

REFERAT Plan- og Lokalsamfundsudvalget d. 08-11-2022

Mødedato Tirsdag d. 08. november 2022 kl. 15:30

Mødested Udvalgsværelse 4

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2023 med betydning for Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	4
Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget.....	6
Igangsættelse af forudgående høring for boliger ved Kullinggade 29.....	8
Endelig vedtagelse af kriterier til "Grøn Pulje" i Svendborg Kommune.....	14
Orientering om LAG SØMs høringssvar til ”Udkast til bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgru	17
Prioritering af lokalplaner.....	19
Endelig vedtagelse af lokalplan 656 for et boligområde ved Tvedvej.....	22
Offentliggørelse af lokalplanforslag 675 for nyt boligområde ved Eskærshaven.....	26
Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 2021.03 – Boligområde Gemalvej og lokalplan 6	30
Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Toldbodvej 8.....	34
Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for nyt boligområde i Vejstrup.....	37
Orientering.....	40
Lukket: Orientering.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/26545

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Godkendt. Pkt. 7 behandles efter pkt. 12.

Punkt 2: Budget 2023 med betydning for Plan- og Lokalsamfundsudvalget

21/24450

Beslutningstema

Budgetforlig 2023 med betydning for Plan- og Lokalsamfundsudvalgets område.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetforliget for 2023 indebærer, at en række budgetændringer på Plan- og Lokalsamfundsudvalgets område blev vedtaget på drift og anlæg.

Drift:

Drift (1.000 kr.)	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Plan- og Lokalsamfundsudvalget	474	474	474	474
Reduktion af Byg og BBR	-276	-276	-276	-276
Borgerbudgetter og potentielle planer (anlæg)	750	750	750	750
Drift i alt	23.033	17.686	14.998	9.198

Blå fremhævet = tiltag der indgik i budgetforslag til 1. behandling

Anlæg:

Anlæg (1.000 kr.)	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Land-, By- og Havneudvikling				
Borgerbudgetter og potentielle planer	-1.123	-1.123	-1.123	-1.123
Lokal anlægspulje med konkrete formål - Liv i mit lokalområde	-1.091	-1.091	-1.091	-1.091
Lokalsamfundspuljen - Lokaludvalgets anlægspulje til konkrete projekter	-2.181	-2.181	-2.181	-2.181
Midlertidige anvendelser/aktiviteter i fb. med havneudvikling	-545	-545	-545	-545
Tankefuld - Rådgivning	-372	-372	-372	-372
Lokalsamfund	0	1.000	1.000	1.000
Anlæg i alt	-5.312	-4.312	-4.312	-4.312

Blå fremhævet = tiltag der indgik i budgetforslag til 1. behandling

Yderligere betydning:

På grund af stigende energipriser er der truffet beslutning om, at alle områder i kommunen bidrager til finansiering i budget 2023, svarende til ca. 93.000 kr., som udmøntes administrativt inden for Plan- og Lokalsamfundsudvalgets ramme.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af budgetforlig 2023 fremgår af ovenstående tabeller og tekst for både drift og anlæg.

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Lov om Kommunernes Styrelse.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 3: Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 - Plan- og Lokalsamfundsudvalget

22/3122

Beslutningstema

Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 for Plan- og Lokalsamfundsudvalgets område.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At budgetopfølgningen for Plan- og Lokalsamfundsudvalget tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet budgetopfølgning pr. 30. september 2022. Opfølgningen indgår i kommunens samlede koncernrapport, som forelægges Økonomiudvalget den 22. november 2022.

Regnskabet forventes pr. 30. september 2022 at udgøre ca. 21,8 mio. kr. Holdt op mod korrigeret budget på ca. 22,7 mio. kr. betyder det et netto mindreforbrug på ca. 0,9 mio. kr.

Der er budgetafvigelser (såvel positive som negative) indenfor området. Af væsentlige budgetafvigelser fremhæves i mio. kr.

Områder	Afvigelse
Byg og BBR	-0,5
Byggesagsgebyr	-0,5
Plan og Udvikling	-0,4
Bidrag til lån støttet byggeri	-0,1
Øvrig administration - kommuneplanrevision	-0,3
I alt	-0,9

+ = merforbrug/mindreindtægt - = mindreforbrug/merindtægt

Direktionens anbefaling:

Økonomiudvalget har besluttet gældende fra regnskabsår 2022, at rammestyringen udmøntes ved at evt. merudgifter inden for et budgetområde søges finansieret indenfor det pågældende fagudvalg. Evt. merudgifter ved regnskabsafslutningen inden for fagudvalget overføres til fagudvalget til efterfølgende regnskabsår.

Overskridelse af servicerammen medfører sanktionsrisiko og presser kommunens likviditet på sigt, der også belastes af ekstraordinære anlægsbevillinger i 2022. Det forventede regnskab pr. 30. september vedr. serviceudgifter forventes at overskride den vejledende serviceramme med 38,3 mio. kr. (ekskl. afledte udgifter vedr. Covid-19 og krigen i Ukraine). I forlængelse heraf anbefaler Direktionen, at udvalgene fortsat fører en stram økonomistyring og udviser tilbageholdenhed, og at fagudvalgene frem mod regnskabsafslutningen fortsætter med tiltag til forbedring af det forventede regnskabsresultat.

Direktionen anbefaler ligeledes, at

- Den samlede midtvejsregulering indarbejdes i en fælles tillægsbevilling i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30. september 2022, og at der i forlængelse heraf ydes 100 pct. kompensation for afledte udgifter vedr. Covid-19 og krigen i Ukraine jf. opgjøret jf. det forventede regnskab pr. 30. september 2022.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der henvises til vedlagte bilag (Bilag1. Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 - drift).

CO2-Konsekvensvurdering

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1. Budgetopfølgning pr. 30. september 2022 - drift

Punkt 4: Igangsættelse af forudgående høring for boliger ved Kullinggade 29

22/23611

Beslutningstema

Igangsættelse af forudgående høring omhandlende udvikling af området ved Kullinggade 29. Planlægningen skal give mulighed for at opføre boliger i den sydligste del af ejendommen, mens der skal planlægges for en fremtidig anvendelse af de fredede bygninger.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At udvalget træffer beslutning om igangsættelse af planlægning for boligbyggeri på Kullinggade 29, herunder at
 - en forudgående høring på mindst 4 uger forud for ændringen af kommuneplanen,
 - der afholdes borgermøde i den forudgående høring

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget et skitseforslag for en ny boligbebyggelse på Kullinggade 29, også kendt som Baagøe og Riber-grunden. Ejer ønsker at udvikle grunden med boliger på området hvor der i dag er de karakteristiske røde lader, der tidligere har været brugt til tørring af tømmer.

Projektforslaget omhandler 4 punkthuse til boliger af 3-5 etager. Hertil kommer parkeringskælder. De fredede ejendomme er ikke omfattet af projektet.

Eksisterende plangrundlag

Med kommuneplan 2021-33 blev det muligt at bygge boliger på ejendommen. De nuværende rammebestemmelser muliggør anvendelse til blandet bolig og erhverv. Rammebestemmelser for højde og bebyggelsesomfang blev ikke vurderet nærmere ved kommuneplanens vedtagelse og giver derfor blot mulighed for en maksimal højde på 12 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan 290 for skilte og facader i bymidten.

Det ønskede projekt kræver udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

Historik:

Kullinggade 29 blev senest behandlet politisk behandlet i 2017, hvor Byrådet den 28.3.2017 vedtog en række principper for planlægningen:

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del – området i omkring de eksisterende pakhuse
2. Bevarelse af pakhuse
3. Bevarelse af den italienske villa og målerhuset
4. Ny bebyggelse mod Kullinggade må, oplevet fra Kullinggade, ikke overstige 11,5 meter
5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse.
6. Nyt byggeri skal være med saddeltag
7. Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. kote 18,7
8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang hen over grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelserne i den blå kant i tidsrummet 6-23.

Projektets overordnede udformning som punkthuse mod vandet og med dynamiske facadeforløb og tagflader skaber en rigt varieret bebyggelse, både oplevet fra Svendborgsund og fra bebyggelsen. Facaderne skal i materialer og stoflighed yderligere bidrage til projektets nærvær, forankring til stedet og gennemgående kvalitet.

Punkthusene refererer til de eksisterende laders sammensatte udtryk, med frem- og tilbagespring og forbundne bygningsvolumener, og formsproget skaber mulighed for en boligtypologi med fokus på varierede boliger med fleksibilitet i forhold til indretning, solorientering og udsigt mod vandet.

Kullinggade

Med projektets del mod Kullinggade er det ønsket at kvalificere overgangen mellem by- og havnestruktur ved at skabe en relation og kontakt til byen, der med typologi og facadeforløb skal indskrive sig i det nuværende gadebillede. Med bygningshøjder som er vanlige langs Kullinggade og Færgevej, er bebyggelsen volumenmæssigt i tråd med omgivelserne.

