



Velkommen til
borgermøde om
planlægning for
Kullinggade 29

Program

19:00 Velkommen

- v. *Arne Ebsen, Udvalgsformand, plan- og lokalsamfundsudvalget*

19:10 Præsentation af forslag til planlægning

- v. *Anders Tang Kjærved, byg og byudviklingschef*

- Planlægningens abc
- Planlægningens baggrund
- Planlægningens formål
- Planlægningens indhold
- Planlægningens proces


19:50 Kort pause

20:00 Dialog

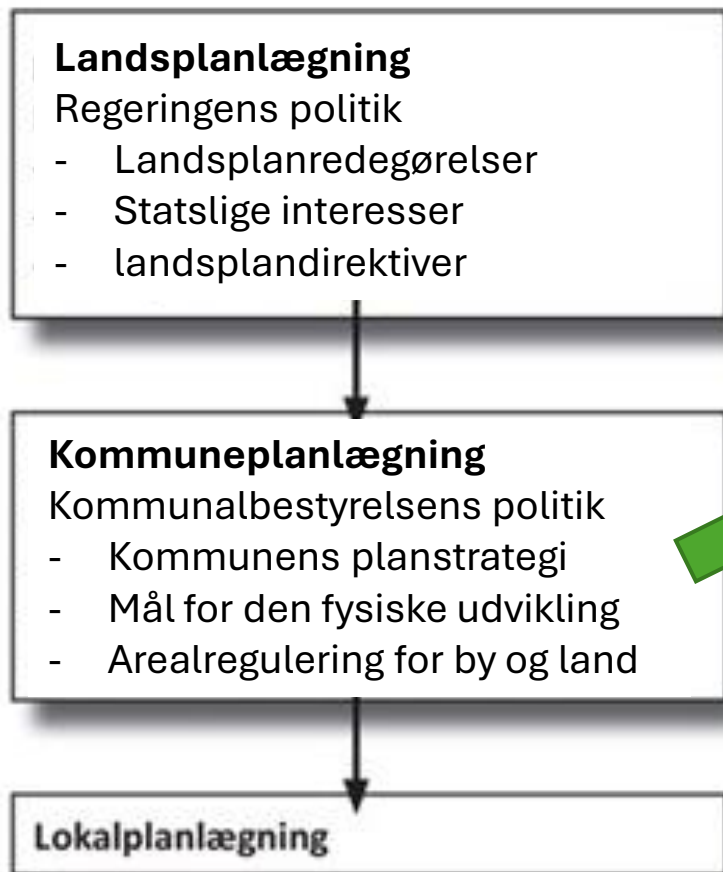
21:00 Tak for i dag



Planens forløb

- 
- 11/2022 Forudgående offentlig høring
 - 12/2022 Borgermøde
 - 02/2023 Politisk behandling af indkomne høringssvar
 - 06/2023 Igangsætning af planlægning
 - 12/2023 Fornyet beslutning om planprincipper
 - 04/2024 Beslutning om forudsætninger for planarbejdet
 - 06/2024 Godkendelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg
 - 07/2024 Offentliggørelse
 - 08/2024 Borgermøde
 - 09/2024 Behandling af høringssvar
 - 11/2024 Beslutning i KB – endelig afgørelse
 - 12/2024 Tilretning af planforslaget
 - 12/2024 Offentliggørelse – 4 ugers klagefrist

Planlægningens ABC

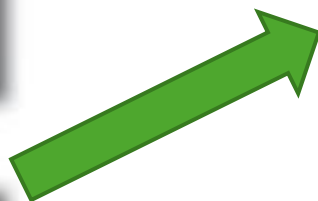
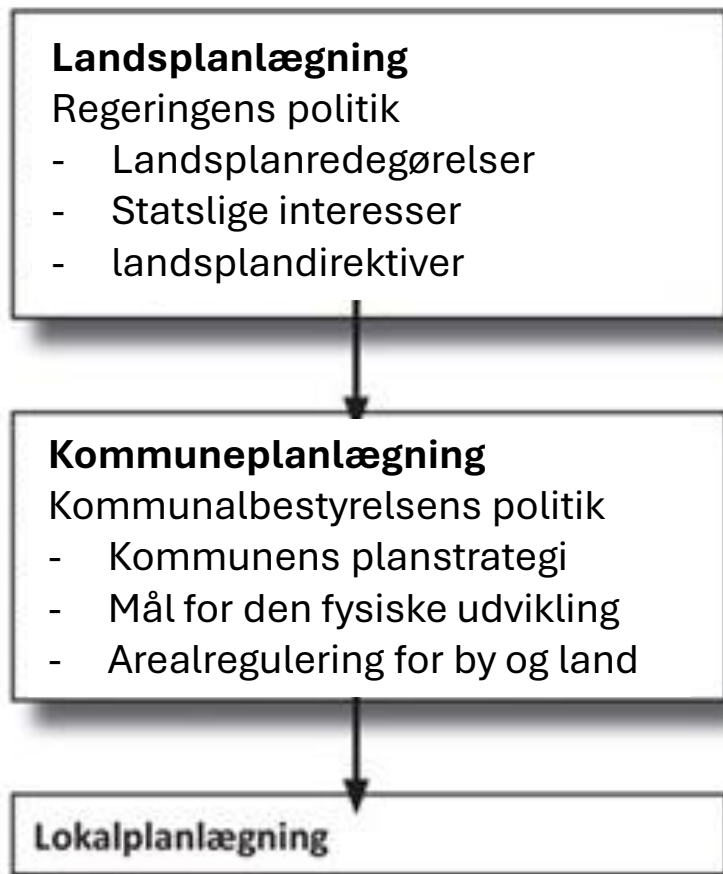


Tillæg med ny ramme for et område

Kommuneplantillægget er et tillæg til den eksisterende kommuneplan, der fastlægger de overordnede rammer for en efterfølgende ny lokalplan fx:

- Anvendelse
- Maksimalt antal etager og/eller højder
- Maksimal bebyggelsesprocent
- Særlige bestemmelser

Planlægningens ABC



Hvad er en lokalplan?

