

Endelig vedtagelse af planlægning for Svendborg Bycenter, samt udbygningsaftale

22/14844

Beslutningstema

Udvalget skal træffe beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.18, Lokalplan 686 - Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale, på baggrund af den offentlige høring.

Indstilling

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

- At indkomne høringsvar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog.
- At kommuneplantillæg 2021.18 og lokalplan 686 – Svendborg Bycenter vedtages endeligt med de anbefalede tilpasninger.
- At udbygningsaftalen vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Baggrund

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 butikcenter i stueplan, op til 110 etageboliger, en ny større dagligvarebutik, et integreret parkeringshus samt erhvervsarealer.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. juni 2024 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 2021.18, lokalplan 686 – Svendborg Bycenter samt udbygningsaftale. Planforslagene er vedlagt som bilag 1 og bilag 2 (Bilag 1. Forslag til kommuneplantillæg 2021.18 og Bilag 2. Forslag til lokalplan 686 – Svendborg Bycenter).

Offentlig høring

Planforslag og udkast til udbygningsaftalen har været i offentlig høring i perioden 28. juni til og med 1. september 2024. Der blev i forbindelse med høringen afholdt et borgermøde 12. august 2024 med ca. 30-40 deltagere.

Der er i høringsperioden modtaget i alt 7 høringsvar, heraf 6 høringsvar fra borgere og ét høringsvar fra bygherre.

Høringsvarene fra borgerne omhandler:

- Bebyggelsens omfang er for stort og voldsomt, og bygningshøjden ønskes sænket,
- For mange boliger,
- Skyggegener,
- Parkeringsnormen for biler er for lav,
- Ensretning og nedlæggelse af korttidsparkeringspladser langs Tinghusgade,
- Bekymring for afledt trafik i Bagergade,
- Ønske om inddragelse af lokalområdet ved arbejdet med løsninger for trafikale forhold, når udbygningsaftalen skal realiseres,
- Et fortsat ønske om bevaring af baghuset og baggården i Vestergade 24 og 26,
- At områdets kulturtilbud forringes.

Bygherre har fremsendt et ønske om, at man genovervejer de skærpede krav til cykelparkering som i stedet foreslås, fastholdt i overensstemmelse med kommuneplanens krav om 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m².

Høringssvarene foreslås besvaret som angivet i hvidbogen som er vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Hvidbog Svendborg Bycenter). De fulde høringssvar er vedlagt som bilag 4 og bilag 5 (Bilag 4. Samlede høringssvar Svendborg Bycenter og Bilag 5. Bilag til høringssvar fra bygherre).

Cykelparkering

Ved behandlingen i Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2025 blev det ved et ændringsforslag politisk besluttet at skærpe kravet til cykelparkering fra 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m².

Bygherre har i deres høringssvar foreslået, at man fastholder det oprindelige parkeringskrav i overensstemmelse med kommuneplanens krav om 2 cykelparkeringer pr. 100 m². Dette begrundes bl.a. med, at en fordobling af kravet til cykelparkering ændrer grundlæggende på forudsætning for projektets disponering af arealer, hvilket kan betyde, at der går areal fra de grønne opholdsarealer.

Administrationen er enig i, at en fordobling af cykelparkeringsnormen vil medføre et pres på disponeringen af arealer – herunder også opholdsarealerne på tagfladen, som er en afgørende væsentlig kvalitet for hele byudviklingsprojektet.

Administrationen vurderer, at der ikke er indikationer om et øget behov for cykelparkering ved Svendborg Bycenter. Dette er uanset, at planlægningen for Bycentret tager forskud på en reduceret bilparkeringsnorm, som forventes implementeret i den kommende Kommuneplan 2025.

På den baggrund anbefaler administrationen at imødekomme bygherres ønske om fjerne det øgede cykelparkeringskrav og erstatte det med kommuneplanens gældende norm på 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m². Kravet i lokalplanen om, at etablering af pladser til ladcykel/specialcykel til etageboliger opretholdes.

Herudover giver høringssvarene ikke anledning til ændringer.

Udbygningsaftale

Som en del af lokalplanen er der indgået en frivillig udbygningsaftale med bygherre om at tilpasse Tinghusgade nær bycentret. Udkastet til udbygningsaftalen har været i høring sammen med planforslagene.

De indkomne høringssvar i relation hertil omhandler ensretning og nedlæggelse korttidsparkering langs Tinghusgade. Særligt er der bekymring for afledt trafik langs Bagergade. Derudover er der udtrykt et ønske om inddragelse af lokalområdet når der skal findes konkrete løsninger for de trafikale forhold på Tinghusgade og det omkringliggende område.

Udbygningsaftalen giver mulighed for at nedlægge korttidsparkering i nødvendigt omfang. Dette skal sikre plads til fortov og cykelsti med henblik på at fremme forholdene for cyklister og gående. Det forventes at et mindre antal pladser til korttidsparkering kan opretholdes.

Det er også en del af udbygningsaftalen, at udviklingen af trafikken på Bagergade følges og hvis trafikken stiger væsentligt, er der krav om, at der etableres fartdæmpende foranstaltninger på Bagergade. Eventuelle foranstaltninger på Bagergade vil følge den vanlige administrative proces og eventuelle parter og lokalområdet vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Udbygningsaftalen er underskrevet og godkendt af bygherre, se bilag 6 (Bilag 6. Underskrevet udbygningsaftale for Svendborg Bycenter). Til orientering er der gule markeringer under udbygningsaftalens bilag C og D, som sætter rammerne for sikkerhedsstillelse.