Bebyggelsen mod Kullinggade refererer med blandt andet variation i facadeforløb, opdelinger i mindre dele og bearbejdning af bygningsdetaljer til byhuset, både som typologi og som repræsenteret i omgivelserne.

Med forankring i Svendborgs historie og udvikling er det ønsket med det samlede projekt at videreføre stedets identitet, materialitet og atmosfære.

Analyse og anbefalinger

Administrationen har udarbejdet en analyse af området, hvor fokus er på konteksten for området, herunder hvorledes byomdannelse i området tilgås på hensigtsmæssig vis, samtidig med at der sker en forøget værdi af bymiljøet i og omkring området.

Kontekstanalysen har indeholdt en række temaer, herunder blandt andet bebyggelseskarakter, offentlig adgang, områdets egenart, bygningsvolumener, bevaringsværdi og kulturmiljø.

På baggrund af det fremsendte projektmateriale, anbefaler administrationen, at der i den forudgående høring tages udgangspunkt i følgende retningslinjer:

1. Hensyn til byens særlige kulturmiljøer

Bebyggelsen på området kan opdeles i to, hvor den østlige del refererer til de eksisterende trælader i materialitet og taghældning og arkitekturen mod Kullinggade refererer til byens historiske bymidte i skala og udtryk. Her anbefales maks. 2 ½ etage mod vejen.

Altaner på bebyggelsen mod Kullinggade bør integreres i bebyggelsen eller kun tilføjes ved en særlig bred kantzone som trækker altanen væk fra vejen.

Kullinggade har et særligt udtryk med sin opbrudte facadelinje som skaber en unik og luftig karakter i gaden. Disse kvaliteter bør bevares ved en delvis tilbagetrækning og opbrudt facadelinje langs Kullinggade, særligt omkring den Italienske Villa, så dennes toneangivende rolle fastholdes.

2. Gode adgangsmuligheder og udsyn til vandet

Byggeriet bør sikre offentlig adgang til vandet for både borgere og beboere. Herved sikres øget adgang og brug af Svendborgsund, en af Svendborgs primære attraktioner.

For at understøtte sammenbindingen af det historiske centrum og Svendborg havn og understøtte intentionerne om en sammenhængende forbindelse langs vandet, bør der sikres en primær offentlig passage mellem de fredede pakhuse og langs havnefronten, samt en sekundær forbindelse syd for den Italienske Villa til vandet.

3. Hensyn til byens skala og formsprog

Bebyggelsen må i sin form og udtryk ikke virke dominerende på området, således at de fredede gule pakhuse, og andre pakhuse langs havnefronten vedbliver at være fremtrædende og dominerende elementer på Svendborg Havn.

Ny bebyggelse må i højde og bredde ikke bryde væsentligt med den eksisterende "skyline" af Svendborg, ligesom det er særligt vigtigt at områdets kvaliteter og historiske kontekst indarbejdes, så områdets særegne historie bringes videre.

Differentierede bebyggeshøjder medvirker til et varieret udtryk og bør integreres i bebyggelsen. Den maksimale højde bør dog højst være 4 etager, så Svendborgs højderyg vedbliver at være synlig og områdets øvrige bygningshøjder respekteres.

4. Velfungerende infrastruktur

Det er afgørende at projektet medvirker til at fastholde kvaliteten af byens gader. Infrastruktur er i den forbindelse afgørende, idet det fortsat skal være sikkert at færdes som gående og cyklende i området. De trafikale forhold i Brogade og Valdemarsgade er udfordrede og de trafikale konsekvenser skal derfor belyses indgående.

Vurdering

Projektforslaget anviser 4 punkthuse i varierede højder og foreslår en nedskalering mod vandsiden og pakhuse, men med mere højde i den vestlige del af punkthusbebyggelsen mod Kullinggade. Her brydes det almindelige højdeudtryk i området med en kote på 22,5 hvilket adskiller sig væsentligt fra området karakter i øvrigt, hvor den højeste pakhusebebyggelse ved Forskerparken er kote 16,9, dog undtaget den tidligere gastank med kote 19.7.

Tilsvarende synes punkthuse voluminøse i deres udtryk, hvilket medvirker til at disse fremstår meget markante i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Det er samlet set administrationens vurdering, at det foreslåede projekt i sit udtryk er fint tilpasset det eksisterende udtryk for området. Bygningstypologien er et brud med den nuværende pakhusekarakter der præger området, men forslaget anviser tydelige referencer til de nuværende tømmerladers sammensatte udtryk og historie og bidrager på den måde til den historiske fortælling, også uden at videreføre de omkringliggende pakhusebebyggelser.

Administrationen vurderer dog at projektet bør reduceres med en etage, så den maksimale højde bliver 4 etager eksklusive parkeringskælder, dog fortsat med differentierede bygningshøjder for de enkelte volumener. Herudover bør det undersøges om at bygningernes bredde kan reduceres, hvorved der kan opnås et slankere udtryk, der i højere, i lighed med den omkringliggende bebyggelse.

Det videre forløb

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

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

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

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

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

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

CO2-Konsekvensvurdering

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

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

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt, med bemærkning om, at høringsperioden udvides til 6 uger.

Udvalget bemærker, at de ønsker indgåelse af aftale med bygherre om følgende 3 punkter, forud for igangsættelse af lokalplan:

- Aftale om den fremtidige sikring og istandsættelse af de fredede bygninger
- Etablering af offentlig adgang langs havnekanten
- Sikring af offentlig adgang til og omkring de fredede bygninger

Bilag

Bilag 1 20220929 Baagøe & Ribers Plads_Skitseforslag FORELØBIG small

Bilag 2. Projekt:eskrivelse - Ribers Plads - Praksis 2022.10.26

Punkt 5: Endelig vedtagelse af kriterier til "Grøn Pulje" i Svendborg Kommune

21/20567

Beslutningstema

Ifølge "Loven om fremme af vedvarende energi" skal opstillere af store energianlæg indbetale et beløb til kommunen, når anlægget tages i brug. Loven bestemmer, at kommunen skal oprette en såkaldt "Grøn pulje" og fastlægge retningslinjer for puljen mv. Der skal træffes beslutning om retningslinjer for "Grøn Pulje" i Svendborg Kommune

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At vedtage de i sagsfremstillingen beskrevne kriterier for udmøntning af "Grøn Pulje".

Sagsfremstilling

Lov om fremme af vedvarende energi har til formål at fremme produktion af energi fra vedvarende energikilder i overensstemmelse med klima- og miljømæssige samt samfundsøkonomiske hensyn. Afhængigheden af fossile brændstoffer skal nedbringes, forsyningssikkerheden sikres og udledningen af CO₂ og andre drivhusgasser nedbringes.

Loven bestemmer, at opstillere af store vedvarende energianlæg skal indbetale et beløb, svarende til 40.000 kr. pr. MW ved solcelleanlæg og 125.000 kr. pr. MW ved landvindmøller til en "Grøn Pulje". Disse midler kan ansøges af lokale borgere og anvende til projekter til gavn for naboer til vedvarende energianlæg og til gavn for lokalsamfundet generelt.

Der skal træffes beslutning om, hvordan midlerne skal udmøntes.

Puljens primære formål er at sikre en accept af vedvarende energianlæg og sikre en lokal forankring og fællesskab om den grønne omstilling. Staten har placeret ansvaret for udmøntningen på kommunalt niveau med henblik på at sikre, at kommunen og lokale – herunder også enkeltpersoner, som f.eks. naboer til energianlæg – kan få indflydelse på brugen af midlerne.

Når et energianlæg tages i brug, skal Kommunalbestyrelsen godkende indtægten fra energiselskabet samt godkende, at en tilsvarende udgift anvendes til udbetaling af støtte, jf. puljens formål.

Kommunalbestyrelsen har d. 20. september 2022 besluttet at delegere beslutningskompetencen for tildeling af midler til Plan- og Lokalsamfundsudvalget. Plan- og Lokalsamfundet skal godkende kriterierne for puljen. Den konkrete udmøntning af puljens midler vil ske administrativt.

Siden ordningen er trådt i kraft, er solcelle-anlægget i Tved blevet taget i brug. Der er blevet indbetalt 999.600 kr. (24,99MW x 40.000 kr.).

Den 29. juni 2021 besluttede det daværende Byråd, at der må opstilles yderligere 3 vindmøller og 84 ha solceller i Svendborg Kommune, og der er igangværende politiske drøftelser om en eventuel forøgelse af den vedvarende energi.

Der kan derfor forventes flere midler i en ”Grøn Pulje” fremadrettet.