- Lokal lov
- Regler for bebyggelse og anvendelse
- Kun fremtidige forhold
- Ikke handlepligt

- Lokalplanret og lokalplanpligt
- Skal indeholde forholdsnormer og ikke kompetencenormer

- Meget forskellige
 - Størrelse
 - Komplexitet
 - Bolig
 - Erhverv
 - Omdannelse



Hvad er en lokalplan?

En lokal lov for et specifikt geografisk område

- Styrer den fremtidige byudvikling i et lokalt område
- Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.
- Lokalplanen består af:
 - Redegørelsen
 - Bestemmelserne
 - Kortbilag og illustrationer



Hvad er en lokalplan?

Redegørelsen

Baggrund og formålet med lokalplanen. Beskriver lokalplanens indhold.

Redegørelse for miljømæssige forhold og hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Fx:

- områdets eksisterende forhold
- fremtidige forhold, der muliggøres
- særlige forhold: fx kystnær del af byzone, trafik og fortætning

Redegørelsen er ikke bindende, men understøttende for lokalplanens hensigt.



Hvad er en lokalplan?

Bestemmelserne

De bindende planbestemmelser for områdets fremtidige anvendelse

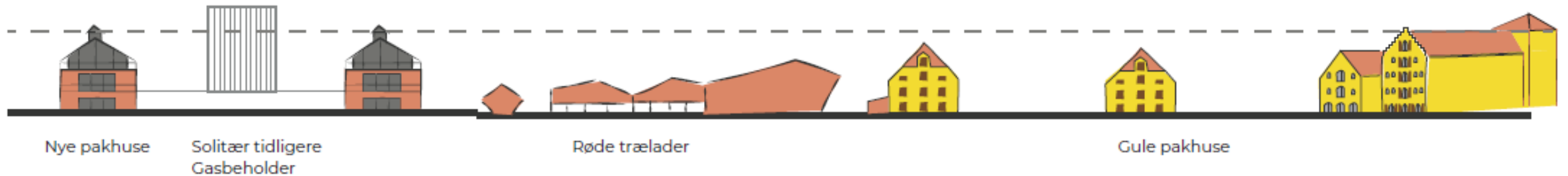
Fx:

- anvendelse
- udstykning
- vej, sti og parkering
- placering omfang og udformning af byggeri og friarealer
- bevaring af byggeri og beplantning



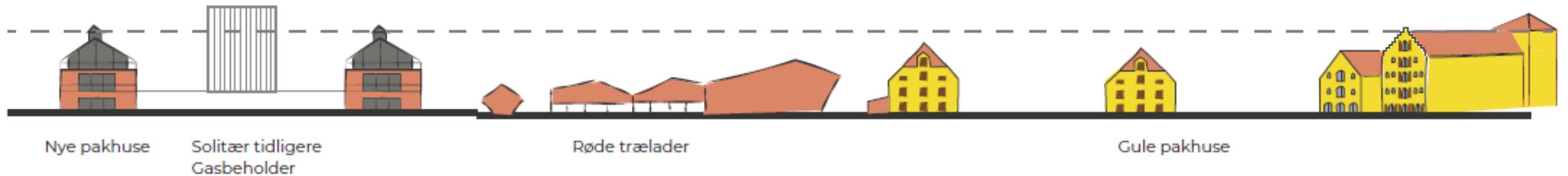
Området

- Middelalderkvarter – detaljerig, historisk bebyggelse med opbrudt gadeforløb
- Brede kantzoner
- Centralt placering og nærhed til vand
- Begrænset begrønning
- S sammensat område med mange stilarter og anvendelser
- Blandede trafikmønstre



Stedet

- Stor lokalhistorisk betydning
- Planlægning i gang i 2016
- Fredning i 2018
 - Pakhusene
 - Pladskontoret
 - Den italienske villa
 - Pladsen m. bolværker



Planlægningens baggrund

- Sker på baggrund af en forespørgsel fra ejendommens ejer, som ønsker en planlægning for det samlede område.
- Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt en bred anvendelse af områdets fredede huse inklusiv Baagøe og Ribers Plads, fx til kulturaktiviteter, liberalt erhverv og boliger.
- Behov for aktivering af Baagøe og Ribers Plads og den fredede bebyggelse med gode forbindelser fra Kullinggade, havnebassinet og Havnepladsen.
- Behov for udvikling i balance mellem en tilpasning af nyt til det eksisterende kvarters bymiljø samtidig med plads til ny arkitektur under forandring – en bevarelse af et kulturmiljø og forankring i lokalhistorie samtidig med mulighed for en tidssvarende udvikling af havnens arealer



Planlægningens formål

§ 1 - Lokalplanens formål

- Sikre tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdets eksisterende skala og kontekst
- Sikre tilpasning af ny bebyggelse til lokalområdets eksisterende karakter og udtryk
- Bevare og respektere områdets kulturarv
- sikre, at der udlægges arealer til fysiske og visuelle forbindelser fra Kullinggade til og langs vandet
- sikre indretning af lokalplanområdets byrum med velfungerende friarealer
- sikre offentlig adgang til lokalplanområdet, herunder at der udlægges arealer til en broforbindelse for gående langs kysten, over havnebassinet



