

Endelig vedtagelse af Lokalplan 689 Blandet bolig- og erhvervsområde, Kullinggade29

22/23611

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 2021.17 (Bilag 1, kommuneplantillæg 2021.17) og Lokalplan 689 for et blandet bolig- og erhvervsområde (Bilag 2, lokalplan 689 – Blandet bolig- og erhvervsområde, Kullinggade 29) samt godkende udbygningsaftalen (Bilag 3, Udbygningsaftale). Beslutningen træffes på baggrund af den offentlige høring.

Indstilling

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

- At indkomne høringssvar behandles som beskrevet i den vedlagte hvidbog.
- At Kommuneplantillæg 2021.17 og Lokalplan 689 vedtages endeligt med de foreslåede tilpasninger.
- At udbygningsaftalen godkendes endeligt

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunalbestyrelsen igangsatte den 27. juni 2023 ny planlægning for Kullinggade 29 med henblik på at udvikle et blandet bolig- og erhvervsområde. Formålet med planlægningen er at balancere hensynet til områdets historiske og maritime værdier med behovet for tidssvarende udvikling i det tidligere havneområde. Planen tillader opførelse af op til 9500 nye etagemeter.

Den 25. juni 2024 vedtog Kommunalbestyrelsen at sende forslag til Kommuneplantillæg 2021.17 og Lokalplan 689 i offentlig høring.

Offentlig høring

Planlægningen har været i offentlig høring i perioden 4. juli til og med 6. september 2024. Der blev i forbindelse med høringen afholdt et borgermøde den 22. august 2024 med ca. 120 deltagere.

I høringsperioden modtog kommunen 37 høringssvar, hvoraf 36 er fra borgere og ét fra bygherre. Borgernes høringssvar omhandler primært:

1. Planlægningens proces
2. Formålet med planlægningen
3. Trafikale forhold
4. Forbindelser og offentlig adgang
5. Hensyn til kulturmiljøet
6. Ny bebyggelses skala
7. Ny bebyggelses karakter og udtryk
8. Bæredygtighed
9. Natur
10. Byggeskader ved pilotering

Ovenstående emner er opsummeret i hvidbogen og administrationen foreslår, at høringssvarene besvares som angivet heri (Bilag 4, Hvidbog Kullinggade 29). De fulde høringssvar er vedlagt som bilag (Bilag 5, Samlede høringssvar Kullinggade 29).

Høringssvar og ændringsønsker fra grundejer

Grundejer har i sit høringssvar fremsendt en række ændringsforslag. Administrationen har vurderet de fremsendte ønsker og har i dialog med grundejer indarbejdet flere af disse i lokalplanforslaget, jf. hvidbogen.

Der er dog fortsat ønsker, som administrationen ikke vurderer bør eller kan medtages i lokalplanen, hvorfor det anbefales at disse ændringsforslag ikke imødekommes og behandles som angivet i hvidbogen.

Ønskerne fremgår samlet af bilag 6 (Bilag 6 – Ændringsønsker fra bygherre) og omhandler følgende:

§5, 5.2 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Grundejers ændringsønske: *Vej A skal bruges som adgang til område B*

Administrationen vurderer at lokalplanforslagets tekst præciserer den seneste politiske beslutning, hvor adgang til delområde B kan ske via vejadgang A, hvis adgang B ikke kan realiseres.

§5, 5.11 - Bilparkering

Grundejers ændringsønske: *Parkering skal så vidt muligt kunne holdes inden for lokalplansområdet*

Administrationen vurderer at den ønskede beskrivelse er for uklar, og bestemmelsen er præciseret i lokalplanforslaget, jf. den seneste politiske beslutning.

§5, 5.11 - Bilparkering

Grundejers ændringsønske: *Dobbeltudnyttelse skal kunne anvendes på det anviste område, og p-pladser der ikke kan etableres på dette område, skal kunne købes i p-fond.*

Administrationen bemærker, at det politisk er besluttet "at der kan tillades dobbeltudnyttelse for 1/3 af parkeringspladser på terræn indenfor lokalplanområdet." Administrationen har præciseret dette forhold med et tillæg af følgende tekst til bestemmelse 5.11, jf. hvidbog.