Loven tillader, at Kommunalbestyrelsen kan afsætte op til 8 procent af de indbetalte midler fra en opstiller til dækning af kommunens administration af midlerne i ”Grøn Pulje”, herunder til indkaldelse af ansøgninger, udvælgelse af projekter, tildeling af tilsagn om tilskud og udbetaling. Kommunalbestyrelsen har godkendt denne mulighed på mødet d. 20.09.2022.

I bilag 1 (bilag 1. Kriterier for ”Grøn pulje” i Svendborg Kommune) er formålet med ”Grøn Pulje” beskrevet, hvem der kan søge støtte, kriterier for støtte mm. Puljen er primært henvendt til de nærmeste naboer til anlæggene, men kan også søges af andre borgere i kommunen.

Administrationen anbefaler, at den grønne pulje først og fremmest skal bruges til projekter, der afhjælper gener fra anlæggene, og dernæst grønne tiltag, der enten udmønter kommunens klima- og energipolitik, Bæredygtighedsstrategi 2020 eller Svendborg Kommunes Klimahandleplan.

Der kan være tale om en række forskellige typer af grønne tiltag, f.eks. energibesparelser, øget biodiversitet, bæredygtig byudvikling, CO2 reduktion, mm. Dette i forventning om, at de mange muligheder vil fremme borgernes iderigdom og i respekt for lokalområdernes forskellighed.

Overordnet gælder:

- At midlerne som hovedregel skal anvendes inden for en radius på 4,5 km. fra anlægget
- At der kan tages særligt hensyn til de allernærmeste naboer

Da puljens midler afhænger af ibrugtagning af energianlægget, er det ikke muligt at sætte en fast tidsfrist for puljen. Kommunen annoncerer derfor ansøgningsrunder hver gang et anlæg begynder at producere energi og midler er overført til kommunen.

De nærmeste naboer til energianlægget får tilsendt et brev direkte i eboks med oplysninger om puljen. Den vil også blive annonceret på kommunens hjemmeside, i dagspressen og udsendes som information til lokalrådene.

Er midlerne i ”Grøn Pulje” ikke allokeret til projekter 3 år efter indbetaling, skal kommunalbestyrelsen overføre det af opstilleren indbetalte beløb til statskassen.

Kriterierne har været sendt i høring hos lokalrådene. Gudmekongens Land er vendt tilbage med et høringssvar, som ikke giver anledning til ændringer af kriterierne. Høringssvaret er vedhæftet som bilag 2 (Bilag 2. Høringssvar til Grøn pulje fra Gudmekongens Land).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Der er p.t. 999.600 kr. (24,99MW x 40.000 kr.) i den grønne pulje fra solcelleanlægget i Tved.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Kriterier for "Grøn pulje" i Svendborg Kommune

Bilag 2. Høringssvar til Grøn pulje fra Gudmekongens Land

Punkt 6: Orientering om LAG SØM's høringssvar til ”Udkast til bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-27 (LAG)”

22/23722

Beslutningstema

Bolig- og Planstyrelsen har udsendt et udkast til bekendtgørelsen om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-2027.

Den lokale aktionsgruppe, LAG SØM, har afgivet et høringssvar til bekendtgørelsen, som også er blevet fremsendt til Svendborg Kommune.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen om LAG SØM's høringssvar til bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Lokale aktionsgrupper (LAGer) er lokalt forankrede foreninger, som skaber udvikling og innovation i lokalsamfundene ved blandt andet at tildele tilskudsmidler til relevante projekter. Lokale aktionsgrupper modtager midler fra Erhvervsstyrelsen og fra EU, som går til dels at støtte lokale projekter og dels til at drive foreningen.

Perioden for det danske landdistriktsprogram 2014-2022 afløses til nytår af program 2023-2027. En ny programperiode betyder ny lokal aktionsgruppe og ny strategi med nye målsætninger. Den 22. september blev en ny LAG dækkende Svendborg, Nyborg og Faaborg-Midtfyn kommuner stiftet under navnet LAG Syd-, Øst- og Midtfyn 2023-2027 (LAG SØM).

Den 25.9.2022 har Bolig- og Planstyrelsen udsendt et høringsbrev vedr. ”Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-27 (LAG)”.

Bolig- og Planstyrelsens mål med ændringerne i støtte til driften er at forenkle administration og ansøgningsprocedurer i LAG-ordningen. De væsentligste ændringer i driftsbekendtgørelsen for den kommende programperiode udspringer af dette ønske om forenkling. Som styrelsen skriver, at ”forenklingerne medfører blandt andet et øget fokus på performance i stedet for detailstyring.

Det betyder, at de lokale aktionsgrupper får større indflydelse på, og ansvar for at anvende driftsmidlerne effektivt for at nå aftalte mål og resultater”.

Høringsbrevet fra Bolig- og Planstyrelsen er vedhæftet som bilag 1 (Bilag 1. Høringsbrev om ”Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-2027 (LAG)”) og bekendtgørelsen som bilag 2 (Bilag 2. Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-2027 (LAG) - Høringsudkast_bekendtgørelse.pdf).

LAG SØM har afgivet et høringssvar til Bolig- og Planstyrelsen, som er sendt til Svendborg Kommune til orientering og som er vedhæftet som bilag 3 (Bilag 3. Høringssvar ”Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-27 (LAG)” - Høringssvar, Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper.pdf).

I høringssvaret fremgår det, at:

”Det er med stor beklagelse, at vi ser, at den netop etablerede LAG i de tre kommuner Svendborg, Nyborg og Faaborg-Midtfyn stækkes svært økonomisk. Vi beskæres med 30% set ift. indeværende periode.”

Og

”LAG SØM håber, at man vil finde en ny løsningsmodel, der betyder, at vi ikke årligt beskæres med knapt 2 mio. kroner, og at vi dermed sikres et økonomisk fornuftigt råderum.”

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalg

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Plan- og Lokalsamfundsudvalget finder bestyrelsen for LAG-søms bekymringer for relevante og tager høringssvaret til efterretning.

Bilag

Bilag 1. Høringsbrev om "Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-2027 (LAG)"

Bilag 2. Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-2027 (LAG) - Høringsudkast_bekendtgørelse.pdf

Bilag 3. Høringssvar "Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper i udpegede landdistrikter i perioden 2023-27 (LAG)" - Høringssvar, Bekendtgørelse om drift af lokale aktionsgrupper.pdf

Punkt 7: Prioritering af lokalplaner

22/7553

Beslutningstema

Der er flere ønsker til nye lokalplaner, end det er muligt at gennemføre indenfor de kommende år. Der er allerede prioriteret et par planer til udarbejdelse i 2023, men det skal prioriteres, hvilke yderligere planer, der skal igangsættes i første halvår af 2023.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

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

Sagsfremstilling

Der er mange ønsker til nye lokalplaner, hvorfor det er nødvendigt at prioritere, hvilke lokalplaner, der kan igangsættes. Der er gennem de seneste fem år vedtaget mellem 4 og 10 lokalplaner årligt. Det vurderes, at der med det nuværende ressourceniveau i Byg og Byudvikling, kan gennemføres 8-12 lokalplaner årligt afhængig af planernes størrelse og kompleksitet. Det foreslås derfor, at der prioriteres 4-5 lokalplaner til opstart i første halvår af 2023, og at udvalget medio 2023 orienteres om status på disse planer med henblik på at træffe beslutning om, hvilke planer, der kan igangsættes for 2. halvår af 2023. Dermed sikres også restressourcer til løsning af akut opståede planbehov, såsom nye VE-anlæg, nye kommunale institutioner o.l.

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

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

Herudover prioriteres i henhold til nedenstående strategier og mål:

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

På baggrund af de vedtagne prioriteringskriterier besluttede Plan- og Lokalsamfundsudvalget på sit møde i september 2022, at der i første halvår af 2023 skal igangsættes planlægning for et til to større VE-anlæg samt for etablering af nær/fjernvarmeanlæg i et lokalsamfund.

Herudover anbefaler administrationen, at to af følgende lokalplaner samt en bevarende lokalplan prioriteres til opstart i første halvår af 2023:

- Æskelund Plejecenter, Tved
- Udvidelse af kollegieboliger på Fruerstuevej 22
- Udvidelse af gymnastikhus samt glamping ved Thorseng/Vornæs
- Rosariet, Vejstrup
- En bevarende lokalplan for et af de udpegede kulturmiljøer i Svendborg by

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

Administrationen vil herudover løbende vurdere om der er ressourcer til at igangsætte yderligere planer herunder mindre lokalplaner (kategori A lokalplaner jf. kompetencefordelingsplanen).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

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

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indledningsvist bemærker administrationen, at det vil være muligt at dispensere fra den gældende lokalplan, således at behovet for udarbejdelse af ny lokalplan for Plejecenter ved Eskelund i Tved udgår.