Planlægningens indhold

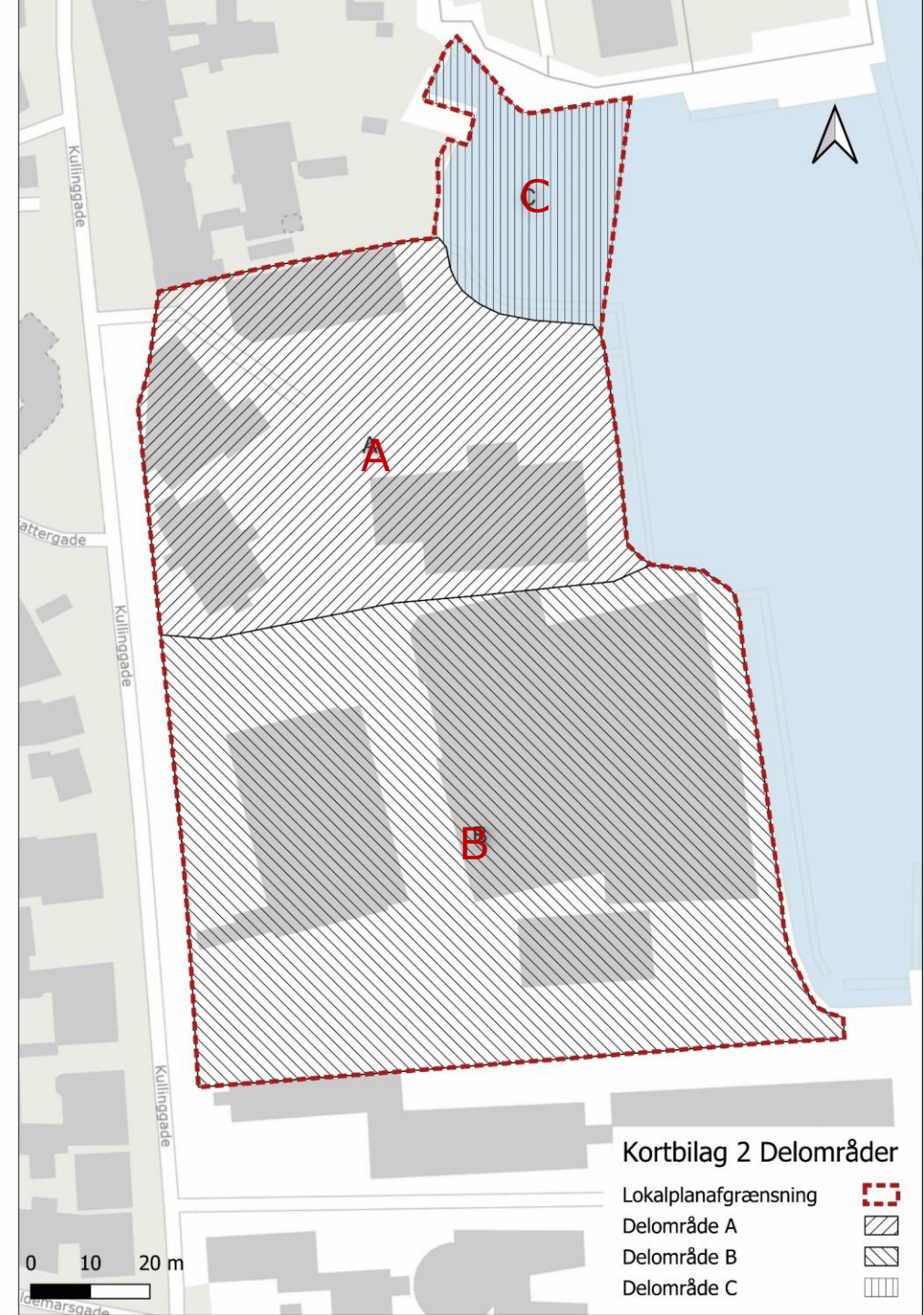
§ 3 - Anvendelse

Området opdeles i tre delområder, der har forskellige bestemmelser - ikke mindst i forhold til anvendelse:

A: erhverv og boliger. Stueetager må kun anvendes til erhverv, mens der på de øvrige etager desuden må indrettes boliger. Bebyggelsen i delområde A må samlet ikke overstige 3500 m² etageareal foruden kælder.

B: boliger i form af etage- og tæt-lav byggeri til helårsbeboelse, dog må der desuden indrettes erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i stueetager. Bebyggelsen i delområde B må samlet ikke overstige 9500 m² etageareal foruden parkeringskælder.

C: offentlige formål, herunder lystbådehavn samt til rekreative formål og må kun anvendes til faste anlæg i form af bade-, gang- og bådebroer.



Planlægningens indhold

§ 3 - Anvendelse

Området opdeles i tre delområder, der har forskellige bestemmelser - ikke mindst i forhold til anvendelse:

A: Erhverv og boliger. Stueetager må kun anvendes til erhverv, mens der på de øvrige etager desuden må indrettes boliger. Bebyggelsen i delområde A må samlet ikke overstige 3500 m² etageareal foruden kælder.

B: Boliger i form af etage- og tæt-lav byggeri til helårsbeboelse, dog må der desuden indrettes erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i stueetager. Bebyggelsen i delområde B må samlet ikke overstige 9500 m² etageareal foruden parkeringskælder.

C: Offentlige formål, herunder lystbådehavn samt til rekreative formål og må kun anvendes til faste anlæg i form af bade-, gang- og bådebroer.



