

Bilag 4: Kommunalbestyrelsens møde d. 25. juni 2024

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med en den offentlige høring vedrørende forslag til kommuneplantillæg 2021.16 – Boligområder ved Sofielund Skovvej, Tankefuld, lokalplanforslag 609 tillæg 3 – For et blandet bolig- og erhvervsområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld, Svendborg

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 4. april 2024 til og med 3. maj 2024
- Derudover en supplerende høring for lokalplanforslaget, i perioden 8. maj 2024 til og med den 24. maj 2024.
- Offentliggjort i samme periode på plandata og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.

Om hvidbogen:

Hvidbogen gengiver høringssvarene som resumé med administrationens bemærkninger og forslag til videre proces/besvarelse.

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 3.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 5 høringssvar fra:

1. Vejdirektoratet
2. FLOW elnet
3. Malene, Din Plan, København. På vegne af Thybo Ejendomsudvikling, indsendt 2 høringssvar
4. Beboerforeningen Tankefuld 1
5. Mogens, Svendborg

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	<p>Vejdirektoratet er indkommet med en bemærkning, der omhandler en tidligere vejreservation, som er indskrevet i kommuneplantillægget. Det fremgår i tillægget at de eksisterende og fremtidige rammebestemmelser for område 07.01.C3.919 Tankefuld nord, at dele af området er omfattet af interessezone for fremtidig hovedlandevejs forlægning, og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet som vejmyndighed for vejen. Dette gør Vejdirektoratet opmærksom på, ikke længere er gældende. I 2009 blev der udarbejdet VVM for "Nye veje vest for Svendborg by", hvor der i forhandling med Vejdirektoratet blev fastlagt en vejreservation for en nord-sydgående vej fra Fåborgvej til Dyrekredsen.</p> <p>Bemærkningen giver ikke anledning til at gøre statslig indsigelse mod kommuneplantillægget.</p>	<p><i>Imødekommes</i></p>	<p>I kommuneplantillægget slettes tekstdelen:</p> <p><i>"Dele af området er omfattet af interessezone for fremtidig hovedlandevejs forlægning, og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet som vejmyndighed for vejen."</i></p> <p>I stedet indskrives:</p> <p><i>"Dele af rammeområdet er omfattet af en udpeget vejreservation. Inden for udpegede vejreservationer for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre</i></p>

			<i>realiseringen af det pågældende vejanlæg.”</i>
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	<p>Flow Elnet ønsker overordnet, at følgende afsnit vedr. elforsyning implementeres i alle nye lokalplaner og så vidt muligt også ved ændringer i eksisterende lokalplaner:</p> <p>Elforsyning <i>Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.</i></p> <p>Derudover skrives at der bør tages hensyn til placering af tekniske anlæg i planerne delområder, i forhold til placering af transformerstation med mål L x B x H = 2,4m x 2,4m x 2,6m.</p>	<p><i>Imødekommes delvist</i></p> <p>I forhold til aftalte tekstpassage vedrørende elforsyning, indskrives dette som standard i alle nye lokalplaner. Denne lokalplan er udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, hvorfor dette ikke er ændret i den eksisterende lokalplan. Det bemærkes, at denne tekstpassage indgår i redegørelsesdelen af lokalplanen, hvor den har oplysende karakter.</p> <p>I forhold til hensyntagen til placering af tekniske anlæg, vurderes ændringerne ikke at påvirke muligheden for placering af en transformerstation med de angivne mål indenfor delområderne. Bestemmelsen § 4.9 i lokalplanen sikrer, at der kan ske udstykning af arealer for etablering af fælles tekniske anlæg.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer. Høringssvaret vurderes at være indeholdt i lokalplanen.</p>
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
3.1	<p>På vegne af Thybo Ejendomsudvikling er der indsendt høringssvar den 29.4.24 vedrørende § 7.2.</p> <p>Høringssvaret omhandler et ønske om en forøget bebyggelsesprocent efter udstykning af de enkelte matrikler. Det fremgår i § 7.2 at i delområde A1, A2, A3, A4: Må bebyggelsesprocenten for den</p>	<p><i>Imødekommes</i></p> <p>Høringssvaret gav anledning til en fornyet politisk behandling den 7. maj 2024. Som resulteret i en fornyet høring på minimum 2 uger.</p> <p>Hensigten for tæt-lav bebyggelse i delområde A og B skal muliggøre mindre kompakte grunde ned til 150 m2, med en</p>	<p>§ 7.2 blev tilrettet og udsendt i fornyet høring fra den 8. maj 2024 til og med den 24. maj 2024.</p>