Flemming Madsen(S) stillede følgende forslag:

Ved Smedegårdsvej i Kirkeby er der et stort ønske fra flere erhvervsdrivende om at etablere sig, men det har ikke kunnet lade sig gøre at opfylde ønskerne, da den nuværende lokalplan forhindrer dette. Der har ikke været nogen aktivitet indenfor lokalplanen i ca. 20 år, og derfor skal den fornyes for at skabe aktivitet. Da der ikke er resurser til at udarbejde nye lokalplaner i lang tid, foreslås det, at udarbejdelse af ny lokalplan for Efterskolevej annulleres, da der allerede er den eksisterende lokalplan 594 fra 2016 og som er aftalt med lodsejerne. Herved skabes der en ekstra resurse, og derfor prioriteres det, at udarbejde en ny lokalplan for erhvervsområdet ved Kirkeby.

Man stemte om forslaget.

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

Imod stemte 5 medlemmer: Pia Dam(S), Arne Ebsen(F), Torben Frost(S) , Pia Dam(S) , René Haahr(V) og Per Nykjær Jensen(V)

Hermed faldt forslaget.

Der stilles forslag fra Torben Frost (A) og René Haahr (V) om at igangsætte 3 lokalplaner:

- Udvidelse af kollegieboliger på Fruerstuevej 22

- Rosariet, Vejstrup
- Der reserveres en lokalplan til en aktuel sag, der behandles af Økonomiudvalget

Herudover ønskes en 4. lokalplan, Smedegårdsvej, igangsat i 1.halvår 2023

Man stemte om forslaget.

For stemte 3 medlemmer: Torben Frost(S), René Haahr(V) og Per Nykjær Jensen(V)

Imod stemte 4 medlemmer: Arne Ebsen(F), Pia Dam(S), Flemming Madsen(S) og Ib Knudsen(Ø)

Hermed faldt forslaget.

Udvalget besluttede herefter at igangsætte 3 lokalplaner i 1.halvår af 2023:

- Udvidelse af kollegieboliger på Fruerstuevej 22
- Rosariet, Vejstrup
- Der reserveres en lokalplan til en aktuel sag, der behandles af Økonomiudvalget

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 656 for et boligområde ved Tvedvej

19/8345

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af lokalplan 656 for etageboliger ved Tvedvej ved den tidligere amtmandsbolig.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Lokalsamfundsudvalget,

- At lokalplan 656 med foreslåede ændringer vedtages endeligt,
- At høringsbidrag besvares som foreslået i den vedlagte hvidbog,
- At vejen inden for lokalplanområdet navngives Amtmandshaven.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejer af Tvedvej 2 har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den tidligere amtmandsvilla og den omkringliggende park.

Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at villaen kan indrettes med lejligheder, og at der kan opføres nye etageboliger i parken.



Kort over planområdet.

Processen frem til nu

- Teknik- og Erhvervsudvalget igangsatte forudgående høring d. 9. maj 2019, som blev gennemført i perioden 29. maj til 10. juli 2019, inklusiv borgermøde.
- På baggrund af den forudgående høring besluttede Teknik- og Erhvervsudvalget d. 7. november 2019 at igangsætte udarbejdelse af planforslag, dog med en reduktion af bebyggelsesprocenten fra ca. 60 % til ca. 50 %.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 6. februar 2020 at prioritere planlægningen for Tvedvej 2 med et tillæg til den nuværende kommuneplan 2017-2029 og en ny lokalplan.
- Byrådet igangsatte offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg 2017.25 og af lokalplanforslag 656 d. 30. juni 2020.

- Byrådet vedtog kommuneplantillæg 2017.25 endeligt d. 27. oktober 2020 og besluttede samtidig, at der skulle ske en videre bearbejdning af lokalplanforslaget med hensyntagen til de opmærksomhedspunkter, som er rejst i den offentlige høring, herunder forhold omkring indbliksgener og bevaring af amtmandsvillaen.
- Plan- og Lokalsamfundsudvalget igangsatte ny høring af et nyt lokalplanforslag d. 14. juni 2022, hvor bestemmelser for terrænregulering og støttemure var tilføjet, mens bestemmelser for bevaring af amtmandsboligen og byggeriets placering var tilrettet.

Høringssvar til det nye lokalplanforslag

Det nye lokalplanforslag har været i offentlig høring i perioden fra d. 17. juni til og med d. 5. august 2022.

I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget i alt 5 høringssvar.

Høringssvarene omhandler etagebyggeriets omfang og højde, bevaring af beplantning og træer, stiadgang ved kolonihaven, terrænregulering, indbliksgener og lysgener, offentlig adgang til parken.

Derudover har bygherre fremsendt ét høringssvar efter fristens udløb som har indgået i administrationens behandling, da det er fremsendt på baggrund af en dialog med kommunens byggesagsafdeling omkring overensstemmelse mellem planforslaget og det kommende myndighedsprojekt.

Et resume af høringssvarene med bemærkninger og forslag til besvarelse fremgår af hvidbogen som er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Hvidbog Tvedvej) og de fulde høringssvar er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Samlede høringssvar Tvedvej).

Ændringer til lokalplan 656

Lokalplan 656 foreslås ændret som angivet i hvidbogen på baggrund af de indkomne høringssvar. Ændringerne er indarbejdet i den endelige lokalplan 656 som er vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Endelig lokalplan 656). Øvrige ønsker om ændringer til planforslaget anbefales ikke imødekommet, hvilket er uddybet i hvidbogen.

Ændringerne omfatter følgende forhold:

Beplantning

På baggrund af de modtagne høringssvar omkring indbliksgener og lysgener fra omkringboende naboer og fra kolonihaven anbefaler administrationen, at der stilles krav om bevaring af et beplantningsbælte langs lokalplanens afgrænsning mod vest og mod syd. Beplantningsbæltet foreslås bevaret som beskrevet i hvidbogen.

Mod Tvedvej anbefales, at lokalplanen tilføjes krav om etablering af et beplantningshegn som fremgår af lokalplanens illustrationsplan. Beplantningshegnet skal etableres forud for ibrugtagning af det nye boligområde og udført som beskrevet i hvidbogen.

Der er i lokalplanforslaget udpeget tre bevaringsværdige træer i parken som ikke må fældes uden dispensation fra Svendborg Kommune. Bygherres rådgiver har i sit høringssvar givet udtryk for, at det bevaringsværdige bøgetræ viser tegn på alvorlige skader og at de derfor ønsker at fælde træet, så det ikke er til fare for de kommende beboere.

Administrationen har besigtiget træet og kan bekræfte tegn på, at bøgetræet er svækket, hvorfor det anbefales ikke at udpege træet som bevaringsværdigt. Det anbefales i stedet for, at der stilles krav om erstatningsbeplantning som beskrevet i hvidbogen.

Højde og omfang af nyt etageboligbyggeri

Flere af høringssvarene omhandler højden af byggeriet med fokus på indbliksgener, tagterrasser og spørgsmål til højden for byggeri inklusiv fx elevatorårne. Lokalplanforslaget indeholder en bestemmelse om, at højden for nyt byggeri ikke må overskride topkoten for amtmandsboligen. Ved kun at have én topkote for alle byggefeltet fremgår højden ikke i forslaget til lokalplanen for de enkelte byggefeltet som varierer i etageantal og højde. Administrationen anbefaler, at der tilføjes topkoter for de enkelte byggefeltet som foreslået i hvidbogen. Amtmandsboligens topkote er kote 44.11, hvilket med de foreslåede ændringer begrænses for de enkelte byggefeltet. Topkoterne er fastsat i samarbejde med bygherre og vil angive en maksimal højde inklusive elevatorårne og lignende.

Både naboer og Bygningsstyrelsen, herunder Politiet, er derudover fremkommet med indsigelser omkring omfang og placering af altaner. Det anbefales i hvidbogen ikke at imødekomme indsigelserne, da altanerne vurderes ikke at give væsentlige indbliksgener. Dog foreslås tilføjet en maksimal bredde og dybde for altaner generelt for den ny etagebebyggelse, så det fremgår, hvor tæt på skel altaner kan placeres.

Derudover er der sket en mindre præcisering af, hvad der skal medregnes til bruttoetagearealet for de nye etageboliger, da det har været uklart om fx altaner og overdækninger skulle medregnes.

Facadebeklædning

Lokalplanforslaget stiller krav om, at facader skal udføres i træ med enten vandret eller lodret listebeklædning, mens mindre dele af facaden på op til 30 % må udføres i andre materialer.

Bygherre har med sit høringssvar gjort opmærksom på, at dette ikke vil stemme overens med det visualiserede byggeri fra skitseforslaget, hvor der er vist en fordeling med 35 % dybe trælistes og 65 % andet materiale.

