

Forslag til planlægning for Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale

22/14844

Beslutningstema

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

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

Indstilling

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

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

Direktionen indstiller,

- at sagen fremsendes til Teknik- og Miljøudvalgets orientering.

Sagsfremstilling

Planområdet

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens indhold

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

Lokalplanområdets disponering tager afsæt i en vision om at

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

På den baggrund tager områdets disponering udgangspunkt i følgende elementer:

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

Bevaring af: forhuse Vestergade 24 og 26.

Genanvendelse af: stueetage af eksisterende bycenter.

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

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

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

Omfang

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

Udtryk

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

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

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

Fælles opholdsarealer

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

Frivillig udbygningsaftale

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

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

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

Miljøscreening

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

Proces

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

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

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

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

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

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

CO2-Konsekvensvurdering

Realiseringen af byggeriet vil have en CO2 påvirkning alt efter hvilken konstruktion og materialeanvendelse der vælges. Bebyggelse i træ og biogene materialer har potentiale for at

nedbringe CO2-udledningen, så byggeriet falder ind under byggelovens lavemissionsklasse, der skal fremme interessen for at begrænse klimapåvirkningen fra bygninger (BR18).

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

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

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

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

Liste I stillede følgende ændringsforslag:

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

For stemte 1 medlem: Per Nykjær Jensen (I)

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

Hermed faldt forslaget.

Liste Ø stillede følgende forslag:

"At der højst kan bygges i 4 etager".

Man stemte om forslaget:

For stemte 1 medlem: Ib Knudsen (Ø)

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

Hermed faldt forslaget.

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

"At parkeringsnormen på 1 pr. bolig fastholdes".

Man stemte om forslaget:

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

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

Hermed faldt forslaget.

Man stemte herefter om indstillingen:

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

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

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

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

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

Udvalget bakker op om forslaget.

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

Afbud:
Birger Jensen

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Liste Ø stillede ændringsforslag forslag om, at afsnittet i kommuneplantillægget tilføjes Dette er gældende under forudsætning af at der etableres følgende skærpede krav til cykelparkering (kvadratmeter pr etageareal)

Funktion	Norm	Heraf pladskrævende cykler	Overdækningskrav
Boliger	4:100	1:500	50%

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

Man stemte om dette.

For stemte: 7 (A, Ø, F, B og C)

Imod stemte: 2 (V)

Ændringsforslaget var dermed vedtaget.

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

Man stemte om forslaget:

For stemte 1 (Ø)

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

Ændringsforslag faldt derfor.

Indstillingen fra PLU blev herefter anbefalet med det vedtagne ændringsforslag.

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

Afbud:

Jørgen Lundsgaard

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Indstillingen fra Økonomiudvalget blev godkendt.

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

Afbud:

Johan Emil Sevelsted

BILAG:

1 - 6294398	Åben	Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg 2021.18	(98762/24)	(H)
2 - 6294403	Åben	Bilag 2 - Forslag til lokalplan 686 - Svendborg Bycenter	(98767/24)	(H)
3 - 6294406	Åben	Bilag 3 - Betinget udbygningsaftale ifm lokalplan 686	(98770/24)	(H)
4 - 6305494	Åben	Bilag fra LA: Trafikken rundt om de nye bycenter	(106804/24)	(H)