Planlægningens indhold

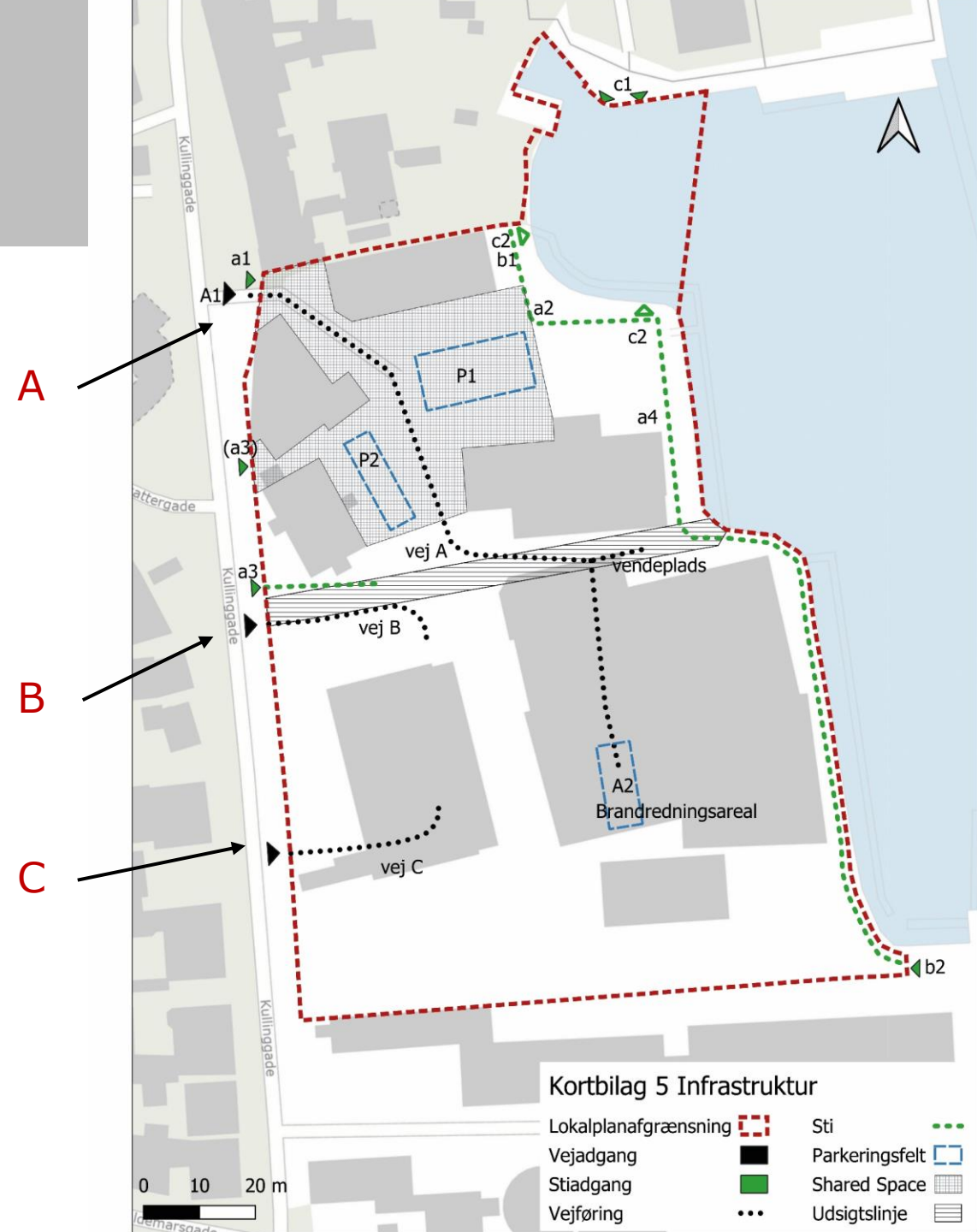
§ 5 - Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kullinggade

- A. via eksisterende overkørsel til lokalplanområdet mod nord (vej A)
- B. samt adgangsgivende indkørsel midt på lokalplanområdet (vej B).
- C. der er desuden mulighed for at anlægge en ny alternativ ind- og udkørsel (vej C) mod syd.

Tung og let trafik skal dele pladsen og tage hensyn efter samme principper som i gå- og cykelgader.

Adgang for gående skal sikres på tværs af området og der skal anlægges en sti langs lokalplanområdets kajkant.



Planlægningens indhold

§ 5 - Parkering

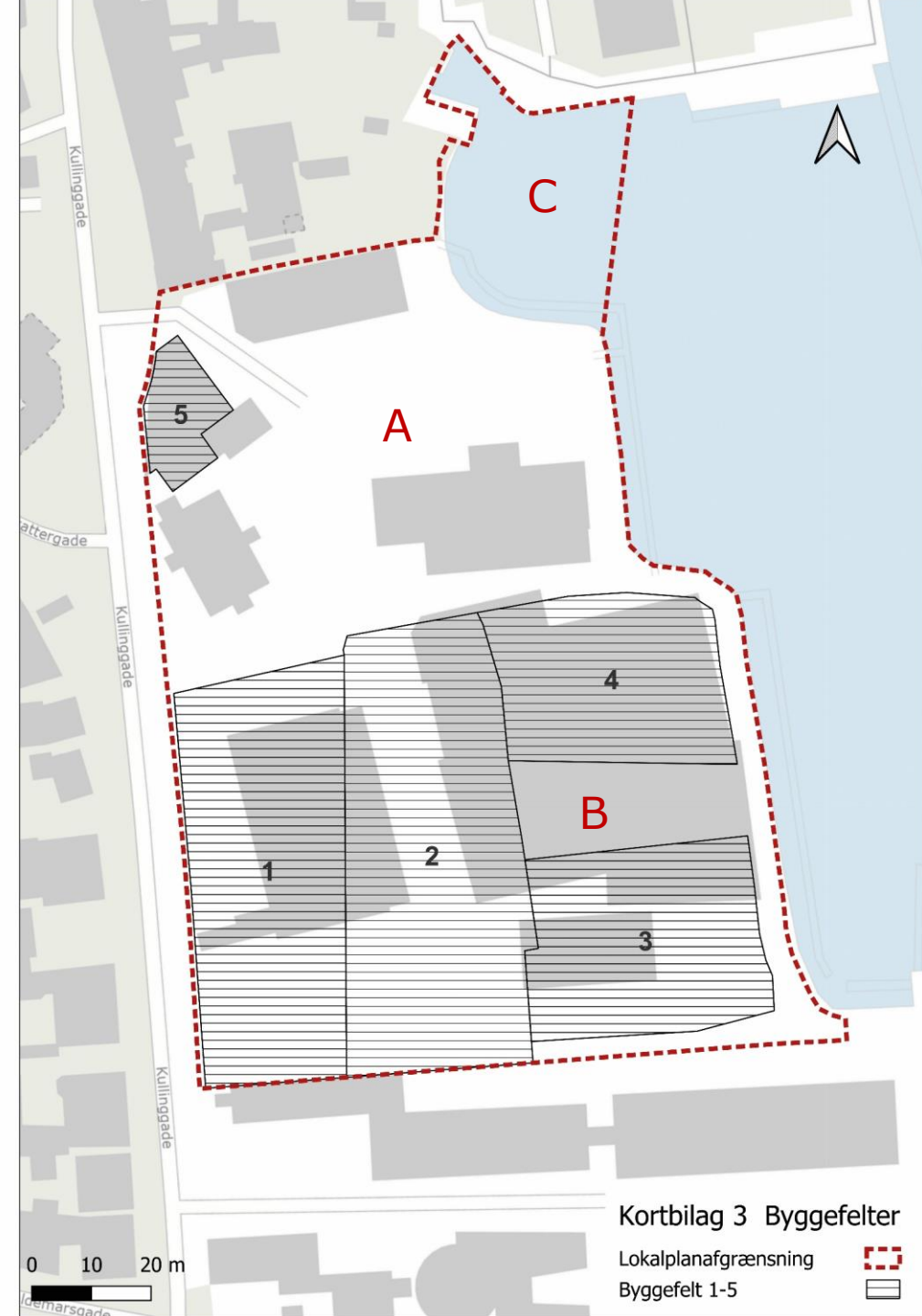
- Parkering inden for P1, P2 og P-kælder
- 1 p-plads pr. bolig, dog 0,5 parkeringsplads pr. bolig under 55m² og 0,8 parkeringsplads pr. bolig under 85 m² bruttoareal
- Mulighed for dobbeltudnyttelse for 1/3 af parkeringspladser på terræn indenfor lokalplanområdet.
- 4 cykelstativer/100 m² etageareal boliger. Heraf skal der sikres plads til 1 pladskrævende cykel pr 500 m² etageareal boliger.
- 1 stativ/100 m² etageareal kontor- og serviceerhverv