Udtrykket for facadebeklædningen har været drøftet i samarbejde med bygherre, som med sit høringssvar ønsker, at fordelingen af trælistes ændres til 50 %. Dette anbefales imødekommet i den endelige lokalplan, hvor facader fortsat skal udføres med trælistes som skal gives en dybde på minimum 40 mm og som skal dække mindst 50 % af facaden. Administrationens vurdering er, at dette udtryk vil give et byggeri i tråd med det oprindelige skitseforslag og hvor der samtidig opnås et luftigt træbyggeri med dybde og spil, som vil stå i kontrast til amtmandsboligen tunge murstensfacade som beskrevet af bygherres arkitekt.

Veje, stier og støttemure

Bygherre ønsker at kunne udføre veje og stier med en mere fast belægning som kan modstå kraftig regn og som lever op til krav om tilgængelighed. Dette anbefales imødekommet i form af muligheden for at lave OB-belæggninger, som vil fastholde parkens udtryk.

Derudover er der imødekommet et ønske om, at græsarmering også kan udføres i andre materialer end beton.

Det stærkt skrående terræn er udfordrende i forhold til tilgængelighed for de kommende boliger, hvorfor bygherre har bedt om, at der gives større muligheder for at anvende støttemure. Der gives større mulighed for placering af støttemure langs veje, stier og tekniske anlæg som fx parkeringspladser og miljøstationer. Samtidig stilles der krav om, at alle støttemure begrønnes, så parkens grønne udtryk fastholdes.

Nyt vejnavn

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny intern vej i lokalplanområdet. Administrationen foreslår, at vejen navngives 'Amtmandshaven', som har reference til amtmandsboligen og dens historiske betydning for Svendborg.

Videre proces

Ved beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 656 offentliggøres lokalplanen med foreslået ændringer med en klagefrist på 4 uger. Afsendere af høringssvar vil blive besvaret som angivet i hvidbogen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af lokalplan 656 er varetaget af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Området er forsynet med fjernvarme, med tilslutningspligt. Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO2-udledning negativt, da fjernvarmen endnu ikke er CO2-neutral. Det antages, at fjernvarmen vil være CO2-neutral inden 2030, hvilket gør, at langsigtede konsekvenserne for CO2-udledningen vurderes ikke væsentlige.

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

Lovgrundlag

- Planloven,
- Adresseloven samt adressebekendtgørelsen,
- Bosætningsstrategi 2020.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt.

Ib Knudsen(Ø) kan ikke følge indstillingen, idet han finder bebyggelsen for voldsom.

Bilag

Bilag 1. Hvidbog Tvedvej

Bilag 2. Samlede høringssvar Tvedvej

Bilag 3. Endelig lokalplan 656

Punkt 9: Offentliggørelse af lokalplanforslag 675 for nyt boligområde ved Eskærshaven

21/1894

Beslutningstema

Godkendelse og offentliggørelse af lokalplanforslag 675 for et nyt boligområde ved Eskærshaven på Tåsinge.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At lokalplanforslag 675 for et nyt boligområde ved Eskærshaven vedtages og offentliggøres i mindst 4 uger,
- At der ikke afholdes borgermøde i den offentlige høring.
- At vejen inden for lokalplanområdet navngives Eskærshaven.

Sagsfremstilling

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanforslaget for Eskærshaven er en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at omdanne en del af matrikel 91a, Nyby By, Bregninge i Troense fra æbleplantage til et fremtidigt boligområde bestående af både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer.



Oversigtskort over lokalplanområdet for Eskærshaven.

Processen frem til nu

Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede i august 2021 at igangsætte planlægningen for et nyt boligområde. Samtidig vedtog udvalget nedenstående principper, som skulle danne grundlag for planlægningen:

- Der planlægges efter en blanding af åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Dette vil give et varieret udbud af boliger, som vil være med til at gøre området mere attraktivt at bosætte sig i.
- Bebyggelsen skal indpasses i landskabet. Grundet skrånende terræn med udsigt og naboforhold, der skal respekteres, er det vigtigt, at der tages hensyn til dette med bygningernes placering. Der er fokus på, at boligerne tilpasses landskabet og derved fremstår som et harmonisk bosætningsmiljø

- Der fastlægges nye grønne friarealer. Disse vil være med til at gøre området mere attraktivt og skabe flotte rammer for hverdagsliv. Projektet skal gives et attraktivt grønt udtryk ved beplantning langs vej og i fællesarealer.
- Vejbetjening sker fra Gammel Nybyvej. Det er den naturlige adgang til området og vil sikre en god planløsning for udstykningen.

Efterfølgende er der udarbejdet Lokalplanforslag 675 for et boligområde ved Eskærshaven som er i overensstemmelse med disse principper og er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Lokalplanforslag 675).

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål, at området kan anvendes til boligområde i en variation af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. I den vestlige del af lokalplanområdet kan der opføres tæt-lav i form af række- og kædehuse og i det resterende lokalplanområde kan der placeres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Lokalplanens område er opdelt i 3 delområder og fastlægger ved en udstykningsplan, hvordan området skal udstykkes til hhv. 14 parcelhusgrunde, 6 rækkehusgrunde og et tilhørende fælles friareal.

Lokalplanen omfatter også ejendommen Gammel Nybyvej 49, som inddrages til byzone og omfattes af lokalplanens bestemmelser for parcelhuse.

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra nord via den offentlige vej Gammel Nybyvej og Thorseng. Den private fællesvej vest for lokalplanområdet, som også hedder Gammel Nybyvej, er for smal til at kunne håndtere dobbeltrettet trafik for lokalplanområdet.

For at sikre, at området får et åbent præg er der fastsat bestemmelser for bebyggelsesprocent, maksimalt boligareal og placering af både boligbebyggelse og sekundær bebyggelse.

Boligbebyggelse må opføres i 1 til 1½ etage med vægt på at sikre gode udsigtsforhold for bagvedliggende grunde. En mindre del af lokalplanens område er omfattet af en privatretlig udsigtsdeklaration, hvilket lokalplanen respekterer gennem bestemmelser som begrænser byggeriets højde inden for udsigtsdeklarationen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for udformning og materialer, men samtidig gives der rum for en vis fleksibilitet i forhold til arkitektur og formsprog.

Lokalplanområdet er udpeget som sårbart kystlandskab, hvorfor der bl.a. stilles krav til terrænregulering og støttemure.

Overdragelse af matr. 89a, Nyby By, Bregninge

Matrikel 89a, Nyby By, Bregninge er en del af den private fællesvej Gammel Nybyvej og danner adgang til det nye lokalplanområde. Matriklen er et restareal fra tidligere udstykning af området, som ikke har nogen reel ejer i dag.

Almindelig praksis for restarealer som dette er, at det kan overdrages til kommunen. En overdragelse af matrikel 89a, Nyby By, Bregninge vil være nødvendig for at sikre, at det nye lokalplanområde kan opnå adgangstilladelse efter vejlovens regler.

Miljøscreening

Lokalplanen er screenet i henhold til 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer'. Det er administrationens vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelse om kun at miljøscreenen offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan og er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Afgørelse om miljøscreening LP675).

Nyt vejnavn

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny vej i lokalplanområdet. Administrationen foreslår, at vejen navngives 'Eskærshaven', som har reference til den tidligere æbleplantage.

Det videre forløb

Efter Plan- og Lokalsamfundsudvalgets behandling af lokalplansforslaget offentliggøres planforslaget i mindst 4 uger sammen med afgørelsen om der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Der afholdes ikke borgermøde i høringsperioden, da der er tale om planlægning for en mindre udvidelse af det eksisterende bebyggede bymiljø.

Efter høringen vil der ske en behandling af indkomne høringssvar, hvorefter sagen vil blive fremlagt til politisk behandling.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til lokalplan afholdes af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Overdragelse af matrikel 89a, Nyby By, Bregninge sker under forudsætning af omkostninger forbundet med overdragelsen af arealet til Svendborg Kommune afholdes af bygherre.

CO2-Konsekvensvurdering

Udlæg af området til boliger vil medføre en øget udledning af CO₂, da området i dag er ubebygget. Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO₂-

udledningen på langt sigt.

Der forventes øget udledning til opvarmning og el. Området er ikke forsynet med fjernvarme, hvorfor opvarmning typisk vil skulle ske via varmepumper eller lignende anlæg. I forhold til elforbruget vurderes CO₂-udledningen for ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed være CO₂-neutral.

Produktion af byggematerialer til opførelse og anlægsarbejder i forbindelse med en realisering af boligområdet indebærer udledning af CO₂.