Sikkerhedsstillelsen vil først blive aftalt endeligt senere i processen, når byggeriet ønskes realiseres af bygherre.

Udbygningsaftalen anbefales derfor endeligt vedtaget.

Proces

Ved beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.18, lokalplan 686 – Svendborg bycenter, samt udbygningsaftalen vil planforslag og udbygningsaftale blive offentliggjort med en klagefrist på 4 uger.

Afsendere af høringssvar vil blive besvaret som angivet i hvidbogen.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Bygherre har betalt for konsulentbistand til udarbejdelse af lokalplanen, øvrige udgifter i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget er afholdt 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 05-11-2024

Flemming Madsen (A) stillede følgende ændringsforslag:

- At Hvidbogen godkendes uden at imødekomme bygherres ønsker til reduceret cykelparkering, jf. punkt 6.1. i Hvidbogen.
- At Kommuneplantillæg og lokalplan godkendes uden yderligere tilpasninger.

Man stemte om ændringsforslaget:

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

Imod stemte 4 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V), Torben Frost (A), Arne Ebsen (F).
Per Nykjær Jensen (I) undlod at stemme.

Hermed faldt forslaget.

Man stemte herefter om indstillingen:

For stemte 4 medlemmer: Pia Dam (A), Mette Kristensen (V), Torben Frost (A), Arne Ebsen (F).

Imod stemte 2 medlemmer: Per Nykjær Jensen (I), Ib Knudsen (Ø).

Flemming Madsen (A) undlod at stemme.

Indstillingen blev hermed godkendt.

Liberal Alliance afgav følgende mindretalsudtalelse:

"LA kan ikke følge indstillingerne i dagsordenens punkt 4 om endelig godkendelse af kommuneplantillæg og udbygningsaftale for Bycenteret. LA finder det problematisk, at Bycenterets forslag til en udbygningsaftale til regulering af Tinghusgade, primært er baseret på Bycenterets interne interesser. Derudover vil udbygningsaftalen, i mange år frem, risikere at blokere for valg af bedre løsninger i en kommende mobilitetsplan."

Enhedslisten afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Enhedslisten stemmer for, at der bliver lavet en ny lokalplan for bycentret, som også åbner op for boliger inden for lokalplanen.

Men Enhedslisten kan ikke stemme for den plan, som nu foreligger. Da vi finder byggeriet for højt og massivt, og vil generere endnu mere trafik i midtbyen.

Parkeringsnormen bliver for lav, og det skærpede krav til cykelparkering bortfalder. Lokalplanen er med til, at kulturmiljøet i baghusene i Vestergade 24-26 forsvinder."

Beslutning i Økonomiudvalget den 19-11-2024

Fremsendes til kommunalbestyrelsens behandling.

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

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 26-11-2024

Liste Ø foreslog, at sagen blev tilbagesendt til fagudvalget.

For stemte: 3 (Ø)

Imod stemte: 25 (A, V, C, B, F, O og I)

Undlod: 1 (Flemming Madsen)

Hermed faldt forslaget.

Man stemte herefter om indstillingen:

For stemte: 23 (A, V, C, F, O, B),

Imod stemte: 5 (Ø, I og Rasmus Feldingbjerg Drabe).

Undlod: 1 (Flemming Madsen).

Indstillingen blev hermed godkendt.

Liberal Alliance afgav følgende mindretalsudtalelse:

"LA kan ikke følge indstillingerne i dagsordenens punkt 4 om endelig godkendelse af kommuneplantillæg og udbygningsaftale for Bycenteret. LA finder det problematisk, at Bycenterets forslag til en udbygningsaftale til regulering af Tinghusgade, primært er baseret på Bycenterets interne interesser. Derudover vil udbygningsaftalen, i mange år frem, risikere at blokere for valg af bedre løsninger i en kommende mobilitetsplan."

Enhedslisten afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Enhedslisten stemmer for, at der bliver lavet en ny lokalplan for bycentret, som også åbner op for boliger inden for lokalplanen.

Men Enhedslisten kan ikke stemme for den plan, som nu foreligger. Da vi finder byggeriet for højt og massivt, og vil generere endnu mere trafik i midtbyen.

Parkeringsnormen bliver for lav, og det skærpede krav til cykelparkering bortfalder. Lokalplanen er med til, at kulturmiljøet i baghusene i Vestergade 24-26 forsvinder."

Afbud fra René Haahr (V), Mustafa Diken (V) og Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleanter deltog Torben Olsson (V), Søren Ole Nielsen (V) og Teddy Stafsén (B).

Afbud:

Jørgen Lundsgaard

René Haahr

Mustafa Diken

BILAG:

1 - 6430213	Åben	Bilag 1. Forslag til kommuneplantillæg 2021.18	(191539/24)	(H)
2 - 6430210	Åben	Bilag 2. Forslag til lokalplan 686 – Svendborg Bycenter	(191536/24)	(H)
3 - 6430211	Åben	Bilag 3. Hvidbog Svendborg Bycenter	(191537/24)	(H)
4 - 6430212	Åben	Bilag 4. Samlede høringssvar Svendborg Bycenter	(191538/24)	(H)
5 - 6430214	Åben	Bilag 5. Bilag til høringssvar fra bygherre	(191540/24)	(H)
6 - 6454680	Åben	Bilag 6. Underskrevet udbygningsaftale for Svendborg Bycenter	(207550/24)	(H)
7 - 6461524	Åben	Bilag 7. Svendborg Bycenter - Notat vedr. krav til cykelparkering	(212586/24)	(H)