Planlægningens indhold

§ 6 - Omfang og placering

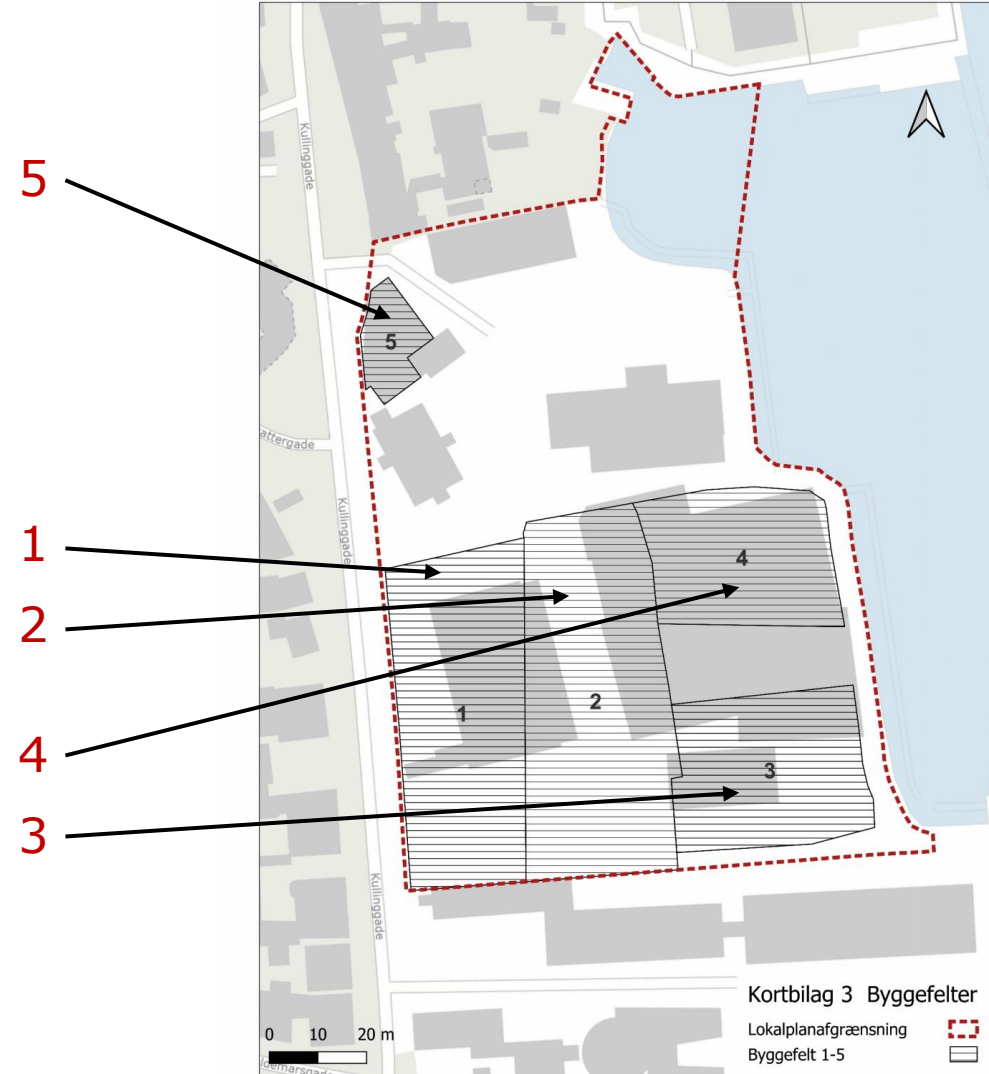
- Bebyggelsen i delområde A må samlet ikke overstige 3500 m² etageareal foruden kælder.
- Bebyggelsen i delområde B må samlet ikke overstige 9500 m² etageareal foruden parkeringskælder.
- Sti-, kaj- og broanlæg i delområde C skal have en bredde på minimum 3 meter og må maksimalt gives en højde på 3 meter over kote 0.



Planlægningens indhold

§ 6 - Omfang og placering

1. For byggefelt 1 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager foruden kælderplan i 12,5 meters højde fra gadeplan
2. For byggefelt 2 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 4 etager foruden kælderplan svarende til 18 meters højde fra eksisterende terræn
3. For byggefelt 3 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 4 etager foruden kælderplan svarende til 17,4 meters højde fra eksisterende terræn
4. For byggefelt 4 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager svarende til 14 meters højde fra eksisterende terræn
5. For byggefelt 5 gælder at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og at bygningshøjden ikke må være højere end 11,5 meter højde fra gadeplan.



Planlægningens indhold

§ 7 – Udformning og fremtræden

For delområde A gælder at bebyggelse og belægninger skal tilpasses kulturmiljøets fredning og alle ændringer af den fredede bebyggelse eller anlæg kræver tilladelse af bygningsfredningsmyndigheden, Slots og Kulturstyrelsens.

