

## Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med en forudgående høring vedrørende Blandet bolig- og erhverv - Kullinggade 29

### Generelt om høringen

- Høringen forløb i perioden 4. juli 2024 til og med 6. september 2024
- Høringen er offentliggjort i samme periode på "plandataDK" og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.
- Der er afholdt borgermøde 22. august 2024 med ca. 120 deltagere.

### Om hvidbogen

Hvidbogen giver først en kort opsamling af høringssvarenes hovedtemaer med orientering om lokalplanforslagets hensigt. Hvidbogen gengiver efterfølgende i skemaet nedenfor de enkelte høringssvar som resumé med administrationens bemærkninger og forslag til videre proces. Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 5.

Administrationens svar på de temaer der er indkommet via høringssvarene:

#### 1. Planlægningens proces

Samlet set har planlægningen fulgt den demokratiske proces, som foreskrevet i planloven, hvor planforslagene har overholdt høringsfrister og kommunalbestyrelsen træffer de endelige beslutninger. Flere høringssvar finder dog inddragelsen utilstrækkelig.

Planlægningen af Kullinggade 29, et projekt for et blandet bolig- og erhvervsområde, har været behandlet flere gange i kommunalbestyrelsen. Det blev første gang præsenteret den 27. juni 2023, hvor administrationen lagde en analyse frem. Siden da har der været politisk behandling på kommunalbestyrelsesmøder i december 2023, april 2024 og juni 2024.

Planlægningen bygger på principper, der fungerer som vejledende retningslinjer snarere end bindende regler. Der har været politisk dialog om princippernes rolle, især i forbindelse med bygherrers ønsker om ændringer.

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Administrationen har gennemført flere borgerhøringer og informationsmøder om projektet. Administrationen har søgt at oplyse borgerne gennem dialog og møder, også ud over de lovpligtige høringer. Høringssvar fra borgerne er blevet lyttet til, men det er politiske beslutninger under de politiske behandlinger, der definerer resultatet.

### 2. Formål med planlægningen

Formålet med planlægningen af Kullinggade 29 er at skabe nyt liv i området gennem udvikling af nye boliger og udnyttelse af de fredede bygninger, herunder Baagøe og Ribers Plads. Et centralt mål er, at sikre offentlig adgang til havneområdet og skabe bedre sammenhæng mellem Svendborgs historiske centrum og vandet. Lokalplanen skal muliggøre en overgang fra eksisterende til højere bebyggelse i lokalplanområdets delområde B og har til hensigt at ny bebyggelse skal harmonere med områdets eksisterende karakter. Høringssvarene stiller sig kritisk overfor om planlægningens formål er opfyldt i lokalplanforslagets bestemmelser.

Planlægningen bygger på Svendborg Kommunes strategier om at udvikle havnen og fremme bosætning, med fokus på at skabe et varieret udbud af boliger. Lokalplanforslaget søger at sikre, at lokalplanområdet fungerer som et prioriteret byudviklingsområde med fleksible rammer for fortætning og integration af bolig- og erhvervsformål. Desuden lægger lokalplanforslaget vægt på at balancere nye boligers privatsfære med offentlige adgange til lokalplanområdet og værner om en åben og fællesskabsorienteret bykultur i Svendborg by og havn.

### 3. Trafikale forhold

Det er politisk besluttet at undlade en detaljeret trafikanalyse i forbindelse med planlægning for Kullinggade 29. Det forventes, at en realisering af lokalplanen vil medføre øget trafik på de nærliggende offentlige veje. Eventuelle trafikale konsekvenser afledt af den øgede trafikmængde, vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer af trafikale tiltag på offentlige veje på lige vilkår med kommunens øvrige offentlige veje. Større trafikale tiltag på offentlige veje fremlægges til politisk prioritering én gang årligt. I forbindelse med lokalplanforslagets realisering er der politisk givet mulighed for at nedlægge offentlige parkeringspladser på Kullinggade for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold ved ind- og udkørsler til/fra lokalplanområdet. Parkeringspladserne vurderes at kunne nedlægges, da kvarteret er velbetjent af offentlig transport og tilgængeligt for cyklister og fodgængere. Mange høringssvar stiller sig kritisk overfor denne vurdering, idet området opleves trafikbelastet ikke mindst i forbindelse med trafik fx fra færgeoverfart.

Bygherrers trafikrevisor vurderer at en øget trafikmængde, som følge af den forventede udvikling af op mod 100 nye boliger, ikke kræver at infrastruktur tilpasses, idet kvarterets kryds ikke vurderes at nå et problematisk trængselsniveau. Fremtidige ændringer for trafik i bymidten, kan bl.a. afhænge af

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

resultaterne fra en planlagt overordnede mobilitetsplan for kommunen. Denne forventes at få et bredt strategisk fokus på Svendborg by og de forskellige transportformer, herunder hvordan man kan optimere trafikstrukturen, ud fra den politiske fastsatte vision for mobiliteten i Svendborg Kommune.

Det er ikke hensigten, at der etableres en cykelforbindelse på broen i forbindelse med højvandsbeskyttelsen 'Den Blå Kant', idet denne er reserveret til gående. Cyklister skal fortsat benytte eksisterende ruter som Brogade og cykelrute 8.

### Parkering

Lokalplanforslaget lægger dels vægt på at overholde kommuneplanens parkeringsnorm, og giver dels mulighed for, at bygherrer kan indbetale til kommunens parkeringsfond, hvis normkravene indenfor lokalplanområdet ikke kan opfyldes. Dette bør sikre oprettelsen af tilsvarende offentlige parkeringspladser i bymidten. Kommunens parkeringsfond kan derfor benyttes, hvis den krævede parkeringskapacitet ikke kan opnås på privat grund, hvilket giver mulighed for, at kommunen kan anlægge offentlige parkeringspladser i bymidten. Planlægningen lægger vægt på, at privat parkering som udgangspunkt skal foregå på private arealer. Høringsvarene stiller sig kritisk overfor om der er kapacitet i bymidte til yderligere parkering.