- *i forbindelse med dobbeltudnyttelse tillades at 1/3 af parkeringspladser i delområde A benyttes i tilknytning til boliger i delområde B*

§5, 5.16 - Cykelparkering

Grundejers ændringsønske: *Dette er for mange cykelstativer samt pladskrævende cykler. Ændres til det tidligere foreslåede 2 stativer*

Administrationen bemærker, at der politisk er besluttet en nedsat p-norm for biler, hvorfor man samtidig besluttede at fordoble p-normen for cykler *fra 2 til 4 cykler*. Administrationen anbefaler at man reducerer normen fra 4 til 3, jf. hvidbog.

§5, 5.18 - Cykelparkering

Grundejers ændringsønske: *Den maksimale afstand fra boligernes opgangshoveddør på 25 meter kan ikke accepteres. Der skal ikke anføres en afstand*

Administrationen bemærker at der jf. Vejdirektoratet bør være "tilstrækkelige og velplacerede cykelparkeringspladser bør etableres tæt ved cyklisternes mål"

Det er planens hensigt at undgå placering af cykler udenfor definerede parkeringsarealer til gene for adgangsgivende stier og veje ikke mindst ved hoveddøre.

Administrationen kan derfor ikke anbefale at øge afstanden mellem hoveddør og cykelparkering

§6.10 - Altaner

Grundejers ændringsønske: *Bygherre ønsker ikke at altaner indgår i bygningens samlede dybde.*

Administrationen bemærker at lokalplanen giver mulighed for at 50% af bebyggelsen mod Kullinggade kan have en dybde på op til 14 meter inkl. altaner jf. projektforslagets planskitser. Det vurderes at en endnu større bygningsdybde vil bevirke en lavere boligkvalitet ift. dagslys og boligindretning og fravige det eksisterende bymiljø i Kullinggade.

§6, 6.1 - Facadespring

Grundejers ændringsønske: *Facadespring på 0,6 m fastholdes, hvilket er fremmed for området. Der er ønsket 0,3 m facadespring.*

Administrationen bemærker, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med bygherres projektforslag og allerede giver mulighed for tilpasning af facadefremspring, idet facader skal udformes med spring på 0,6 m/enhed i gennemsnit, jævnt fordelt i hele bebyggelsens længde mod Kullinggade.

Hvis der fx er 5 enheder med 4 facadespring, kan disse fx variere frem og tilbage fra 30cm til 60cm til 90cm og til 60cm og skal til sammen udgøre facadespring på 240cm.

Et mindre gennemsnitligt fremspring vurderes ikke at kunne imødekomme planlægningens formålet om en varieret facadebebyggelse mod Kullinggade, men risikerer at fremstå som recesser i facaden.

§9, 9.19 - Plint

Grundejers ændringsønske: *Plint skal være mulig i beton, granit, træ og beplantning.*

Administrationen anbefaler, at krav til plintens udtryk i lokalplanforslaget ændres pga. den politisk vedtagne beslutning om at ændre hældning fra 45 til 75 grader.

Gangarealet kan udføres i fast belægning, men selve plinten anbefales at fremstå i træ, for herved at modvirke at plinten fremstår bastant, med et imødekommende materiale for promenadens gående, og tilpasset områdets maritime kultur.

Udover ovenstående, har grundejer i sit hørings svar foreslået adgang til lokalplanområdet via porte i stueetagen.

Administrationen anbefaler delvis imødekommelse af disse forslag:

- Muligheden for adgang til delområde B via port i stueetagen foreslås imødekommet med krav om begrønning mellem den italienske villa og ny bebyggelse.