	<p>enkelte ejendom ikke overstige 40. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.</p> <p>Med baggrund i et konkret projektønske ønskes det at hæve bebyggelsesprocenten så bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maks. 70 i stedet for de 40 procent. Det ønskes fortsat fastholdt at andele af veje og fælles opholdsarealer ikke må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.</p> <p>Det ønskes med projektet at opretholde en sammenhæng mellem bebyggelse og natur, hvor boligbebyggelse kan udstykkes som små grunde, så naturen kan trækkes helt op til boligerne. Færre arealer vil samtidig blive privatiseret og de fælles friarealer vil derfor kunne skabe rammen om det tilfældige møde, fælles leg og ophold og dermed sikre den sociale interaktion og fællesskab.</p>	<p>samlet bebyggelsesprocent for det enkelte delområde på 40 %. For at opnå dette, fastsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 70 % for de enkelte grunde. Dette giver mulighed for små boliggrunde, hvor man ejer et mindre areal selv, men har adgang til et større fælles område. Der er fortsat krav til at overholde kommuneplanens retningslinjer om at udlægge 80 m² fælles friarealer per bolig, indenfor hvert delområde.</p>	
3.2	<p>På vegne af Thybo Ejendomsudvikling er der indsendt endnu et høringssvar den 22.5.24 vedrørende § 5.5 samt § 10.4.</p> <p>Høringssvaret omhandler figur 5 i planforslaget, som ikke er en del af lokalplanforslaget. Der ønskes en ændring af bredden på vejprofilen, for privat fællesvej, således at vejprofilen nedsættes fra 11 m til 9 m i stedet for. Dertil ønskes det, at vejprofilet består af: 2 m fortov, 5,5 m kørebane og 2 m grønt bånd.</p>	<p><i>Imødekommes ikke</i></p> <p>Høringssvaret imødekommes ikke, da forslaget er udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning. Der er ændret flere bestemmelser og såfremt der skal laves flere ændringer, bør der overvejes at udarbejde en ny lokalplan.</p> <p>En ændring af vejprofilen dækker hele lokalplanområdet, hvor flere veje er anlagt indenfor planområdet. Dette vil give uhensigtsmæssigheder i forhold til allerede anlagte veje. Derudover vil en mindre vejprofil give en mindre fleksibilitet i løsninger som åbne render og begrønning. Det vil dermed være sværere at realisere åbne render til afvanding.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i plangrundlaget.</p>

	<p>Det beskrives, at der på baggrund af ændringen af området fra etagebyggeri til tæt-lav vil give en anden karakter, med en mindre skala og tæthed. Hvorfor der ønskes at vejprofilen ændres til en mindre bredde, som tilpasses en mere intim og menneskelig skala. Dertil ønskes der indlagt et grønt bånd, hvor regnbede og træer kan placeres, hvor der ikke er overkørsler til boliger.</p> <p>På baggrund af en ændret bebyggelsestypologi i forhold til de oprindelige planer for området vil der med projektets tæt-lav bebyggelse opstå et større antal overkørsler, som ligger tæt på hinanden. Dette medfører, at det ikke vil være muligt at anlægge en sammenhængende åben vandrende i vejprofilet. Hertil henvises til planforslagets paragraf 10.4.</p> <p>Der er fremsendt tegninger over den ønskede vejprofil.</p>	<p>Bestemmelsen i § 10.4 giver i forvejen mulighed for at rørlægge renden i de tilfælde, hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terræn eller byggeriets udformning. Det vurderes at § 5.5 ikke er til hinder for placering af fortov.</p>	
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	<p>Beboerforeningen i Tankefuld 1 (Sofielund Skovvej 100-148, 5700 Svendborg) har indsendt høringssvar vedrørende grundstørrelsen.</p> <p>Beboerforeningen skriver, at såfremt minimumsgrundsstørrelsen ændres fra 250 m² til 150 m² per bolig, så skal der samtidig fastsættes tilsvarende mere plads til grønne områder i bydelen. Der ønskes fastholdt store grønne områder for at bevare områdets karakter.</p>	<p><i>Imødekommes delvist</i></p> <p>Hensigten for tæt-lav bebyggelse i delområde A og B skal muliggøre mindre kompakte grunde ned til 150 m², med en samlet bebyggelsesprocent for det enkelte delområde på 40 %. For at opnå dette, fastsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 70 % for de enkelte grunde. Dette giver mulighed for små boliggrunde, hvor man ejer et mindre areal selv. Der vil indenfor området være mulighed for placering af flere boliger, dog bemærkes det at der fortsat er krav til at</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i plangrundlaget.</p>