Det er politisk besluttet at fastholde normen om én parkeringsplads pr. bolig, dog med en justering for mindre boliger for at undgå unødige omkostninger, der kan hæve boligpriserne. Et reduceret krav gælder derfor for boliger i bymidten under 85 m<sup>2</sup>, hvor normen reduceres til 0,8 parkeringspladser pr. bolig. For boliger under 55 m<sup>2</sup> er krav i forvejen sænket til 0,5 parkeringspladser pr. bolig i kommuneplanen. Til gengæld tager lokalplanforslaget udgangspunkt i at elbiler og cykelparkering fremmes med krav om flere cykelstativer pr. bolig samt krav om ladestandere til elbiler, hvilket skal bidrage til at reducere bilismen og fremme grøn mobilitet i Svendborg bymidte. Cykelparkering er højt prioriteret for at undgå, at parkerede cykler optager plads på offentlige gangarealer. Der stilles krav om let adgang til cykelstativer nær opgange i lokalplanområdet. Høringsvarene stiller sig kritisk overfor om fremtidige beboere i store boliger kan nøjes med 1 parkeringsplads pr. bolig og forventer at mange fremtidige boligejere indenfor lokalplanområdet vil have 2 biler.

### 4. Forbindelser/offentlig adgang

Samlet set er lokalplanforslagets hovedfokus at sikre sammenhæng mellem by og havn, lette adgangen til vandet, og aktivere områder omkring Baagøe og Ribers Plads, alt sammen i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede byudviklingsmål for Svendborg.

Et af lokalplanforslagets formål er at sikre offentlig adgang til havnebassinet via Baagøe og Ribers Plads, samt langs havnekajen. Dette skal fremme kvarterets fællesskab og give besøgende fra Havnepladsen adgang til områdets havnefront, hvilket har til hensigt at binde området bedre sammen og aktivere den fredede plads. Derudover skal en 5 meter bred udsigtslinje fra Kullinggade til havnebassinet sikre en visuel åbning til vandet. Høringsvarene ønsker dels mere offentlig adgang i området og dels, at der ikke kommer offentlig adgang på tværs af Mudderhullet.

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Lokalplanforslagets mulighed for en broforbindelse over Mudderhullet, som skal give mulighed for en god forbindelse mellem Baagøe og Ribers Plads og byens havneområde, ses som nødvendig for at forbedre områdets tilgængelighed og skabe liv i det fredede område. Grundejere med matrikler mod søterritoriet anfægter behovet for en fysisk forbindelse over Mudderhullet, idet det anses som tilstrækkeligt at der anlægges en højvandsbeskyttelse af havnebassinet jf. kommunens projekt 'Blå kant' med gangbro. Det kommende højvandsbeskyttelsesprojekt indeholder imidlertid ikke en broforbindelse til Baagøe og Ribers plads. Højvandsbeskyttelsesprojekt vil give mulighed for en ny rute for Øhavsstien på den ydre side af havnebassinet. En broforbindelse over Mudderhullet vil være en vigtig del af lokalplanområdet sammenhæng med havnepladsen. Hvis broen over Mudderhullet anlægges, skal den tilpasses områdets maritime kulturmiljø, og kommunen vil involvere relevante institutioner og borgere i processen.

Lokalplanforslaget inkluderer krav til stier og byrum, der skal være offentligt tilgængelige. Byggeri i delområde B kan opleves relativt lukket, idet der arbejdes med løsninger med parkeringskælder og plint, der også håndterer hensyn til beboernes privatliv.

### 5. Hensyn til kulturmiljøet

Svendborg Kommune har vurderet ny bebyggelse i delområde B i forhold til højde, placering og volumen. Ny bebyggelse vil forventeligt fremstå mere massiv end den eksisterende, men vil ikke overstige højden på de højeste bygninger i naboområdet. For at imødekomme en harmonisk overgang til kystlandskabet stilles der krav om nedtrapning af bygningernes højde mod havnen og Kullinggade. Administrationen anbefaler, at det yderligere defineres, hvordan bygningernes afsluttende plint får et maritimt og imødekommende udtryk mod havnebassinet.

Området omkring Baagøe og Ribers Plads er en del af et kulturmiljø med fredet bebyggelse, hvor bevaringsværdierne er knyttet til de gule pakhuse og deres historie som kornmagasiner. Mudderhullet, et nærliggende område, har en særlig kulturhistorisk betydning, kendetegnet ved lange parceller og bådebroer, som binder baghaverne til vandet. Svendborg Museum har vurderet, at forskellige forslag til en gangbro over Mudderhullet vil påvirke kulturarven forskelligt. Tidligere omtalte scenarie 3 (lokalplanforslagets mulighed B), som indebærer en bro fra 'Den røde plads' til Baagøe og Ribers plads, anses for at kunne bevare kulturarven bedst, da adgangen til vandet bevares, og områdets matrikelstruktur fremstår tydelig. Lokalplanforslaget giver mulighed for enten scenarie 2 eller 3 (lokalplanforslagets mulighed A og B).

Det er politisk vurderet, at et fremtidigt konkret projekt, indenfor lokalplanforslagets rammer, vil kunne tilpasses uden at forringe kulturmiljøet væsentligt. Samtidig er der et politisk ønske om at aktivere de fredede kornmagasiner ved at skabe en broforbindelse til gående. Høringssvarene stiller sig kritisk overfor omfanget af ny bebyggelse indenfor kulturmiljøet og ønsker at planlægningen stoppes for at gennemføre en åben dialog om, hvordan området kan udvikles. Svendborg Kommune anerkender bekymringer vedrørende nedrivning af tømmerhallerne, men vurderer det ikke muligt at stille krav til at genbruge bygningerne i relation til, hvad der er samfundsmæssigt rentabelt. Ændringer i områdets anvendelse fra erhverv til også at rumme boliger er politisk vedtaget i forbindelse med kommuneplanrevisionen 2021.

### 6. Ny bebyggelses skala

Samlet sigter lokalplanen mod at skabe en sammenhængende, tidssvarende byudvikling, der harmonerer med områdets historiske og arkitektoniske kvaliteter, mens der tages højde for fremtidens behov for bolig- og erhvervsudvikling i Svendborg. Lokalplanforslaget søger at balancerer ønsket om at bevare kulturmiljøet og sikre en skånsom overgang til kystlandskabet med behovet for byudvikling og fortætning af området. Ny bebyggelse i området er vurderet i forhold til højde, placering og volumen, hvor den maksimale højde tillades at matche den højeste eksisterende bebyggelse på nabogrunde. Høringssvarene anfægter lokalplanforslagets mulige arkitektonisk indvirkning og ikke mindst skala i området.