Foreslåede ændringer i lokalplanen

Høringssvarene har samlet givet anledning til følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser, jf. afsnittet om *Planens status* i Bilag 2, lokalplan 689. Ændringer i lokalplanforslaget er markeret med grøn overstregning i bilag 2, lokalplan 689 – Blandet bolig- og erhvervsområde, Kullinggade 29.

Vejadgang

- § 5.2 ændres, så vejadgang til området sker via eksisterende overkørsel mod nord og via en indkørsel fra Kullinggade til delområde B. Der må maksimalt være én indkørsel og én udkørsel.
- § 5.11 tilføjes: "Parkering skal holdes inden for tilknyttede bebyggelsens delområde. Dog kan der i forbindelse med dobbeltudnyttelse tillades at 1/3 af parkeringspladser i delområde A benyttes i tilknytning til boliger i delområde B"

Parkeringskrav

- § 5.16 ændres, så cykelparkeringskravet for boliger sænkes til tre stativer pr. 100 m² etageareal. Krav om pladser til ladcykler opretholdes.

Bygningsregulering

- § 6.1: Parkering på terræn kan overdækkes jf. § 5.15.
- § 6.7: For byggefelt 5 må bebyggelse maksimalt være 2,5 etage og 8,5 meter høj med en facadehøjde på maksimalt 6 meter. Gavle er undtaget.
- § 6.8: For byggefelt 1 må bygningshøjden ikke overstige 3 etager samt kælder og maksimalt 12,5 meter. Højde op til 13 meter kan tillades ved opfyldelse af bestemmelserne i § 7.21.

Ændringer i yderligere bestemmelser

- Se detaljer i afsnittet om Planens status Bilag 2, lokalplan 689 for tilpasninger i §§ 6.9, 6.10, 7.7, 7.8, 7.9, 7.15, 7.28, 9.2, 9.7, 9.17 og 9.19.

Udbygningsaftale

Som del af lokalplanen er har grundejer tilbudt Svendborg Kommune en frivillig udbygningsaftale:

- tilskud til etablering af broforbindelse i delområde C, fra Havnepladsen til Baagø og Ribers Plads over Mudderhullet.
- Etablering af offentligt tilgængelig stiforbindelse langs vandside foran boligbyggeri og de gule pakhuse.

Administrationen bemærker, at grundejers tilbud om udbygningsaftale indeholder et vilkår om, at grundejers forpligtelse til at medvirke til finansiering af stiforbindelse 1 (broforbindelsen) ophører, hvis kommunen ikke indenfor 6 år har opnået de nødvendige tilladelser og igangsat etablering af stiforbindelse 1. Det bemærkes videre, at grundejer har oplyst, at der i bedste fald vil gå en rum tid før der vil blive søgt om en byggetilladelse, da der pt. ikke er økonomi i at opføre det tegnede projekt.

Proces

Ved beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.17, lokalplan 689 – Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade 29, samt udbygningsaftalen vil planforslag og udbygningsaftale blive offentliggjort med en klagefrist på 4 uger.

Høringssvar besvares som angivet i hvidbogen (Bilag 4, Hvidbog Kullinggade 29).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifterne til planlægning og udarbejdelse af plangrundlaget er afholdt inden for den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Grundejer har tilbudt en udbygningsaftale, hvori indgår et byrumsbidrag på 1,25 mio.kr. til etablering af bro over delområde C, mudderhullet.

Da placering og omfang af mulig broforbindelse ikke er fastlagt, foreligger der ikke et endeligt økonomisk overslag, hvorfor en eventuel kommunal medfinansiering ikke er afklaret.

CO₂-Konsekvensvurdering

Realiseret byggeri vil påvirke CO₂-udledningen afhængigt af konstruktion og materialevalg. Bebyggelse med lav-emissionsmaterialer som træ kan reducere udledningen betydeligt og understøtter byggelovens mål om lav emissionsklasse.

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav til ny bebyggelses CO₂ påvirkning, men byggeloven stiller krav til ny bebyggelses forbrug af CO₂-ækvivalenter i forbindelse med krav om en livscyklusvurdering.

