.

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

Bilag

Bilag 1. billeder af eksisterende ejendom

Bilag 2. høring af naboer

Bilag 3. Bemærkninger fra Arkitekturrådet

Bilag 4. Dagsordenspunkt fra møde den 7. maj 2024

Bilag 5. Varsling af påbud og partshøring

Bilag 6. Svar på varsel og partshøring

Bilag 7. Myrehøjvej 5, SAVE registrering

Afbud Ib Knudsen

Punkt 4: 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).

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

Afbud Ib Knudsen