Lovgrundlag

Planloven

Adresseloven samt adressebekendtgørelsen

Bosætningsstrategi 2020

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt og lokalplansforslaget offentliggøres i 4 uger.

Bilag

Bilag 1. Lokalplanforslag 675 - Boligområde ved Eskærshaven

Bilag 2. Afgørelse om miljøscreening LP675

Punkt 10: Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 2021.03 – Boligområde Gemalvej og lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby samt forslag til delvis aflysning af lokalplan 21.05 - Boligområde i Kirkeby

21/16763

Beslutningstema

Sagen forelægges med henblik på politisk beslutning om at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 2021.03 og forslag til lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby samt delvis aflysning af lokalplan 21.05, Boligområde i Kirkeby.

Indstilling

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

- At godkende forslag til kommuneplantillæg 2021.03 – Boligområde Gemalvej
- At godkende forslag til lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby
- At godkende forslag til delvis aflysning af lokalplan 21.05 - Boligområde i Kirkeby
- At sende forslagene i offentlig høring i 9 uger
- At afholde borgermøde om forslagene i høringsperioden

Sagsfremstilling

Planlægningen blev politisk igangsat på Byrådets møde d. 29. juni 2021. Området er landbrugsjord, og området er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Der har derfor været afholdt en forudgående med indkaldelse af idéer og forslag til ønsket om et nyt boligområde i Kirkeby. I forbindelse hermed har der været afholdt borgermøde d. 15. september 2021. Administrationen har behandlet de indkomne forslag og ideer, og de modtagne forslag og ideer er så vidt muligt indarbejdet i lokalplanforslaget.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme, som omfatter en del af matr.nr. 12a, Kirkeby by, Kirkeby. Den nye kommuneplanramme udlægger området til boligformål i form af åben-lav (fx enfamiliehuse) og tæt-lav boligbebyggelse (fx rækkehuse). Kommuneplantillægget aflyser samtidig en del af kommuneplanramme 09.03.B.794 og kommuneplanramme 09.03.B.676 med et tilsvarende areal. Kommuneplantillægget indeholder også en teknisk tilretning af kommuneplanramme 09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken, så kommuneplanrammen følger matrikelskel.

Administrationen vurderer, at der i Kirkeby kan gives mulighed for delvist at fortætte og arbejde med socialt bæredygtig byvækst omkring fælles grønne opholds- og friarealer. Denne vurdering tager udgangspunkt i kommunens bosætningsstrategi 2020 ved at kunne tilbyde mindre boliger i lokalområde.

Planlægningen giver derfor ud over rækkehusbebyggelse (tæt-lav) mulighed for udstykning af små enfamiliehuse på grundstørrelser ned til 400 m² (åben-lav) i delområdet mod vest. Dette i fald området ikke udvikles af en professionel bygherre til regulært tæt-lav. Små grunde kan desuden gøre det muligt for fx bofællesskaber at etablere sig i området. Administrationen anbefaler derfor at planlægge lokalplanområdet fleksibelt, med mulighed for åben-lav (fritliggende mellem 700 m² og 1300 m²) boligbebyggelse mod øst (del B) og samtidig både give mulighed for åben-lav (ned til 400 m²) og tæt-lav boligbebyggelse mod vest (Del A).

Lokalplanforslag

Planområdet omfatter en del af Gemalvej 20, 5771 Stenstrup. Planlægningen har til formål at arbejde for et boligområde af god kvalitet. Det er vigtigt, at et nyt boligområde i fremtiden vil fremstå attraktivt med en positiv identitet for at tiltrække ressourcestærke borgere. Kvaliteten skal derfor være høj både i forbindelse med områdets fælles fri- og opholdsarealer og i forbindelse med de enkelte ejendommers placering, udtryk, indretning og områdets arkitektur. Administrationen lægger især vægt på områdets gadebillede og sammenhæng internt såvel som til den eksisterende by.

Det er hensigten med forslaget, at det nye boligkvarter skal fastholde Kirkebys landsbymiljø med en grøn karakter, der tager hensyn til områdets landskab og terræn. Forslagets grønne friarealer skal sammen med veje og stier være med til at give området en god sammenhæng på tværs af boligtyper internt i området og samtidig udgøre en overgang til de eksisterende boliger af hensyn til områdets sociale bæredygtighed.

Forslaget fastlægger en cirkulær vejføring med adgang fra Gemalvej. Administrationen har fået foretaget en analyse af Gemalvejs kapacitet, der vurderer, at Gemalvej som adgangsvej kan rumme lokalplanområdets nye boliger. Lokalplanområdets stamvej er søgt placeret mest hensigtsmæssigt i forhold til områdets terræn og fremtidige trafikikkerhed, og kan tilføjes yderligere veje med samme profil som stamvejen, med åbne grøfter/trug og bløde rabatter.

Der er udover stier langs stamvejen defineret rekreative stier i forslagens fælles friarealer. Der er krav om stier langs lokalplanområdets kantzone, der kobler sig på to større friarealer med plads til regnvandsbassiner. Derudover er der centralt placeret rekreative stier, der krydser områdets 'højderyg', og kobler sig på fælles opholdsarealer, som perler på snor. Her er der mulighed for at anlægge mødesteder, opholdsarealer, legepladser og lignende fælles rekreative fritidsformål. For at sikre områdets grønne udtryk er der i forslaget krav til områdets biomasse med en minimum-biofaktor for områdets fælles friarealer. Biofaktoren er et udtryk for, hvordan man kan gøre mængden af områdets biomasse (bladmasse) målbar uden at definere nøjagtigt, hvilken beplantning, der skal være.

Forslaget giver med tæt-lav boligbebyggelse delvis mulighed for en fortætning i forhold til eksisterende boligbebyggelse i Kirkeby. Der er i forslaget derfor stillet krav til afstand mellem modstående facader og der er krav til maksimal husdybde. Dette for at imødekomme en udvikling af boliger af høj kvalitet med gode dagslys forhold og luft mellem boligbebyggelsen uden indbliksgener. Forslaget søger at imødekomme udviklingen af en arkitektur af høj kvalitet, med plads til individuelle ønsker, samtidig med at der er elementer der giver området et sammenhængende og harmonisk udtryk og samtidig bygger på Kirkebys eksisterende arkitektur. Forslaget stiller derfor fx krav om saddeltag med lodret gav, men giver mulighed for en bred variation af materialevalg.

Forslag til afløsning af lokalplan

Planområdet omfatter en del af Assensvej 73, 5771 Stenstrup. Forslaget afløser en del af lokalplan 21.05 - Boligområde i Kirkeby for det område, som er omfattet af den del af kommuneplanramme 09.03.B.794, som afløses med kommuneplantillægget. Lokalplan 21.05 udlægger området til boligformål. Der er ikke befolkningstilvækst i Kirkeby som peger på, at der er behov for yderligere udlæg til boligformål. Der er dog behov for at omplacere eksisterende boligudlæg, da det har vist sig ikke at være muligt at realisere boliger i de udlagte boligområder, deriblandt en del af lokalplan 21.05. Kommuneplantillægget udlægger på den baggrund et nyt område til boligformål, og det fjerner samtidig et tilsvarende udlæg til boligformål i Kirkeby. Forslaget til afløsning af del af lokalplan 21.05 sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplan 21.05 og kommuneplanen. Området er i byzone, og det vil ved den endelige vedtagelse af afløsningen af lokalplanen blive tilbageført til landzone.

Screening

Forslagene er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen herom offentliggøres sammen med forslagene.

Videre forløb

Efter Kommunalbestyrelsens behandling af planforslagene, offentliggøres afgørelsen om miljøvurdering og planerne sendes i offentlig høring i min 8 uger. Høringsperioden forlænges med 1 uge til 9 uger grundet juleferie.

Efter høringen vil der ske en behandling af indkomne høringssvar med evt. tilretning af planlægningen og planlægningen vil herefter blive fremlagt til endelig vedtagelse.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at sende planerne i offentlig høring foreslår administrationen, at der afholdes borgermøde torsdag den d. 19. januar 2023. kl.17.00-19.00.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og delvis afløsning af lokalplan afholdes af Svendborg Kommune indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

Økonomi vedrørende køb af grund og byggemodning af Gemalvej 20, 5771 Stenstrup behandles på særskilt dagsordenspunkt om indgåelse af ejendomshandel.

Assensvej 73, 5771 Stenstrup opfylder ikke kriterierne for frigørelsesafgift. Dette skyldes, at ejeren ikke ejede ejendommen, da arealet gik fra landzone til byzone. Grundejeren kan ansøge Svendborg Kommune om godtgørelse af grundskyld, når ejendommen overgår til landzone. Det er Vurderingsstyrelsen, der ansætter beskatningsgrundlaget. Det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at angive, hvad den nye grundskyld for ejendommen vil blive.