For at sikre en harmonisk integration i det omgivende by- og kystlandskab kræver lokalplanforslaget nedtrapning af bygninger mod havnen og Kullinggade, hvilket skal give en glidende overgang. Høringssvarene finder kravene utilstrækkelige. Facaderne mod Kullinggade skal variere med gennemsnitlig min. 0,6 meter facadespring, og der stilles krav til udformning af smalle forhaver for at skabe afstand til fortovet. Bygninger langs Kullinggade må ikke overstige en facadehøjde på 8 meter for at sikre sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. For at muliggøre udvikling i området, er der defineret byggefelter og tilladt en maksimal etagemeter på 9.500 m<sup>2</sup> for delområde B. Høringssvarene ønsker flere åbninger i karrebebyggelsen mod Kullinggade og at bebyggelsen reduceres i højde.

### 7. Karakter og udtryk

Lokalplanforslaget har som mål at tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende arkitektur og karakter i området omkring Kullinggade. Området er præget af en blanding af byhuse og byvillaer, og den nye bebyggelse skal afspejle dette fx ved at skabe variation i facadernes udtryk. For at opnå en varieret facade på en bygning, der strækker sig over 60 meter, er det specificeret, at facaderne skal springe med 0,6 meter i gennemsnit, hvilket skaber dybde og rytme i facaden. Et mindre spring i facaden vil ikke opfylde lokalplanens mål om variation og kan risikere at virke som indhak.

Materialer og farver skal tilpasses det eksisterende udtryk i området. Lokalplanforslaget kan tillade brug af mørke farver til døre og vinduer og administrationen anbefaler at muligheden indskrives i lokalplanforslaget.

I delområde A, hvor ny bebyggelse skal tilpasses det fredede havneområde, er der skærpede krav til materialer og farver, der skal tage udgangspunkt i den eksisterende arkitektur. I delområde B, skal form, farver og materialer dels matche de eksisterende røde tømmerhaller og dels områdets byhuse.

For at fastholde det harmoniske bybillede beskriver lokalplanforslaget, at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende proportionering, materialevalg og farveskala, der primært omfatter lyse jordfarver. Facader mod Kullinggade skal have et varieret, men harmonisk udtryk, der understøtter gaden som et

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

sammenhængende byrum. Lokalplanforslaget stiller fx også krav om facadens afslutning med gesims, brug af lodrette linjer, og murværk i tegl, som enten skal fremstå i blank mur eller pudset i matte jordfarver. Lokalplanforslaget stiller desuden krav til belysning, hvor lyskilder skal være nedadrettede og afskærmede for at undgå gener for beboerne, med fastsatte maksimale højder for master, pullerter og vægmonterede lamper.

Administrationen vurderer, at planen vil give mulighed for at ændre områdets udtryk og karakter, og at ny bebyggelse vil begrænse udsigten mod øst fra eksisterende bygninger. Der er foretaget ændringer i planen baseret på bygherres ønsker, herunder alternative vejadgange, fjernelse af vendeplads og tilladelse til dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

Administrationen anbefaler på baggrund af tilpasninger, der tillader bebyggelsens plint nedtrappes i en overgangszone mod havnebassinet med en hældning på maksimalt 75 grader, at tilpasser plintens udtryk til det maritime kulturmiljø.

### 8. Bæredygtighed

Lokalplanforslaget har ikke hjemmel i planloven til at regulere bebyggelsens konstruktioner. Det er omfattet af byggeloven, som bl.a. indeholder krav om livscyklusvurdering og maks. CO<sub>2</sub> forbrug pr m<sup>2</sup>. Lokalplanforslaget kan regulere de synlige elementer af bygningerne, som påvirker det lokale bymiljø. Lokalplanforslaget forhindrer derfor heller ikke brug af bæredygtige konstruktioner som fx træ.

Administrationen anerkender vigtigheden af at undgå temperaturstigninger i byen, hvilket kan afhjælpes ved at udnytte byens placering nær kysten, plante bynatur og anvende lyse materialer. Lokalplanen stiller krav om velindrettede friarealer og beplantning for at skabe et godt bymiljø. I delområde B skal mindst 10% af området beplantes med træer, buske, stauder og regnbede, og facaderne skal fremstå i lyse farver.

### 9. Natur

Hele planområdet er i øjeblikket fuldt bebygget, og der vurderes ikke at være egnede levesteder for Bilag IV-arter, herunder flagermus og der er ingen registrerede beskyttede naturtyper. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanforslaget ikke vil påvirke egnede levesteder for disse arter negativt.

Administrationerne anerkender et behov for at sikre biodiversitet inden for lokalplanområdet. Lokalplanen sigter mod at fremme grønne områder med rekreativ værdi og funktioner til byens skybrudssikring, temperaturregulering og biodiversitetsforbedring. Der fastlægges minimumskrav til beplantningen i fælles opholdsarealer, som skal have græsflader og solitære eller grupper af træer. I delområde B skal der derfor tilplantes med en blanding af træer, buske, stauder og græsser svarende til mindst 10% af området.

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Lokalplanen inkluderer en overgangszone til nedtrapning af ny bebyggelses plint og giver mulighed for beplantning i denne zone. Det påpeges, at eventuel nedrivning eller fældning af flagermusegnede træer kræver en udslusningsplan i samarbejde med naturstyrelsen. Drift og pleje af beplantning vil dog ikke være kommunens ansvar, da området er i privat eje.

### 10. Byggeskader ved pilotering

Administrationen anerkender høringssvaret bekymring for vibrationer i forbindelse med udbygning af lokalplanområdet. Der er dog ikke hjemmel i planloven til at definere krav til bygherrer i lokalplaner i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder. Bygherrer angiver at ville udbygge i henhold til gældende regler for pilotering af almindeligt byggeri.

## Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

### Høringssvar

Der er modtaget i alt 37 høringssvar fra:

1. Færgevej 4, 5700 Svendborg
2. Skattergade 36, 5700 Svendborg
3. Færgevej 8, 5700 Svendborg
4. Skattergade 36, 5700 Svendborg
5. Kullinggade 19, 5700 Svendborg (*bilag*)
6. Cyklistforbundet Afdeling Svendborg, 5762 Vester Skerninge
7. C&W arkitekter (PRAKSIS), ES ejendomme, 5700 Svendborg (*bilag*)
8. Skattergade 36 B, 5700 Svendborg
9. Skattergade 36 D, 5700 Svendborg
10. By og Land Sydlyn, 5700 Svendborg (*bilag*)
11. Nannasvej 12, 5700 Svendborg
12. Strandhuse 29, 5700 Svendborg (*bilag*)
13. Kullinggade 17, 5700 Svendborg (*bilag*)
14. Kullinggade 17, 5700 Svendborg (*bilag*)
15. Kullinggade 23C, 5700 Svendborg (*bilag*)
16. Tuxensvej 7, 5700 Svendborg
17. Valdemarsgade 8, 5700 Svendborg
18. Skattergade 24, 5700 Svendborg
19. Kullinggade 38, 5700 Svendborg
20. Kullinggade 23C, 5700 Svendborg (*bilag*)
21. Strandvej 49, 5700 Svendborg
22. På vegne af 8 klienter i Kullinggade 17-27, 5700 (*bilag*)
23. Danmarks Museum for Lystsejlad, 5700 Svendborg
24. Niels Juels Vej 16, 5700 Svendborg (*bilag*)
25. Valdemarsgade 8, 5700 Svendborg
26. Strandvej 40, 5700 Svendborg
27. Kullinggade 44, 5700 Svendborg
28. Valdemarsgade 14, 5700 Svendborg
29. Kullinggade 30, 5700 Svendborg
30. Thoresvej 9, Thurø, 5700 Svendborg
31. Kullinggade 31, 5700 Svendborg
32. Beboergruppen på Tuxensvej/ Færgevej, 5700 Svendborg
33. Skattergade 40, 5700 Svendborg
34. Ellen Marsvins Allé 3, Thurø, 5700 Svendborg
35. Kullinggade 26, 5700 Svendborg
36. Slots- og kulturstyrelsen, 4800 Nykøbing Falster
37. Beboergruppen på Tuxensvej/ Færgevej, 5700 Svendborg

Derudover anbefaler administrationen i forlængelse af høringsfasen at tilføje bestemmelser i delområde B om:

1. Porte i facade mod Kullinggade og
2. Plintens udtryk mod havnebassinet



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	tema
	Høringssvaret stiller flere underforståede spørgsmål, som udtrykker bekymring og kritik af politikernes håndtering af sagen om Kullinggade 29.			
1.1	Høringssvaret opfordrer politikerne til at læse Arkitekturrådets anbefalinger og kommunes egen analyse og vejledning igen og lytte til fagfolk med relevant uddannelse og kvalifikationer.	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	
1.2	Høringssvaret sætter spørgsmålstegn ved, om politikerne har forstået den vejledende analyse, som dækker mange af de bekymringer, naboerne har.	<p>Al materiale er gennemgået på planlægningens politiske udvalgsmøder. Referater kan findes på kommunens hjemmeside fra kommunalbestyrelsens møder.</p> <p>På kommunalbestyrelsesmødet den 27. juni 2023 under punkt 14 er bl.a. bilagt administrationens analyse:</p> <p>27. juni 2023 - Punkt 14 Kommuneplantillæg og Lokalplan for blandet bolig- og erhverv på Kullinggade 29 (igangsætning)</p> <p>Siden er planlægningen behandlet politisk i kommunalbestyrelsen på følgende datoer:</p> <p>19. december 2023 - Punkt 11 Principper for planlægningen af Kullinggade 29</p> <p>30. april 2024 - Punkt 11 Forudsætninger for planarbejdet for Kullinggade 29</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Proces

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		25. juni 2024 - Punkt 9 Forslag til planlægning for Kullinggade 29 blandet bolig- og erhvervsområde		
1.3	Der udtrykkes bekymring for, at beslutningerne kan skade den historiske integritet i området, i stedet for at forbedre det for hele befolkningen.	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø
1.4	Høringssvaret stiller spørgsmål ved, hvem der drager nytte af de foreslåede ændringer?	Planlægningen af området sker på baggrund af en forespørgsel fra ejendommens ejer, som ønsker en planlægning for det samlede område. Planlægningens formål er at skabe nyt liv i området ved at give mulighed for, at der kan opføres nye boliger samt en bred anvendelse af områdets fredede huse inklusive Baagøe og Ribers Plads.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål med planlægning
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
2.1	Høringssvaret omhandler bekymring for byggeriets højde	Det er politisk vurderet at fredningsværdierne og de by- og bygningsmæssige kvaliteter i kulturmiljøet omkring Svendborg Havn ikke vil blive væsentligt svækket som følge af planlægningens mulige bygningsvolumener.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
2.2	Høringssvaret omhandler den manglende tilgang til området generelt	Lokalplanforslaget har bl.a. som formål at sikre offentlig adgang til havnebassinet via Baagøe og Ribers Plads samt langs havnekajen og omvendt. Hensigten er at kvarterets fællesskab skal have adgang til havnens kajkant og at besøgende fra Havnepladsen skal have forbindelse til Baagøe og Ribers Plads, for at samle havnefronten, forbinde området og aktivere den fredede plads. Baagøe og Ribers Plads og stiforløb indenfor lokalplanområdet skal være med til at fremtidssikre en bedre sammenhæng fra Svendborgs historiske centrum til vandet, samt give muligheder for ophold omkring	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål med planlægning Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>vanet. På lokalplanforslagets kortbilag 5 kan man se placering af udlagte offentligt tilgængelige stier.</p>		
2.3	<p>Høringsvaret spørger til problemerne med den trafikale belastning af Kullinggade er løst med de nuværende planer</p>	<p>Det er politisk besluttet at fravige krav om trafikanalyse som forudsætning for planlægningen for til gengæld at fremskynde en mobilitetsplan for Svendborg Kommune i sin helhed.</p> <p>Eventuelle fremtidige gener i kvarteret, affødt af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, skal derfor håndteres efterfølgende og i overensstemmelse med resultatet af en fremtidig analyse og en helhedsbetragtning af Svendborg bys infrastruktur.</p> <p>Det er samtidigt politisk besluttet at nedlægge op til 6 offentlige parkeringspladser i Kullinggade, for at sikre overblik fra en adgangsgivende ind- og udkørsel til lokalplanområdet. Dette delvist med baggrund i, at der i den helt centrale del af Svendborg by er god offentlig transport og muligheder for at færdes på cykel og til fods. Derudover har parceller på Kullinggade langt overvejende parkering på egen grund.</p>	<p>Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Trafik
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringsvaret stiller flere underforståede spørgsmål til og kommer med bemærkninger om det foreslåede byggeprojekt ved Kullinggade 29, der retter sig mod en række emner, herunder adgang, trafik, bæredygtighed og påvirkning af nærområdet.</p>			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

