

Bilag 2. Myrehøjvej – retningslinjer for lokalplan

1. Det særlige bymiljø syd for Myrehøjvej skal bevares

Det unikke bymiljø i området syd for Myrehøjvej er kendetegnet ved dets omkransende grønne og blå områder med rekreative faciliteter, som bidrager til områdets attraktion. Myrehøjvej har et netværk af stier som Christiansmindesti og Halling Skovsti, der giver adgang til naturskønne områder, hvilket fremmer cyklister og fodgængere, der dermed er en betydelig del af bybilledet på Myrehøjvej. De omkringliggende skove og sundet har bevaret området som et samlet boligområde i landsbyskala tæt på Svendborg by, samtidig med at det bevarer sin egen identitet.

Området har historisk udviklet sig fra en tidligere grus- og tørvudvindingszone til et varieret boligområde med alt fra historiske villaer til moderne typehuse. Særligt ejendommene syd for Myrehøjvej mod vandet har en karakteristisk struktur med lange, smalle udstykninger udviklet i mellemkrigstiden. Disse boliger er traditionelt placeret tilbagetrukket fra havet – oprindeligt over kote 3 – men med haver, der strækker sig til strandkanten, hvilket sikrer direkte adgang og udsigt til Svendborg Sund. Boligerne blev oprindeligt opført af datidens 'almindelige danskere', såsom kommuneskolelærere og tømrere, som bygherre. Den unikke struktur, samt boligernes placering tæt på havet, sætter rammerne for ny bebyggelse, men skaber også udfordringer i forhold til skelafstande og havvandsstigninger.

For at understøtte en fremtidig udvikling af området, er det vigtigt, at beboerne har mulighed for at tilpasse deres boliger til nye behov, samtidig med at der er en fælles forståelse for, hvad der kan forventes på nabomatriklerne. Det samlede bymiljø har en betydelig indflydelse på værdien af de enkelte ejendomme.

2. Åbne og inviterende facader mod Myrehøjvej

Den eksisterende bebyggelse på Myrehøjvej er udformet med visuel korrespondance mellem bebyggelse og gaderum (øjne på vejen), for eksempel med hoveddøre eller -trapper, der vender mod gaden. Dette signalerer åbenhed og imødekommenhed over for besøgende og er en vigtig forbindelse mellem bebyggelse og gaderum, som bør bevares i forbindelse med fremtidig transformation og udvikling af området.

Det Kriminalpræventive råd foreslår, at man indretter boligområder, så beboerne nemt kan holde øje med, hvad der sker – især på veje og fællesområder, hvor mange mennesker færdes. Tryghed spiller en vigtig rolle i, hvordan folk oplever byen. God belysning og stier, der er tydeligt opdelt, samt boliger der henvender sig mod gaden med til at skabe tryghed og ligger fx til grund for 'nabohjælp' konceptet.

3. Tilpasning af renovering, ombygning og tilbygninger til den eksisterende arkitekturstil

Friheden til at forme egne omgivelser er essentiel, men hver bolig indgår også i en større helhed. Byggeriets udformning, materialer og farver har en betydelig indvirkning på hele områdets arkitektur og bymiljø. Dette gælder også for afgrænsningen mod offentlig vej, som påvirker kvarterets samlede æstetiske værdi. Ved større ombygninger eller nybyggeri i et villaområde bidrager det langsomt til en transformation af det eksisterende bymiljø, der ofte fører til en fortætning med større villaer end tidligere. Ved byomdannelse og fortætning er det vigtigt at sikre gode rammer for udvikling af arkitektonisk kvalitet, med fokus på områdets særpræg og lokale identitet. Målet er at styrke den arkitektoniske kvalitet i både bygninger og byrum, inklusive

villavejens rum. Administrationen anbefaler en planlægning, der styrker den arkitektoniske helhed og bevarer de karakteristiske træk i villaområdet som Myrehøjvej.

4. Bevaring af bevaringsværdige boliger i henhold til ny SAVE-registrering

Der er tre boliger syd for Myrehøjvej, der enkeltvis er klassificeret med høj bevaringsværdi, herunder Myrehøjvej 5. Flere af boligerne har bevaringsværdi og områdets registreringer revurderes i forbindelse med planlægningen for at sikre, at de rigtige værdier bevares.

5. Fastlæggelse af rammer for eventuelt nyt byggeri

Mens der har været få og mindre om- og tilbygninger i baglandet, er der i nyere tid blevet gennemført flere større om- og tilbygninger langs kysten. Dette gør de smalle matrikler syd for Myrehøjvej til et opmærksomhedspunkt, da det kan give udfordringer for naboer i forbindelse med udvidelser og kan medføre en u hensigtsmæssig fortætning, der ændrer områdets karakter. Områdets eksisterende struktur kan være en begrænsende faktor for ny bebyggelse, og en lokalplan er et effektivt værktøj til at håndtere eventuelle begrænsninger og udfordringer. En ny lokalplan vil give mulighed for at gennemtænke områdets planlægningsmæssige udfordringer i dialog med borgerne, så alle interesserede parter bliver hørt i processen omkring ny bebyggelse i området. Administrationen vurderer, at der er behov for en indledende borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for at sikre, at grundlaget udarbejdes i samarbejde med områdets beboere.

6. Respekt for det oprindelige kystmiljø ved ændringer af terrænet

På grund af stigende klimarelaterede havvandsstigninger er klimatilpasningstiltag nødvendige. Ny bebyggelse i området bør sikres mod havvandsstigninger, og der bør fremmes lokal håndtering af regnvand for at opretholde grundvandsreserver og aflaste kloaksystemerne. Svendborg Kommunes kystlandskaber bør så vidt muligt friholdes for ændret arealanvendelse, nye anlæg eller nyt byggeri, der vil påvirke kystlandskabernes karakter, unikke visuelle oplevelser og de visuelle sammenhænge mellem land og vand, samt langs kystlinjen. Der er derfor behov for planlægning af områdets terræn og landskab i samspil med bebyggelse og fremtidige havvandsstigninger.