For delområde B gælder bestemmelser for de enkelte byggefelt, der søger at tilpasse bebyggelsen til omgivelserne jf. grundejers projektforslag

For byggefelt 1 mod Kullinggade - For at tilpasse ny bebyggelse til kvarterets eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelses facader fremstå som byhuse med selvstændige og varierende facadeudtryk samtidig med at de er afstemt og fremstår homogene og gives farve indenfor jordfarveskalaen og i lyse nuancer

variation af facadekvist og kviste

reces ved vindue med anden pudsstruktur

rig begrønning af stuetage

reces og lille udhæng som markering af indgangsparti



Planlægningens indhold

§ 7 – Udformning og fremtræden

For byggefelt 2-4 - For at tilpasse ny bebyggelse til Svendborgs historie og bidrage til områdets identitet og atmosfære skal ny bebyggelse, genbruger de eksisterende tømmerladers udtryk i respekt for områdets kulturarv og tømmerladersnes historiske karakteristika.

For at skabe en harmonisk balance mellem gammelt og nyt betyder det, at ny bebyggelse får et udtryk med udgangspunkt i eksisterende laders tag- og facadeelementer og bygges på tunge elementer i stueetage og kælderplan, der refererer til pakhusenes grundmurede facader jf grundejers projektforslag.

Markante udhæng og tagforme, der refererer tilbage til de gamle lader.

Lodret træbeklædning, som på de eksisterende lader.

Tilbagetrukket altaner og facade-linje, der refererer til de gamle røde laders varierende udformning.

Overordnet struktur fremhæves, så der opstår et naturligt hieraki i facaden

Tilbagetrukket altaner og facade-linje, der refererer til de gamle røde laders varierende udformning.

Træer og en høj grad af biodiversitet er med til at sikre gode og attraktive opholdsarealer til livet mellem husene, og forbinder ligeledes området imellem husene med de øvrige træer langs Kullinggade.



Planlægningens indhold



Eksempel på bekægning og beplantning



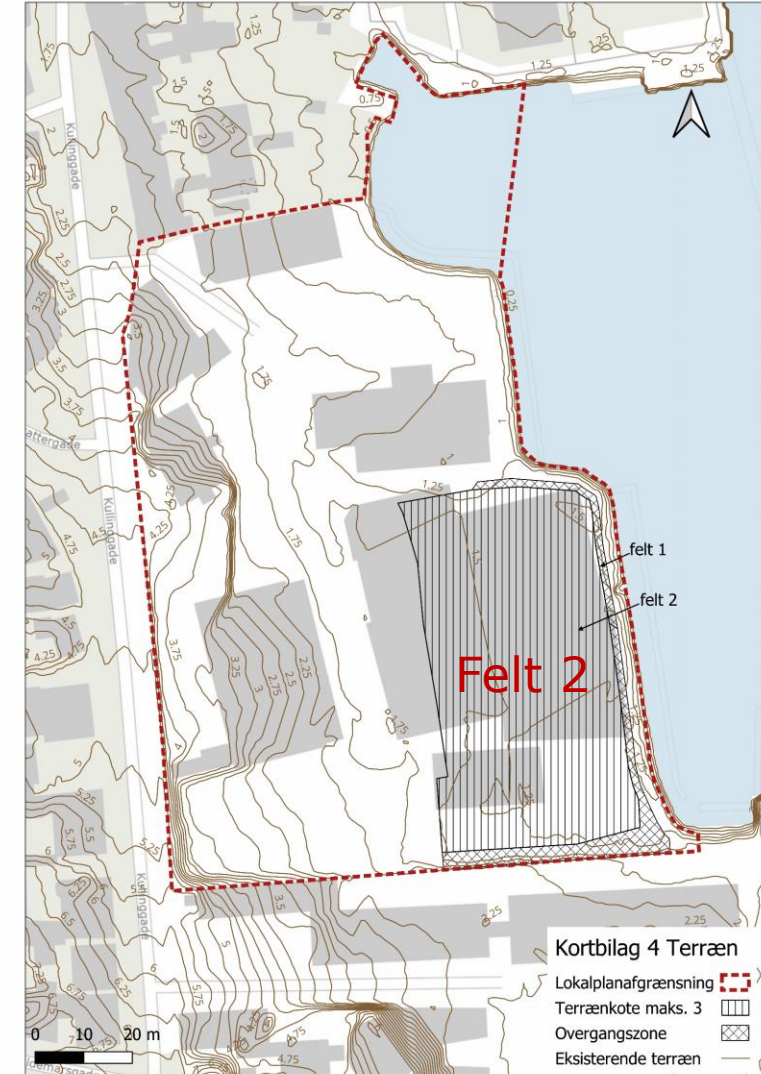
Eksempel på sti, bakke og beplantning

§ 9 - Ubebyggede arealer

For at sikre fremtidige boliger gode friarealer skal området indrettes med fælles opholdsarealer på terræn med beplantning.

Områdets overfladevand skal håndteres lokalt via render og på overflader, som veje, stier og parkeringsarealer, for at bidrage til områdets byklime og rekreative kvalitet og områdets afgrænsning mod havnebassinet skal gives en maritim kant i sten eller træ.