3.1	Høringssvaret stiller spørgsmål til, om det foreslåede byggeri overholder lokalplanens formål, især hvad angår bevaring af områdets kulturarv.	<p>Ny bebyggelse er vurderet i forhold til højde, placering og volumen. Det må forventes at ny bebyggelse vil fremstå med et mere massivt udtryk end områdets eksisterende bebyggelse i forhold til højde og volumen. Ny bebyggelse indenfor delområde B kan opføres med en maksimal højde svarende til højeste eksisterende bebyggelse på Gasværksgrunden, der er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet.</p> <p>For at opbløde bebyggelsens skala og sikre sammenhæng til det nære kystlandskab stiller lokalplanen krav til bebyggelsens nedtrapping mod havnen og mod Kullinggade fra den højeste bebyggelse centralt placeret i lokalplanområdets delområde B for at sikre en glidende overgang til bebyggelsens omgivelser.</p> <p>Administrationen anbefaler at indskrive krav til den afsluttende plints udtryk, så den sikres et imødekommende og maritimt udtryk mod havnebassinet i træ. Planlægningen tilføjes tekst i bestemmelse 9.19 om plintens afslutning mod havnebassinet, så plinten fremstår mindre bastant med et imødekommende materiale, der er tilpasset områdets maritime kultur.</p>	<p><b>§ 9.19</b>          Bebyggelsens terræn/plint skal nedtrappes indenfor overgangszonen - felt 1 på kortbilag 4 - med en hældning på maksimalt 75 grader.          Overgangszonen skal beplantes og/eller udføres som trappesering i fast materiale.</p> <p><b>Ændres til:</b>  <i>Bebyggelsens terræn/plint skal afsluttes indenfor overgangszonen - felt 1 på kortbilag 4 - med en hældning på maksimalt 75 grader.          Overgangszonen skal beklædes i fast materiale i form af træ og gives et maritimt udtryk.          Plinten kan nedtrappes og beplantes.</i></p> <p><b>Note tilføjes:</b>  <i>En plints afslutning skal gives et maritimt udtryk og beklædes med træ, med henblik på at modstå de barske forhold, som saltvand kan forårsage, samtidig med at plinten fremstår mindre bastant og med et imødekommende materiale, en rar taktil overflade, der er tilpasset områdets maritime kultur. Overgangszonen kan udformes i et landskab med beplantning der trapper ned.</i></p>	<p>Formål med planlægning          Skala og kontekst</p> <p>Kulturmiljø</p>
3.2	Der sættes spørgsmålstegn ved, hvorfor det foreslåede byggeri tillades at ændre	Lokalplanforslaget har bl.a. til formål at skabe et mere sammenhængende gaderum langs Kullinggade og at tilpasse ny bygnings skala til	Der tilføjes til <b>§ 6.9 i note:</b> <i>Bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle</i>	Skala og kontekst

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	gadebilledet med en tre etagers bebyggelse, når to etager vurderes som mere passende.	eksisterende bebyggelse i kvarteret og villaen mod Kullinggade. Det er herudfra politisk besluttet at planlægningen skal imødekomme bygherrers ønske og give mulighed for ny etagebebyggelse i 3 etager langs Kullinggade, med en maksimal højde på 13 meter fra gadeplan. Mod Kullinggade vil bebyggelsen fremstå som to etager med udnyttelig tagetage. Lokalplanforslaget definerer en maksimal facadehøjde mod Kullinggade målt fra eksisterende terræn til skæring mellem murkrone og tag på 8 meter for at tilpasse facadens dimensioner til eksisterende bebyggelse i Kullinggade.  Indenfor det fredede områdes afgrænsning skal bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen godkende alle ændringer og derfor også ny bebyggeshøjde.	<i>ændringer indenfor det fredede område vist på kortbilag 7, Kulturmiljø.</i>	
3.3	Høringsvaret undrer sig over, hvorfor der ikke er lagt vægt på at skabe en offentlig adgang og visuelt gennemsyn til sundet, samt et stisystem for gående, som ville forbedre områdets tilgængelighed og sikkerhed.	Lokalplanforslaget har med en defineret udsigtslinje på 5 meters bredde til hensigt at sikre en visuel åbning fra Kullinggade til havnebassinet umiddelbart syd for den Italienske Villa jf. lokalplanforslagets kortbilag 5. Se desuden høringssvar 2.2 ang. tilgængelighed til området.	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
3.4	Høringsvaret spørger, hvorfor der er modstand mod at skabe en åben forbindelse gennem den foreslåede husrække, når lignende løsninger tidligere er blevet implementeret i byen, såsom ved Havnetrappen.	Det er politisk besluttet at planlægningen skal imødekomme bygherrers ønske om mulighed for maksimalt 9500 etagemeter i delområde B, hvilket stiller krav til områdets udnyttelse. Et hul i husrækken vil begrænse områdets mulige udnyttelsesgrad. Lokalplanforslaget hindrer dog ikke at bygherrer kan projektere et 'hul i husrækken'.	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Skala og kontekst