CO2-Konsekvensvurdering

Sammenholdt med eksisterende boliger i bred forstand vil områdets nye boligers CO2 påvirkning dog være lav pga.:

- Ny bebyggelse med bedre energirammer end den gennemsnitlige eksisterende boligmasse i området.
- Muligvis fjernvarme fra Stenstrup Fjernvarme A.M.B.A. (Fjernvarmeselskabet arbejder på at få udbygget fjernvarmen, så den kan dække Kirkeby).
- Mulig begrænsning af CO2 udledning fra transport pga. den stationsnære beliggenhed.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til kommuneplantillæg 2021.03

Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 674 - Boligområde ved Gemalvej I Kirkeby

Bilag 3 - Forslag om delvis aflysning af lokalplan 21.05 Boligområde i Kirkeby

Punkt 11: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Toldbodvej 8

22/23772

Beslutningstema

Udvalget skal træffe beslutning om der skal igangsættes ny lokalplan til boligbyggeri på Toldbodvej 8 i Svendborg.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at

A. Der gives afslag på anmodning om afvigelse fra eksisterende rammelokalplan 349

Eller

B. Det godkendes, at der arbejdes videre med projektet for ny boligbebyggelse på Toldbodvej, under forudsætning af, at de i sagsfremstillingen beskrevne punkter afklares og at igangsættelse af nyt kommuneplantillæg og lokalplan indgår i den samlede prioritering af nye lokalplaner.

Sagsfremstilling

Administrationen har i en periode været i dialog med udvikler om opførelse af boligbebyggelse på ejendommen Toldbodvej 8 i Svendborg, der i dag fungerer som parkeringsplads bag Toldboden på Svendborg Havn.

Nuværende planforhold

Området støder op til den kommende havnepark, der nyligt er vedtaget lokalplan for, Toldboden mod øst og den relativt trafikerede Toldbodvej mod vest.

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 349, der udlægger arealet til centerformål, herunder boligbyggeri. Rammelokalplanen anviser de overordnede rammer for den samlede planlægning i området og opdeler området i en række delområder. Projektområdet er omfattet af delområde 6, der anviser en bebyggelsesprocent på 110 med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende. Der skal derfor udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at udmønte byggeriet.

Kommunen skal virke for en realisering af rammelokalplanen, under forudsætning af, at det ønskede boligbyggeri overholder rammelokalplanen. Det er ikke tilfældet for det ansøgte byggeri, hvorfor der tillige vil være behov for et tillæg til kommuneplanen.

Det ansøgte projekt

Administrationen har modtaget et projektforslag, som ad flere omgange er modificeret og tilpasset. Der er tale om et boligbyggeri på ca. 3100 m² med en bebyggelsesprocent på ca. 153. Projektets højde på 14,2 meter overskrider ligeledes den rammelokalplanlagte højde. Byggeriet antager forventeligt 3 etager med rejsning på tag.

Der er ikke fastlagt et præcist antal boliger, men udvikler vurderer, at der ved en blanding af 2 og 3-værelses boliger på 60-75m², vil blive ca. 47 boliger.

Antallet af parkeringspladser er defineret af kommuneplanens norm for parkering, der ved den definerede lejlighedstype, vil udløse 1 parkeringsplads pr. bolig. Rammelokalplanen forudsætter at parkering etableres under terræn, da grundarealet ikke muliggør parkering på terræn. Udvikler har tydeliggjort, at det nuværende bebyggelsesomfang ikke kan reduceres, hvis projektet skal realiseres.

Ved mindre boliger i form af ungdomsboliger/studieboliger, kan antallet af boliger stige, men antallet af parkeringspladser falde, da p-normen for studieboliger er 1 p-plads pr. 4 boliger.

Trafikale forhold

Ejendommen har i dag adgangsvej fra nord. Det betyder, at eventuelt boligbyggeri med den nuværende adgangsvej vil medføre en trafikbelastning over det lokalplanområde, der er udlagt til rekreativ havnepark.

Svendborg kommune har i foråret 2022 fået udarbejdet en trafikal vurdering af tilkørselsforholdene til Toldbodvej 8. Heri er medtaget muligheden for en stigende trafik på Jessens Mole ved indførelse af nye, større Ærøfærger. Der er vurderet på tre mulige vejadgange: 1: direkte fra Jessens Mole, 2: via naboejendommen og 3: via vejen øst for Toldboden



Figur 1: Vurderede adgangsveje til ejendommen

Af vurderingen fremgår det at alle tre vejadgange vil kunne håndtere den forventede trafikmængde i området, men at Løsningsforslag 3 vurderes som den dårligste løsning da den medfører gennemkørende trafik i parkområdet, som trafikikkerhedsmæssigt er yderst u hensigtsmæssigt og derfor bør veje tungt i den samlede vurdering.

Fyns Politi har som besluttende myndighed haft notatet til kommentering. Politiet vurderer ikke, at løsningsforslag 1 er en mulig løsning pga. den korte afstand til vejkrydset Jessens Mole/Toldbodvej,

Med vurderingen fra Fyns Politi sammen med hensynet til en fremtidig havnepark er der kun mulighed for at etablere adgangsvej til Toldbodvej 8 over Toldbodens matrikel (løsningsforslag 2), hvilket forudsætter en enighed mellem de to grundejere herom.

Planfaglig vurdering

Det ansøgte projekt er udarbejdet i overensstemmelse med administrationens anbefalinger for bebyggelse omkring Toldbodvej. Der er således tale om en sluttet karrébebyggelse med tilpasset taghældning i 3 etager, med et indvendigt gårdrum.

Naboejendommen, Toldboden på nabomatriklen med en bevaringsværdi på 3, kræver at der ved byggeri på Toldbodvej 8 tages særlige hensyn. Det drejer sig dels om at sikre et bygningsvolumen og en bygningshøjde, der ikke overmatcher Toldboden, som er tegnet som en stor, solitær bygning med krav om plads omkring sig, ligesom formsproget også bør forholde sig til Toldbodens æstetik.

Skitseprojektet antyder en anelse lavere bygningshøjde end Toldboden og ser ud til at give et fint samspil mellem Toldbodvej 8 og Toldboden. Rummet mellem de to bygninger er dog ubearbejdet og det bør være en forudsætning for byggeriet, at der sikres en samlet løsning for friarealerne, så der skabes en visuel og faktisk grøn forbindelse mellem linjeparken og den kommende havnepark.

Administrationen vurderer, at bygningen i den nuværende skitseform, kan blive et veltilpasset boligprojekt, der ved en bearbejdning i tilstrækkelig grad kan underordne sig Toldboden, der også fremover skal fremstå som områdets dominerede bygningsværk. Projektet er ligeledes drøftet i Arkitekturrådet, der er enig i denne vurdering.

Det er dog afgørende for den videre realisering af projektet, at udvikler afklarer følgende punkter, forud for igangsætning af planlægning:

- Adgang til ejendommen skal ske ad den i figur X skitserede adgangsvej fra Jessens Mole, så kørende trafik i havneparken undgås.
- Afklaring af boligstørrelse og typer, jf. parkeringsbehov
- Afklaring af politiets forventning til antal af kørsler til ejendommen
- Redegørelse for overholdelse af omfang og adgang til friarealer
- Redegørelse for mulig offentlig og visuel forbindelse over arealet nord-syd i en grøn korridor som forbinder den kommende Havnepark med Linjeparken ved Trafikterminalen.

Udvalget har i juni 2022 vedtaget kriterier for prioritering af lokalplaner. Bygherres ønske om igangsætning af ny lokalplan skal, jf. kriterierne, placeres i prioritet 3: Lokalplan kan udarbejdes, hvis det understøtter den ønskede udvikling.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Udvalget traf beslutning om model A, hvormed der gives afslag på afvigelse fra rammelokalplan 349.

Bilag

22_10_03 Toldbodvej 2.pdf

Punkt 12: Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for nyt boligområde i Vejstrup

22/6526

Beslutningstema

Svendborg Andels-boligforening (SAB) og en gruppe af borgere i Vejstrup ønsker, at der etableres et bofællesskab i Vejstrup. Sagen fremlægges derfor med henblik på igangsætning af udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området samt beslutning af principper for det nye boligområde.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At igangsætte udarbejdelsen af kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde i Vejstrup inkl. en forudgående høring.
- At plangrundlaget udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for boligområder med fokus på fællesskaber.
- At behovet for yderligere areal til byvækst undersøges nærmere og indgår som en del af den forudgående indkaldelse af idéer og forslag.

Sagsfremstilling

Baggrund

Med budgetforliget i 2022 besluttede man politisk at give grundkapitaltilskud til etablering af et alment bofællesskab i Vejstrup. I forbindelse med budgetforlig 2023 har kommunalbestyrelsen ved 2. behandlingen af budget 2023 besluttet at fastholde dette tilskud.