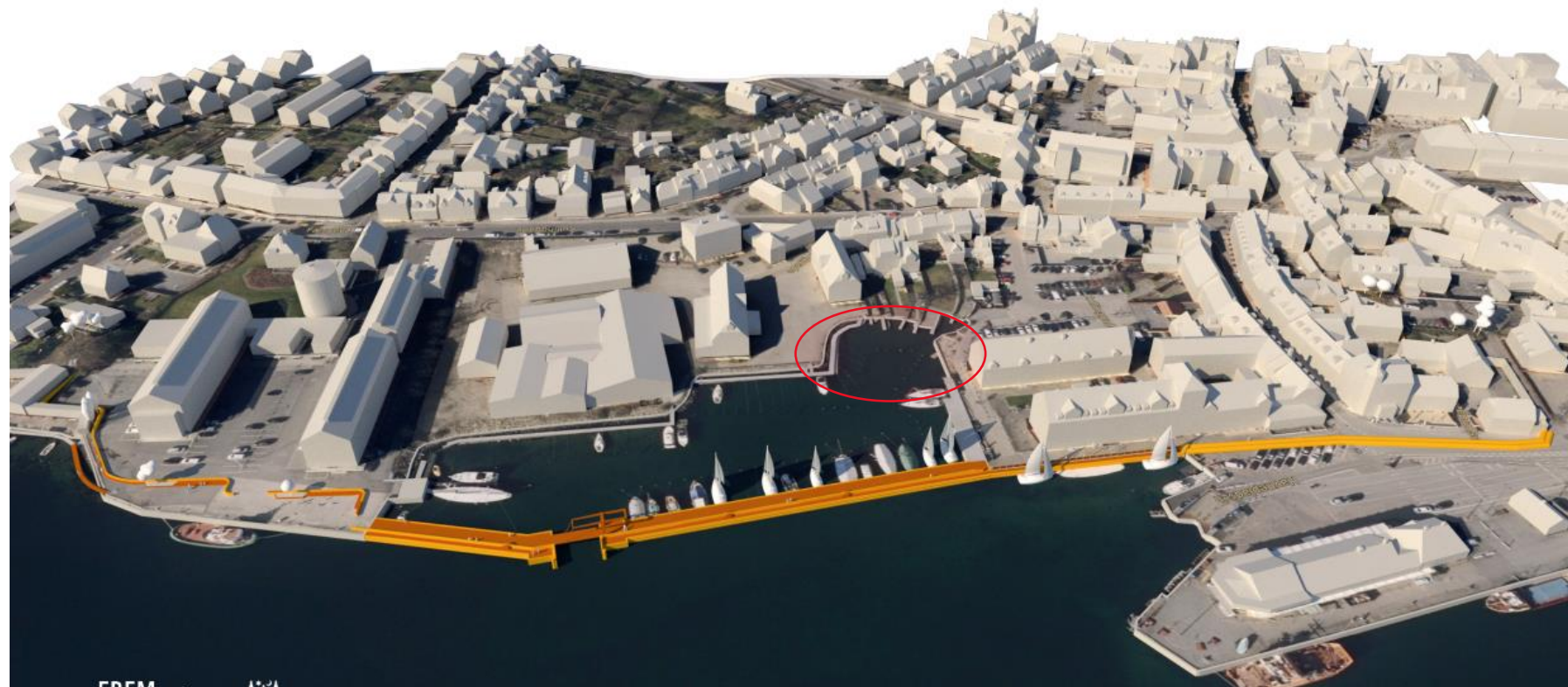
Indenfor delområde B kan terrænet i felt 2 reguleres til maks overkant gulv i kote 3 svarende til en plint på ca. 1,75 til 2 meter fra eksisterende terræn.



Planlægningens indhold

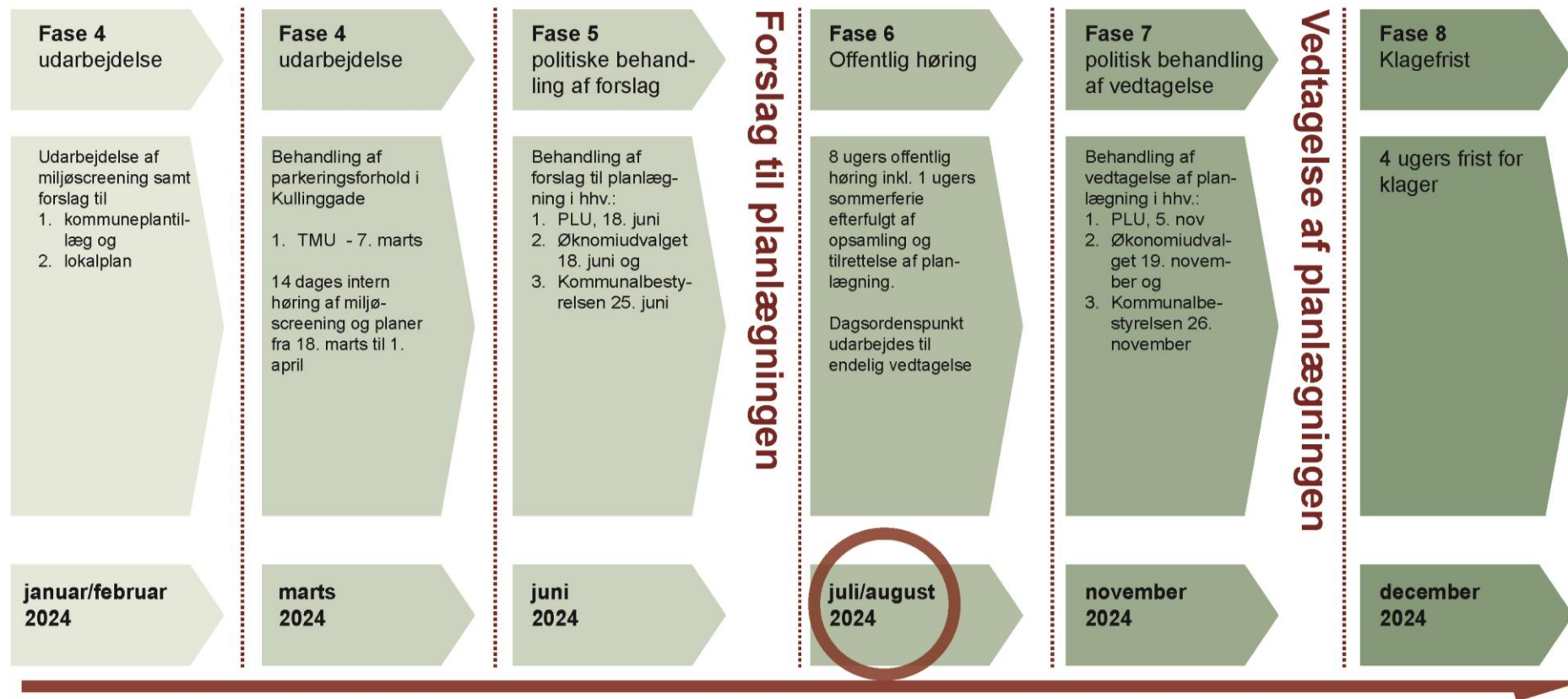
§ 7 – Broforbindelse

- Lokalplanforslaget omfatter tilbud om udbygningsaftale fra bygherre mhp. at skabe mulighed for broforbindelse over "Mudderhullet."
- Lokalplanforslaget tager ikke konkret stilling til linjeføring, men muliggør blot en forbindelse.
- Forbindelsen er uafhængig af den planlagte ydre stormflodsbeskyttelse, Den Blå Kant.