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

3.5	<p>Høringssvaret spørger, om de nødvendige forhold for trafikikkerhed, både for biler, cyklister og fodgængere, er tilstrækkeligt adresseret i planerne, og om parkeringsløsningerne tager højde for fremtidige kulturelle aktiviteter i området.</p>	<p>Se høringssvar 2.3 ovenfor.</p> <p>Lokalplanforslaget skal forholde sig til overkørsler til og fra lokalplanområdet samt interne vej- og stiforhold. Planlægningen har dog ikke hjemmel til at stille krav til arealer udenfor lokalplanområdet ud over at den giver mulighed for at imødekomme evt. ønsker til udbygningsaftaler.</p> <p>Lokalplanrådets to delområder skal kunne håndtere parkering i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm som anført i lokalplanforslagets §5.13. Dog er det politisk besluttet at planlægningen kan imødekomme bygherrers ønske om mulighed for at indbetale til kommunens parkeringsfond for parkering, der ikke kan overholde kommunens parkeringsnorm.</p> <p>Hvis kommuneplanens foreskrevne parkeringsarealer ikke kan fremskaffes på grund af bestående bebyggelse eller grundens størrelse eller form, kan kommunalbestyrelsen på baggrund af en vurdering af bymidtens rumlighed i særlige tilfælde tillade, at nogen af parkeringspladserne ikke realiseres på privat grund inden for lokalplanområdet. Det kræver dog at ejendommens ejer finder plads på en anden grund i nærmiljøet og p-pladserne tinglyses på ejendommen eller at ejer yder bidrag til kommunens parkeringsfond.</p> <p>Svendborg Kommunes parkeringsfondsmidler skal anvendes til anlæg af et tilsvarende antal offentlige parkeringspladser i bymidten. Dette gælder også fremtidige aktiviteter indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Samlet vil kommunalbestyrelsens evt. godkendelse</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik</p>
-----	---	--	---	---------------

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		af indbetaling til parkeringsfonden derfor resultere i flere offentlige parkeringspladser i Svendborg.		
3.6	Det spørges, hvorfor byggeriet ikke har større fokus på bæredygtige materialer, som træ, i stedet for beton, samt om bygningsreglementets krav til bæredygtighed bliver fuldt udnyttet.	Der er ikke hjemmel i planloven til at definere bebyggelsens konstruktioner i en lokalplan. Krav hertil defineres i byggeloven bl.a. med krav til en livscyklusvurdering. Lokalplanen kan definere bebyggelsens synlige elementer i forbindelse med bebyggelsens udtryk, da dette berører områdets lokale bymiljø. Lokalplanforslaget hindrer dog ikke bygherrer i at projekterer bebyggelsen med trækonstruktioner mv.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Bæredygtighed
3.7	Der rejses tvivl om, hvorvidt kommunens miljøscreening er tilstrækkelig, især i forhold til påvirkning af yngle- og rastesteder for flagermus.	Hele området er i dag bebygget og der vurderes ikke at være egnede levesteder for Bilag IV-arter i planområdet. Herunder vurderes der ikke at være egnede yngle- og rastesteder for flagermus. Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for Bilag IV-arter. Der er ingen registreringer af beskyttede naturtyper indenfor planområdet.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Natur
3.8	Høringssvaret spørger, hvordan kommunen vil sikre, at de ældre og fredede bygninger i nærområdet ikke bliver beskadiget af de vibrationer og jordbundsarbejder, der følger med piloteringen.	Administrationen anerkender høringssvarets bekymring for vibrationer i forbindelse med udbygning af lokalplanområdet. Der er dog ikke hjemmel i planloven til at definere krav til bygherrer i lokalplaner i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.  Byggeloven indeholder de tekniske krav for fundamentarbejder, herunder pilotering. Disse krav omfatter stabilitet, bæreevne og sikkerhed for omkringliggende bygninger. Bygningsreglementet foreskriver også krav til bl.a. vibrationer, støj og jordbundsundersøgelser, især når arbejdet kan påvirke nærliggende ejendomme og konstruktioner.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Byggeskader ved pilotering

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		Som anført i høringssvarets henvisning til hjemmeside fra Køge Kommune, er det bygherrens selskab, der har det overordnede ansvar for, at bygge- eller anlægsarbejdet foregår efter den gældende lovgivning, og at det overholder byggetilladelsen eller tilladelser fra andre love som miljøloven. En professionel bygherre, der opfører ny privat helårsbeboelse, skal tegne en forsikring. Bygherrer angiver at ville udbygge i henhold til gældende regler for pilotering af almindeligt byggeri.		
3.9	Høringsvaret rejser spørgsmål om, hvorvidt der er fastsat tilstrækkelige krav til overvågning af vibrationer og støj under byggeriet for at beskytte både bygninger og beboere.	Byggelovens § 12 især stk. 1 og 4 er relevante. Det er bygherres ansvar at tilse at loven overholdes. Det er altid den byggende der skal sørge for at fotoregistrere og sætte eventuelle målere på nabobygninger.	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Byggeskader ved pilotering
3.10	Der stilles spørgsmål ved, hvorfor kommunen ikke har et beredskab, der kan hjælpe borgerne, hvis byggeriets konsekvenser bliver uholdbare.	Forholdene omhandler et privatretligt anliggende mellem den byggende og de omkringliggende og kommunen har ikke et beredskab da kommunen ikke er den byggende/udførende.	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Byggeskader ved pilotering
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
4.1	Høringsvaret tilslutter sig svar nr. 10 fra By og Land Sydfyn	Taget til efterretning	Jf. høringsvar 10	
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
5.1	Høringsvaret henviser til KL's fakta om kommunalbestyrelser og spørger til den demokratisk proces og borgerinddragelse	Se høringsvar 1.2  Planlægningens principper har fungeret som den grundlæggende årsag til planlægningens udformning. De er dog ikke tænkt i	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Proces