Lokalplanområdets stationsnære beliggenhed forventes at mindske den fremtidige CO₂ udledning fra transport.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 09-12-2024

Ib Knudsen (liste Ø) fremsætter følgende procedureforslag:

- At sagen udsættes

For stemmer 1 medlemmer: Ib Knudsen (liste Ø).

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

Forslaget var dermed forkastet.

Per Nykjær (liste I) fremsætter følgende ændringsforslag:

Bygherres ønsker til den endelige tekst i lokalplanen har været længe og grundigt drøftet. Bygherres ønsker var således også velkendte og veldefinerede, allerede inden udkastet til lokalplan 689 blev sendt i høring. Bygherre har gentaget sine ønsker i form af et høringssvar. Indholdet heraf er vedhæftet dagsordenspunktet som bilag 6. Idet ønskerne anses som værende både rimelige og velbegrundede og fordi ønskerne, for de kommende beboere, vil medføre et mere velfungerende byggeri, indstiller LA således følgende fire punkter samlet, som forslag til vedtagelse:

- *At Lokalplan 689 tilrettes med alle de af bygherre, i bilag 6, beskrevne tilpasninger.*
- *At de øvrige høringssvar behandles som allerede beskrevet i hvidbogen.*
- *At Kommuneplantillæg 2021.17 og Lokalplan 689, med indføjelser af de i punkt 1. foreslåede tilpasninger, herefter vedtages endeligt.*
- *At udbygningsaftalen samtidig godkendes endeligt.*

Man stemte om forslaget.

For stemte 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (liste I) og Mette Kristensen (liste V).

Imod stemte 5 medlemmer: Arne Ebsen (liste F), Pia Dam (liste A), Torben Frost (liste A), Ib Knudsen (liste Ø) og Flemming Madsen (liste A).

Forslaget var dermed forkastet.

Mette Kristensen (liste V) fremsætter følgende ændringsforslag:

Indstillingen anbefales med de nedenstående ændringer overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med bemærkning om, at de trafikale spørgsmål, der indgår i Hvidbogen så vidt muligt indgår i den igangsatte mobilitetsplan:

§5, 5.2: *Vej A skal kunne anvendes som adgang til område B og parkeringshuset*

§5, 5.11: *Det præciseres at parkering så vidt muligt skal kunne holdes inden for lokalplansområdet*

§5, 5.11: *Dobbeltudnyttelse skal kunne anvendes på det anviste område, og p-pladser der ikke kan etableres på dette område, skal kunne købes i p-fond, hvis kommunen vurderer det muligt at etablere parkering indenfor en rimelig afstand fra lokalplanområdet.*

§5, 5.16: *Det tidligere krav om 2 stativer/100m² fastholdes både for boliger, række-, kæde-, klyngehuse. Der fastsættes ingen krav om ekstra parkeringsareal til pladskrævende cykler.*

§5, 5.18: *Afstand for cykelparkering - bygherres ønske efterleves ikke*

§6, 6.10: *Der tillades påhængte altaner på østsiden af boligerne på Kullinggade for de dele af bygningen, der er mindre end 11 m dybe.*

§6, 6.11: *Krav om facadespring på 0,6 m. i gennemsnit ændres til 0,45 m.*

§9, 9.19: *Beklædning af plint - bygherres ønske efterleves ikke.*

Man stemte om forslaget.

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

Imod stemmer 5 medlemmer: Arne Ebsen (liste F), Pia Dam (liste A), Torben Frost (liste A), Flemming Madsen (liste A) og Ib Knudsen (liste Ø).

Dermed var forslaget forkastet.

Arne Ebsen (liste F), Pia Dam (liste A) og Torben Frost (liste A) fremsætter følgende ændringsforslag:

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med bemærkning om, at de trafikale spørgsmål, der indgår i Hvidbogen så vidt muligt indgår i den igangsatte mobilitetsplan.