Den videre proces

Forventet proces - planlægning af kommuneplantillæg og lokalplan for Kullinggade 29



Høring

689 - Blandet bolig- og erhverv - Kullingsgade 29 / Redegørelse / Om lokalplanen

Lokalplanens indhold

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens formål og indhold

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Bestemmelser

Planens status

Hvad er en lokalplan?

Høringssvar

Miljøvurdering

Kortbilag

Print planen

Om lokalplanen



Lokalplanens baggrund

Planlægningen af området sker på baggrund af en forespørgsel fra ejendommens ejer, som ønsker en planlægning for det samlede område. Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt en bred anvendelse af områdets fredede huse inklusiv Baagøe og Ribers Plads, fx til kulturaktiviteter, liberalt erhverv eller andet, som kan inddrages i et område med boliger. Planlægningen inkluderer en broforbindelse over havnebassin (Mudderhullet) fra nord til Baagøe og Ribers Plads, for at give mulighed for en god sammenhæng mellem lokalplanområdets pladsdannelse og byens havneområder i øvrigt. Ejer ønsker at opføre nye boliger i en høj kvalitet og en arkitekturstil, der tager udgangspunkt i områdets historie.

Planlægningen for Kullingsgade 29 søger at bygge på kommunens overordnede planer og strategier og er udarbejdet for at udvikle og fortætte et centralt placeret og bynært havneområde. Overordnet er det Svendborg Kommunes ønske, at fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune, skabe mulighed for vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning. Der er derfor i kommuneplanen givet mulighed for at udnytte Kullingsgade 29 som blandet bolig- og erhvervsområde. En mulighed der skal understøtte udvikling af en levende by og havn, som forudsætning for bosætning, med fokus på et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer. Ny planlægning for boliger skal ske ud fra det aktuelle potentiale for øget bosætning, så der arbejdes med at skabe interne flyttekæder såvel som ny tilflytning jf. Bosætningsstrategi 2020.

Svendborg Kommune ridser i Kommuneplan 2021-2033 baggrunden for udvikling af Svendborg by op og definerer i kommunens bosætningsstrategi fra 2020, at kommunen:

Høringsperioden løber til og med den **6. september 2024**

Alle kan fremsende høringssvar med kommentar til planlægningen på Svendborg Kommunes hjemmeside under **HØRINGER OG AFGØRELSER.**



Høring

<https://www.svendborg.dk/nyheder/hoeringer-og-afgoerelser>

Kort pause...



Debat



Cykel- og biltrafik
Parkering
Højder
Facadeudtryk
Stiforbindelser



Høring

689 - Blandet bolig- og erhverv - Kullinggade 29 / Redegørelse / Om lokalplanen

Lokalplanens indhold

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens formål og indhold

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Bestemmelser

Planens status

Hvad er en lokalplan?

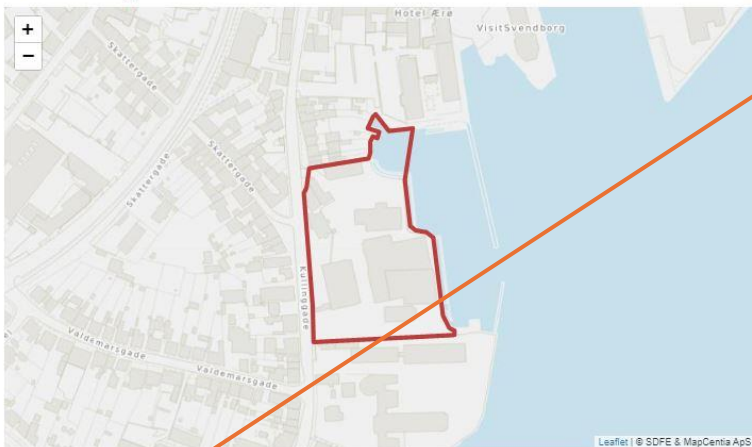
Høringssvar

Miljøvurdering

Kortbilag

Print planen

Om lokalplanen



689 - Blandet bolig- og erhverv - Kullinggade 29

Planens status:

I offentlig høring



Lokalplanens baggrund

Planlægningen af området sker på baggrund af en forespørgsel fra ejendommens ejer, som ønsker en planlægning for det samlede område. Planlægningen skal give mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt en bred anvendelse af områdets fredede huse inklusiv Baagøe og Ribers Plads, fx til kulturaktiviteter, liberalt erhverv eller andet, som kan inddrages i et område med boliger. Planlægningen inkluderer en broforbindelse over havnebassin (Mudderhullet) fra nord til Baagøe og Ribers Plads, for at give mulighed for en god sammenhæng mellem lokalplanområdets pladsanvendelse og byens havneområder i øvrigt. Ejer ønsker at opføre nye boliger i en høj kvalitet og en arkitekturstil, der tager udgangspunkt i områdets historie.

Planlægningen for Kullinggade 29 søger at bygge på kommunens overordnede planer og strategier og er udarbejdet for at udvikle og fortætte et centralt placeret og bynært havneområde. Overordnet er det Svendborg Kommunes ønske, at fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune, skabe mulighed for vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning. Der er derfor i kommuneplanen givet mulighed for at udnytte Kullinggade 29 som blandet bolig- og erhvervsområde. En mulighed der skal understøtte udvikling af en levende by og havn, som forudsætning for bosætning, med fokus på et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer. Ny planlægning for boliger skal ske ud fra det aktuelle potentiale for øget bosætning, så der arbejdes med at skabe interne flyttekæder såvel som ny tilflytning jf. Bosætningsstrategi 2020.

Svendborg Kommune ridser i Kommuneplan 2021-2033 baggrunden for udvikling af Svendborg by op og definerer i kommunens bosætningsstrategi fra 2020, at kommunen:

Høringsperioden løber til og med den 6. september 2024

Alle kan fremsende høringssvar med kommentar til planlægningen på Svendborg Kommunes hjemmeside under **HØRINGER OG AFGØRELSER.**



Høring



Tak for i aften