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hvorfor har kommunalbestyrelsen ikke været lydhør overfor borgernes input, selvom de har deltaget i borgermøder, anmodet om dialog og indsendt hørings svar?</li> <li>- hvorfor bliver vedtagne principper fraveget samt hvordan påvirker dette demokratiet?</li> <li>- hvad er definitionen af "princip" i kommunens arbejde, og hvordan bliver det håndteret i praksis?</li> </ul>	<p>lovsammenhæng, som "principafgørelse". I modsætning til regler og love er principper ikke bindende, men skal vejlede og inspirere beslutninger og fungere som politiske retningslinjer for arbejdet med planlægningen. Principperne har affødt bygherres ønsker til ændringer undervejs og på baggrund heraf har der været en politisk dialog herom.</p>		
5.2	<p>Høringsvaret spørger til forvaltning og gennemsigtighed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor er det nødvendigt for borgere at alliere sig med en advokat for at blive hørt i denne proces?</li> <li>- Hvorfor fremgår de specifikke forhold ved området (fx historiske haver og broforbindelser) ikke tydeligt af høringsredegørelsen, og træffes beslutninger på et oplyst grundlag?</li> </ul>	<p>Det er ikke administrationens vurdering at det har været nødvendigt at inddrage advokat i processen. Alle borgere høres og inddrages ud fra lige vilkår, men der er politisk hjemmel til at tage de beslutninger, der efter en politisk overvejelse og afvejning er grundlag og flertal for.</p> <p>Lokalplanforslaget redegør for områdets kulturmiljø mv. af flere omgange og det er uklart, hvilke oplysninger der mangler at fremgå. Høringsvaret henviser til specifikke udtalelser på kommunalbestyrelsesmødet 19. dec. 2023, under punkt 11 som ikke indgår i planlægningen.</p> <p>Høringsvaret henviser til Naturbeskyttelsesloven § 22, stk. 2. som ikke er gældende for området. Det er tidligere oplyst i svarmail at Naturbeskyttelsesloven</p>	<p>Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Proces</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>§22 handler om regulering af adgang til private og offentlige naturområder og specifikt om den offentlige adgang til udyrkede arealer.</p> <p>Naturbeskyttelseslovens regler om adgang i naturen gælder ikke i byer og tæt bymæssig bebyggelse, derfor kommer denne lovs § 22 ikke i spil i forbindelse med bebyggelse i Kullinggade.</p> <p>Administrationen vurderer, at der har været afsat tid til dialog, ligesom man har bestræbt sig på at orientere grundigt via digital post ad flere omgange og på flere dialogmøder. Dette har været med det formål netop at give de nærmest berørte naboer grundig information om projektet, mulighed for at indgå i høringer og mulighed for at komme med ideer og kommentarer.</p> <p>Da administrationen har været i kontakt med borgerne tidligt og løbende har dialogen over tid afspejlet planlægningsprocessens udvikling.</p>		
5.3	<p>Høringssvaret spørger til kulturarv og lokalplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor er de historiske haver og deres tinglyste bådebroer ikke tydeligere med i planlægningsprocessen, og hvad vil konsekvenserne være for kulturmiljøet, hvis der anlægges en bro over "Mudderhullet"?</li> <li>- Hvorfor er tidligere lokalplaner, der involverer Træskibsbroen og dens</li> </ul>	<p>I lokalplanforslaget redegøres for områdets kulturmiljø. Den fredede bebyggelse på Baagøe og Ribers Plads er en del af et samlet bevaringsværdigt kulturmiljø beskrevet i kommuneplanen. Det er kommunalbestyrelsens mål at den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares, idet de smalle matrikler som forløber ubrudt fra husrækken mod Kullinggade til havnebassinet i Mudderhullet ikke findes bevaret andre steder på Svendborg Havn. Matriklerne bør ikke sløres af baghuse og overdrevent brug af plankeværker ol.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>forlængelse, ikke blevet realiseret, og hvorfor prioriteres dette nu som en del af stormflodsbeskyttelsen?</p>	<p>Kulturmiljøets bærende bevaringsværdier er knyttet til områdets gule pakhuse, deres funktion som kornmagasiner og deres tilknytning til kornsalgshavnen i 1800 tallets kornsalgsperiode.</p> <p>Svendborg Museum vurderer at de væsentlige karaktertræk ved Mudderhullets matrikler er de lange parceller, hvor havnehaverne bøjer sig for at nå vandet, bådebroerne og vandets brug fra baghaverne. Museets anbefaling af placering af en broforbindelse over mudderhullet af hensyn til kulturarven og pladsens fremtidige brug er scenarie 3 (museet har ikke forholdt sig til en promenade uden gangbro over Mudderhullet – scenarie 1)</p> <p><i>Scenarie 2: Gangbroen slynger sig langs kysten og byhusenes havnehaver. På visualiseringen fremgår det, at der fortsat vil være vand mellem gangbro og haver. Selvom broen er trukket lidt væk fra havnekanten, vurderer Svendborg Museum, at oplevelsen af kystlinjens "hakkede karakter" formindskes. Matrikelstrukturen fremstår mindre tydelig, når der skabes forbindelse mellem havnehaverne og gangbroen. Ydermere vil de eksisterende bådebroer miste deres anvendelse. Hvis bådebroerne anlægges på den nye gangbros yderside, vil problematikken med den formindskede tydelighed af matrikelstrukturen bestå, selvom muligheden for brug af vandet videreføres. Scenariet forringer således kulturarven i Mudderhullet.</i></p> <p><i>Scenarie 3: Gangbroen går Nord-syd fra Den røde plads og til Baagøe og Ribers plads. Fra broen vil der</i></p>		
--	---	---	--	--

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p><i>være udsigt til havnehaverne, men på en afstand, der svarer til det nuværende indblik fra Oplevelsesramblaen. Såfremt en eventuel gangbro kan laves, så beboerne fortsat kan bruge deres bådebroer til jollesejlad, vurderer Svendborg Museum ikke, at scenariet påvirker kulturarven ved strandparcellerne negativt, da disse ikke afskæres fra deres vandadgang og brug af vandet. Tværtimod giver det gående udsigt til området, hvilket tilgængeliggør kulturarven og den særegne matrikelstruktur.</i></p> <p><i>Scenarie 4: Gangbroen går Øst-vest fra Sejlskibsbroen til Baagøe og Ribers plads. Fra broen vil der være udsigt til havnehaverne, og udformningen påvirker ikke kulturarven negativt. Til gengæld vil denne løsning skære Søndre Havn i to.</i></p> <p>Disse betragtninger er medtaget i vurderingen af områdets mulighed for en gangbro og lokalplanforslaget giver på baggrund heraf mulighed for både scenarie 2 og 3 i beskrivelsen, da det vurderes at et efterfølgende konkret projekt kan tilpasses uden at forringe kulturmiljøet og idet der er et politisk ønske om at få aktiveret og derved sikret bevarelsen af de fredede, kornmagasiner på Baagøe og Ribers Plads bl.a. med en broforbindelse for gående fra Havnepladsen.</p> <p>Lokalplanforslaget afspejler et ønske om at kunne gå langs vandet og et ønske om en forbindelse henover Træskibshavnen. Det ønske er afspejlet i lokalplanen for havnebassinets bro, men der har ikke været finansiering til at realisere en</p>		
--	--	---	--	--