Det bemærkes i øvrigt, at bygherres ønsker imødekommes på de følgende punkter og indarbejdes i lokalplan 689:

- §5, 5.2 - Vej, sti- og parkeringsforhold: *Vej A skal kunne bruges som adgang til område B*
- §5, 5.18 – Cykelparkering: *75 procent af cykelparkeringen skal placeres med en maksimal afstand fra boligernes opgangshoveddør på 25 meter*

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

Imod stemmer 3 medlemmer: Mette Kristensen (liste V), Per Nykjær Jensen (liste I) og Ib Knudsen (liste Ø).

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

På grund af stemmelighed udgik forslaget.

Arne Ebsen (liste F) fremsætter et procedureforslag:

- At sagen fremsendes til Økonomiudvalget

Man stemte om forslaget.

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

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

Forslaget var dermed godkendt, og sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning i Økonomiudvalget den 10-12-2024

Fremsendes til kommunalbestyrelsens behandling.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 17-12-2024

Liste Ø foreslog, at sagen blev udsat.

Man stemte først om dette:

For stemte: 7 (Ø, B, O og Rasmus Feldingbjerg Drabe)

Imod stemte: 21 (A, V, C, F og I)

Undlod: 1 (Flemming Madsen)

Liste A, V, C, F og I stiller følgende vedtagelsesforslag:

Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med bemærkning om, at de trafikale spørgsmål, der indgår i Hvidbogen så vidt muligt indgår i den igangsatte mobilitetsplan.

Samtidig foretages følgende ændringer:

Vej, sti- og parkeringsforhold:

Vej A skal kunne bruges som adgang til område B (tilføjes i note §5.1)

Parkeringsforhold:

Følgende passus - "Der er politisk givet mulighed for at dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne kan kombineres med indbetaling til parkeringsfonden." - udgår af kommuneplantillægget.

Cykelparkering:

75 procent af cykelparkeringen skal placeres med en maksimal afstand fra boligernes opgangshoveddør på 25 meter

Altaner:

Følgende passus - "Altaner indgår i bygningens samlede dybde" – udgår af bestemmelsen i § 6.10.

Der tilføjes i stedet: "Påhængte altaner på bagsiden af bygningen væk fra Kullinggade må maksimalt være 1,5 meter dybe"

Man stemte om vedtagelsesforslaget fra A, V, C, F og I.

For stemte: 21 (A, V, C, F og I)

Imod stemte: 8 (Ø, B, O, Rasmus Feldingbjerg Drabe og Flemming Madsen)

Liste Ø, B, O og Rasmus Feldingbjerg Drabe var imod, idet ES ejendomme giver udtryk for, at der ikke vil blive søgt byggetilladelse nu. Derfor ønsker vi at udsætte sagen, for at afklare bl.a. aspekter vedr. parkering, p-fond, dobbeltudnyttelse, nedsat parkeringsnorm og den manglende trafikanalyse. Slots og kulturstyrelsen nævner, at de har kompetencen til at beslutte fx vejføring over det fredede areal mm. Dette bør afklares inden vedtagelse. Vi mener også, at bygningerne har en volumen, dybde og skala, der bryder med det omkringliggende kulturmiljø, til stor belastning for det omkringliggende kvarter. Begrænsninger af adgangsforhold generelt har også en karakter, der gør, at omdannelse ikke gavner byens adgang til havnen som helhed.

BILAG:

1 - 6461639	Åben	Bilag 1 kommuneplantillæg 2021.17	(212650/24)	(H)
2 - 6461640	Åben	Bilag 2 lokalplan 689 – Blandet bolig- og erhvervsområde, Kullinggade 29	(212651/24)	(H)
3 - 6469203	Åben	Bilag 3. Endelig udbygningsaftale	(217873/24)	(H)
4 - 6461644	Åben	Bilag 4 Hvidbog Kullinggade 29	(212653/24)	(H)
5 - 6461656	Åben	Bilag 5 Samlede høringssvar Kullinggade 29	(212661/24)	(H)
6 - 6468605	Åben	Bilag 6 – Ændringsønsker fra bygherre	(217470/24)	(H)