

Opsamling på offentlig høring og endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for nyt bofællesskab i Vejstrup

22/6526

Beslutningstema

Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for nyt bofællesskab i Vejstrup, på baggrund af den offentlige høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

- At indkomne høringssvar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog
- At lokalplan og kommuneplantillæg vedtages endeligt med de anbefalede tilpasninger

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Lokalsamfundsudvalget igangsatte den 8. november 2022 udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for et nyt alment bofællesskab i Vejstrup, med udgangspunkt i en konkret placering på matrikel 2d, Vejstrupgård. Der blev i den forbindelse igangsat en forudgående høring af planerne, og afholdt et lokalt borgermøde.

På baggrund af den forudgående høring, besluttede Kommunalbestyrelsen den 22. februar 2023 at fortsætte arbejdet med den aktuelle placering, og samtidig fastsætte følgende principper for den videre planlægning:

- At bebyggelsen maksimalt må opføres i 1 etage
- At der maksimalt må opføres 24 boliger
- At bebyggelsen skal udformes, så der sikres kig, brudte forløb og variation i bebyggelsens placering, udformning og udtryk
- At det levende hegn bevares mest muligt og at der sikres grønne kvaliteter og biodiversitet i området
- At området skal indrettes, så der skal sikres åbenhed og god sammenhæng til Lokalområdet

Kommunalbestyrelsen besluttede den 19. marts 2024 at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i offentlig høring.

Forslag til lokalplan fremgår af bilag 1 (Bilag 1: Forslag til Lokalplan 684) og forslag til kommuneplantillæg fremgår af bilag 2 (Bilag 2: Forslag til kommuneplantillæg 2021.10).

Offentlig høring

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning om at offentliggøre forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, har der været afholdt offentlig høring fra den 03. april 2024 - 29. maj 2024. Der blev afholdt borgermøde i Vejstrup Forsamlingshus den 02. maj 2024.

Der er i høringsperioden indkommet 14 høringssvar. Heraf er 12 høringssvar fra borgere, mens der er kommet ét høringssvar fra henholdsvis Svendborg Andels-Boligforening og ét fra den tilknyttede beboergruppe.

Resumé af høringssvarene og den administrative besvarelse heraf fremgår af bilag 3 (Bilag 3: Hvidbog, offentlig høring).

Høringssvarene fremgår i deres fulde længde i bilag 4 (Bilag 4: Høringssvar i fuld længde).

Som det fremgår af hvidbogen, er der fortsat en lokal bekymring for projektets påvirkning af lokalområdet. Høringssvarene dækker over følgende temaer:

1. Bygningshøjde og etageantal
2. Bæredygtighed herunder tagmateriale
3. Bebyggelsens tæthed, længde og afstande
4. Trafik og vejadgang
5. Sammenhæng med Vejstrup
6. Borgerinddragelse
7. Inddragelse af åbent land/nærområdets påvirkning

Administrative tilpasninger

På baggrund af den offentlige høring har administrationen gennemgået planforslagene og foretaget en faglig vurdering af, hvor der vurderes at være behov for at foretage tilpasninger, og samtidig sikre, at de overordnede politiske principper og projektets væsentlige aspekter fastholdes.

Det vurderes, at de foreslåede lyskviste på tagfladen kan undlades og erstattes af tagvinduer, hvilket reducerer den maksimale bygningshøjde på boligerne fra 7 til 6 meter. På den måde fastholdes muligheden for en hems, da den giver en øget boligkvalitet til de små boliger. Gulvkoten og rumhøjden for fælleshuset kan samtidig sænkes, sådan at den samlede højde sænkes med 1 meter.

De tilpassede højder fremgår af landskabssnit i bilag 5 (Bilag 5: Landskabssnit)

Derudover er der foretaget mindre tilpasninger, som fremgår af hvidbogen, som ikke vurderes at ændre væsentligt på planernes formål og principper.

Øvrige politiske tilpasningsmuligheder

Som det fremgår af hvidbogen anbefales det ikke administrativt at fjerne muligheden for hems i boligbebyggelsen, da et boligbyggeri med en maksimal bygningshøjde på 6 meter, vurderes at være indenfor de politiske besluttede principper for 1 etage. Såfremt man fjerner muligheden for hems, kan den maksimale bygningshøjde, med fastholdelse af saddeltag, reduceres til omkring 5,3 meter. Dette vurderes at give en væsentlig forringelse af boligkvaliteten.

Den maksimale bygningshøjde for fælleshuset kan reduceres yderligere, såfremt man ændrer taghældningen, rumhøjden og muligheden for opbevaring på pulterkammeret under tagryggen. Dette vurderes at give en væsentlig forringelse af kvaliteten på fælleshuset.

Det er ikke muligt at øge afstanden på placeringen af boligbebyggelsen fra skel, da dette vil skubbe den samlede dispositionsplan for området, og dermed vil der ikke kunne udformes et sammenhængende område med fælleshus og fælles opholdsarealer. Byggefelterne er placeret med afstand på minimum 7 meter mod skel til henholdsvis Brudagervej og Egemosevej. Bebyggelsen kan ikke placeres på den sydligste del af grunden, da det vil give udfordringer i forhold til afledning af spildevand og håndtering af regnvand.

Byggeretten jf. Byggeloven fastlægger en mindste afstand til skel på 2,5 meter mod vej, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 40, hvis en lokalplan, eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.

En opgørelse over afstanden fra den nye bebyggelse og nærmeste naboer er illustreret i bilag 6 (Bilag 6: afstand til nabobebyggelse).

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Etablering af det nye boligområde forventes at medføre en øget bosætning i lokalområdet og vil bidrage til at skabe en positiv flyttebevægelse i lokalområdet.

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

CO2-Konsekvensvurdering

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

Lokalplanen stiller krav om, at det primære facademateriale, for størstedelen af området, skal være af træ. Der må ikke benyttes plast- eller kompositmaterialer på bygningsdel.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 13-08-2024

Indstillingen anbefales.

Afbud: Torben Frost (A). Stedfortræder: John Arly Henriksen (A).

Afbud:

Torben Frost

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-08-2024

Indstilles.

Afbud fra Flemming Madsen (A) og Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Birger Jensen (V) var fraværende.

Afbud:

Flemming Madsen

Jørgen Lundsgaard

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 27-08-2024

Godkendt.

Afbud fra Pia Dam (A), Jørgen Lundsgaard (B), Arne Ebsen (F), René Haahr (V), Johan Weltzin Kristensen (Ø). Som suppleanter deltog Claus Krossteig (A), Allan Østergaard (B), Kåthe Lund (F), Malene Kallan (Ø)

Afbud:

Pia Dam

Jørgen Lundsgaard

Arne Ebsen

René Haahr
Johan Weltzin Kristensen

BILAG:

1 - 6210217	Åben	Bilag 1, Forslag til lokalplan 684.pdf	(39553/24)	(H)
2 - 6336565	Åben	Bilag 2, Forslag til kommuneplantillæg 2021.10.pdf	(128564/24)	(H)
3 - 6356540	Åben	Bilag 3, Hvidbog offentlig høring.pdf	(142260/24)	(H)
4 - 6356544	Åben	Bilag 4, Høringssvar i fuld længde.pdf	(142263/24)	(H)
5 - 6356520	Åben	Bilag 5, Landskabssnit.pdf	(142247/24)	(H)
6 - 6336579	Åben	Bilag 6, Afstand til nabobebyggelse	(128574/24)	(H)