	<p>Reduktionen må med andre ord ikke betyde, at området samlet set får flere boliger end det oprindeligt var tænkt for området. Hvis reduktionen i grundstørrelsen går hånd i hånd med større grønne områder, kan området bevare sin karakter.</p>	<p>overholde kommuneplanens retningslinjer om at udlægge 80 m² fælles friarealer per bolig, indenfor hvert delområde. For hver bolig er der krav til at der udlægges 80 m² til fælles friareal per bolig, som skal anvises indenfor delområdet. Dette er med til at fastholde områdets karakter og grønne områder.</p> <p>Til orientering stilles der øgede krav i udbuddet i forhold til lokalplanen, herunder at den tætte bebyggelse bliver DGNB certificeret, har grønne tage, håndterer regnvand på terræn, har fælleshus på min. 50m² samt anlægger lokalpark med fælleskabsfremmende aktiviteter.</p>	
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	<p>Indkommet høringssvar er indsendt fra en borger som ikke er bosiddende i Tankefuld, men i kommunen.</p> <p>Høringssvaret omhandler bemærkninger til processen i forhold til en lokalplan af mindre betydning, at der ikke er afholdt borgermøde i forbindelse med høringsperioden og høringsperiodens længde.</p> <p>Derudover gøres der indsigelse mod at nedsætte grundstørrelserne til 150 m² uden at lokalplanen fastlægger et større fælles friareal, da det kan resultere i en tæt bebyggelse, der henvises til området Cottaslow.</p>	<p><i>Tages til efterretning</i></p> <p>Lokalplanforslaget og tillægget til kommuneplanen er udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, hvor høringsperioden kan nedsættes jf. Planlovens § 24. stk. 4 (4 uger) samt stk. 6 (2 uger). Den første høring strakte sig over 4 uger. Dernæst blev det besluttet, på baggrund af et indkommet høringssvar, at lave tilretning af lokalplanforslaget og udsende dette i høring i minimum 2 uger.</p> <p>Der er under de politiske behandlinger ikke truffet afgørelse om afholdelse af borgermøde, hvorfor dette ikke er sket.</p> <p>Hvad angår nedsættelsen af grundstørrelsen til 150 m², uden at lokalplanen udlægger et større fælles friareal. Så kan dette, som beskrevet i høringssvaret, give anledning til en tæt bebyggelse uden et større sammenhængende areal, men mindre små arealer. Tilretningerne udlægger ikke fælles</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i plangrundlaget.</p>

		<p>friarealer indenfor store dele af Tankefulds delområder. Dog er der med tillæg 3, udlagt et større fælles friareal syd for A2-delområdet, som sikrer et grønt bånd syd for området. Se bilag 4.</p> <p>Det bemærkes, at der fortsat er krav til at overholde kommuneplanens retningslinjer om at udlægge 80 m2 fælles friarealer per bolig, indenfor hvert delområde.</p> <p>Til orientering stilles der øgede krav i udbuddet i forhold til lokalplanen, herunder at den tætte bebyggelse bliver DGNB certificeret, har grønne tage, håndterer regnvand på terræn, har fælleshus på min. 50m2 samt anlægger lokalpark med fælleskabsfremmende aktiviteter.</p>	
--	--	--	--