Initiativet til bofællesskabet er taget lokalt af 'Foreningen Bofællesskabet i Vejstrup'. Tidligt i processen har SAB vist interesse for projektet. Bofællesskabet skal være generationsblandet for børn, voksne og ældre med afsæt i den almene boligselskabstanke.

Administrationen har i samarbejde med SAB og den lokale initiativgruppe arbejdet på at finde en passende grund, til det fremtidige bofællesskab.

Valget er faldet på et område i landsbyen Vejstrup og området omfatter en del af matrikel 2d, Vejstrupgård, Vejstrup.



Placering for det fremtidige bofællesskab

Lokalplan og kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget og lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål. Kommuneplantillægget og lokalplanen udarbejdes med afsæt i vedlagte projektmateriale jf. bilag 1 (Bilag 1, Projektmateriale Vejstrup Bofællesskab), som er udarbejdet af rådgiver og arkitekt for SAB.

Lokalplanen har til formål at sikre, at området udvikles til bofællesskab med fokus på fællesskab, blandede boligstørrelser, større sammenhængende fællesarealer, fælleshus mv. For at sikre dette,

vil der i lokalplanen udarbejdes med afsæt i kommuneplanens generelle rammer for fællesskabsorienterede boligområder.

Se nærmere herom under afsnittet ”særligt for områder med nye boligtyper og boformer”:

<https://kommuneplan.svendborg.dk/rammer/generelle-rammer/bolig/>

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i tilknytning til lokalplanen. Kommuneplantillægget skal

sikre at området udlægges til boligformål, med fokus på de generelle rammer for boligområder med fokus på fællesskaber.

Administrationen afholder et indledende borgermøde, hvor der indkaldes idéer og forslag til den videre planlægning i samarbejde med den lokale initiativgruppe og SAB.

Yderligere areal til byvækst

Som en del af den indledende dialog om det nye bofællesskab i Vejstrup, har der været udtrykt ønske om, at der udlægges yderligere areal til fremtidig byvækst i forlængelse af det nye område til bofællesskabet.

Status er, at der på nuværende tidspunkt er mulighed for at udbygge med boliger ved det gamle gartneri og et mindre område i forlængelse af Nymarksvej lokalt i Vejstrup. Derudover forventes der at blive realiseret et større omdannelses – og byudviklingsprojekt ved det gamle seminarium i Skårup indenfor de kommende år. På den baggrund vurderes det, at der ikke kan udlægges mere areal til boligformål direkte i kommuneplanen, da der er rigelig med rummelighed til at dække de kommende års boligbehov. Det vurderes dog, at det kan være relevant at undersøge muligheden for at udlægge et areal til perspektivareal, for at skabe en fremtidig udviklingsmulighed til det kommende bofællesskab.

Perspektivarealer indgår i kommuneplanen og er Kommunalbestyrelsens oplæg til de mere langsigtede udviklingsretninger for byudvikling i forhold til bolig og erhvervsarealer. Arealerne har ikke nogen juridisk gyldighed i kommuneplanen. Det betyder, at der ikke umiddelbart kan bygges boliger på arealerne. Efterhånden som de eksisterende arealer til boligformål udnyttes, vil det være perspektivarealerne, som Kommunalbestyrelsen først vil søge at inddrage som nye byområder.

Spørgsmålet omkring yderligere areal til byvækst lokalt i Vejstrup, vil indgå som en del af den forudgående høring.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Svendborg Kommune bidrager med grundkapitalindsud på 4,0 mio. kr. som vedtaget ved budgetforlig 2023.

CO2-Konsekvensvurdering

Størstedelen af lokalplanområdet ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde i gældende varmeplan. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper, solceller eller lignende.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Projektmateriale Vejstrup Bofællesskab

Punkt 13: Orientering

21/26545

Beslutningstema

Sager til orientering.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden:

Udvalgsmedlemmer:

Administrationen:

Orientering om ansøgning til Kystpulje vedr. Søndre Havn

Administrationen har indsendt en ansøgning til en statslig kystpulje.

Kystpuljen administreres af kystdirektoratet og har til formål at støtte kommunale fællesprojekter på kyststrækninger, hvor der i værktøjet Kystplanlægger.dk i dag anbefales en reduktion af risikoen på grund af potentielle udfordringer med oversvømmelse.

Der er 150 mio. kr. i puljen i 2022 og 150 mio. kr. i 2023. Der kan søges op til 80 % af anlægssummen for hvert projekt. Der ydes kun støtte til selve anlægget, der indgår i beskyttelsen og ikke til evt. rekreative tiltag, der indgår i projektet. Der kan ikke søges til projektering, rådgivning og planlægning. Der var deadline for ansøgninger d. 30. september og der forventes svar på ansøgninger ultimo 2022. Administrationen vurderer at der er en god sandsynlighed til at være berettiget til støtte fra kystpuljen til Den Blå Kant – deletapen vedr. Søndre Havn.

Der er i forbindelse med ansøgningen udarbejdet et detaljeret projekt for Søndre Havn med et opdateret anlægsoverslag på 47,66 mio.kr.

Opsummering

26,43 mio. kr. Kommunal egenfinansiering (herunder bidragsfordeling hos grundejere) Besluttet med budget 2021.

21,23 mio. kr. Ansøgt støttebeløb fra kystpulje

47,66 mio. kr. I alt

Orientering om udskydelse af den politiske behandling vedrørende opstilling af vindmøller ved Broholm.

Da administrationen først modtager det færdige materiale fra ansøger til Broholmmøllerne medio/ultimo november, og der herefter følger en kvalitetssikring ved ekstern juridisk rådgiver, udskydes den planlagte politiske behandling til februar 2023.

Orientering vedr. strategisk byledelseforløb

Svendborg Kommunes Økonomiudvalg og Plan- og Lokalsamfundsudvalget har deltaget i kursusforløbet Strategisk byledelse for kommunalpolitikere. Der har været tre aktiviteter i forløbet, jævnfør bilag 1. (Bilag 1. Hovedpointer fra Strategisk Byledelse-forløb), som evalueres i forbindelse med mødet:

- 11. maj: Seminar om strategisk byledelse og sammenhængskraft
- 24. august: Studietur til Køge om bykvalitet og transformation
- 12. oktober: Studietur til Randers om partnerskaber og processer

Aftale om offentlig adgang ved tidl. Kogtved Søfartsskole

Ved vedtagelsen af lokalplan 660 for etageboliger ved den tidligere Kogtved Søfartsskole, besluttede det tidligere Byråd d. 26. juni 2021, at der skulle sikres offentlig stiadgang til vandet via en privatretlig tinglyst aftale med Svendborg Kommune som påtaleberettiget, jævnfør Bilag 2 (Bilag 2. Deklaration om offentlig tilgængelig sti).

I hvidbogen som fulgte vedtagelsen af lokalplanen lød anbefalingen: At der via en privat tinglyst aftale sikres offentlig adgang til vandet via eksisterende stier. Og at der samtidig sikres mulighed for at opnå adgang til det offentlige stiareal på naboejendommen.

Svendborg Kommune har d. 12. oktober 2022 modtaget et udkast til en privat aftale fra grundejeren som skal sikre offentlig adgang til vandet ved Kogtved Søfartsskole. Der gives med aftalen adgang til vandet, men, efter grundejers ønske, ikke det sidste stykke af den eksisterende af sti hen til badebroen. Administrationen vurderer, at aftalen lever op til det tidligere Byråds beslutning om, at der skulle indgås en privat aftale om offentlig adgang til vandet.

I aftalen forbindes stiudlægget for Kogtved ikke med det offentlige stiareal på nabogrunden ved Hillside. Lokalplan 660 giver derimod mulighed for, at man kan forlænge den eksisterende sti og forbinde stien med den offentlige sti ved Hillside. Der er ikke handlepligt efter lokalplanen, hvorfor lokalplan 660 ikke stiller krav om, at stien skal forlænges/forbindes. Det vil derfor kræve, at der indgås en ny privat aftale herom med grundejeren, hvis denne del af lokalplanen ønskes realiseret.

Kommende større sager:

Eventuelt ny beslutning vedrørende etablering af VE-anlæg i Svendborg Kommune forventes behandlet i januar efter Teknik- og Miljøudvalgets behandling i december.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Orienteringen blev taget til efterretning, med bemærkning om, at der på mødet i december skal dagsordensættes sag om stiforbindelse ved tidl. Kogtved Søfartsskole.

Bilag

Bilag 1. Hovedpointer fra Strategisk Byledelse-forløb

Bilag 2. Deklaration om offentlig tilgængelig sti

Punkt 14: Lukket: Orientering

21/26545