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>forlængelse tidligere. Planlægningen for havnebassinet blev lavet i forbindelse med etablering af Sejlskibsbroen som et særligt miljø for træskibene i havnen. Lokalplanens tegninger viser kun en realisering af dette projekt, mens beskrivelsen medtager en fremtidig mulighed for en løsning hvor projektet videreudvikles til at danne forbindelse hele vejen over Træskibshavnen.</p> <p>I forbindelse med at Svendborg Kommune har udarbejdet en strategi for stormflodsbeskyttelse er ønsket taget i betragtning sammen med mange andre hensyn og integreret i stormflodsbeskyttelsen for området. Både tilbage i konkurrencen og senere i den nye strategi.</p>		
5.4	<p>Ny bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret appellerer til at kommunen sikrer, at ny bebyggelse ikke ødelægger det visuelle indtryk af området, især med tanke på Svendborg Bys vartegn, den fredede del af Baagøe &amp; Riber-grunden</li> <li>- Hvilke overvejelser har kommunen gjort sig omkring byhøjde og afstande mellem bygninger, og hvordan håndteres borgeres bekymring om fx "tunnel"-effekter og støj?</li> </ul>	<p>Ny bebyggelse er vurderet i forhold til højde, placering og volumen. Det er politisk vurderet, at der kan placeres ny bebyggelse indenfor delområdet med en maksimal højde svarende til den højeste eksisterende bebyggelse på Gasværkshavnen, der er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet. Se høringssvar 2.1</p> <p>I relation til bebyggelse mod Kullinggade er eksisterende bebyggelse ganske rigtigt meget varieret, som beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse. Ny randbebyggelse i lokalplanområdet vil give Kullinggade et nyt gadebillede og man kan opfatte det som en tunnel eller man kan sammenligne det med den øvrige bymidtes bebyggelse. Lokalplanforslaget har til hensigt at der mod gaden skal være små 'forhaver', der giver mulighed for en 'armslængde' afstand til fortov og</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Skala og kontekst

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>vejbane. Indgangspartier mod Kullinggade skal markeres visuelt via fremspring i eller tilbagetrækning af facaden og skal være tilbagetrukket fra vejskel med <i>minimum</i> 1 meter. Endelig er der i lokalplanforslaget krav om, at hver bygningsenhed, skal have et facadespring. Facadespring skal være på mindst 0,6 meter i gennemsnit for byggefeltets husrække som helhed. Det er formålet med disse bestemmelser at sikre en variation i facaderne mod Kullinggade, der matcher gadens eksisterende bebyggelse.</p>		
5.5	<p>Parkering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor afviger kommunen fra sin egen norm for antal parkeringspladser pr. boligenhed, og hvordan vil kommunen håndtere det allerede pressede parkeringsbehov i området?</li> <li>- Hvordan vil kommunen sikre, at fremtidige boligenheder har tilstrækkelig parkering, og at nye regler ikke rammer borgerne urimeligt i forhold til eksisterende bebyggelser?</li> </ul>	<p>Hensigten med de gældende p-normer er, at til de boliger der kan være på en grund, skal der på samme grund være tilstrækkeligt med parkeringspladser til disse boliger. Dvs. at boligerne skal være selvforsynende med parkeringspladser til beboere og deres gæster og dermed ikke belaste vejene og tilstødende områder. Kommunen har i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision gennemført en større analyse af bilejerskabet blandt andet for etageboliger. Analysen er gennemført for at kvalificere kommuneplanens nuværende parkeringsnorm om 1 p-plads pr. etagebolig. Hensigten med p-normerne for etageboliger er ligeledes at p-normer skal modsvare det faktiske parkeringsbehov. Analysen viser at bilejerskabet for etageboliger under 85 m<sup>2</sup> i en gåafstand på under 1000 m til Svendborg Station har et lavere bilejerskab. I snit er der et bilejerskab inden for en stationsnærhedszone på 0,5 parkeringsplads pr. bolig. På trods af at Kommuneplan 2025 endnu ikke er vedtaget med reviderede p-normer, giver den</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafikale forhold (parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		nye viden anledning til, at der via nærværende kommuneplantillæg gives mulighed for en lavere p-normer for boliger under 85 m <sup>2</sup> . P-normen fastsættes i kommuneplanrammen til at være 0,8 p-plads/etagebolig fra 55 m <sup>2</sup> til 85 m <sup>2</sup> . Boliger under 55m <sup>2</sup> brutto etagemeter har allerede en norm med krav om 0,5 p-plads pr etagebolig. Se hørings svar 2.3 og 3.5		
5.6	<p>Broforbindelse og udbygningsaftale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor er en broforbindelse over "Mudderhullet" nødvendig, når der er andre mulige linjeføringer, og hvorfor skal der nu prioriteres en bro i dette område?</li> <li>- Hvordan vil kommunen sikre, at udbygningsaftaler tjener det formål at højne infrastrukturen i området, og hvordan spiller kulturarvshensyn ind i denne proces?</li> </ul>	<p>Det er bl.a. lokalplanforslagets formål at sikre offentlig adgang til lokalplanområdet, herunder at der udlægges arealer til en broforbindelse for gående langs kysten, over havnebassinet. Det er formålet med en broforbindelse over Mudderhullet at give mulighed for en god sammenhæng mellem lokalplanområdets pladسدannelse Baagøe og Ribers Plads og byens havneområde ved Havnepladsen. Forbindelsen ses som nødvendig for en positiv indvirkning på områdets tilgængelighed med mulighed for at binde det bedre sammen med havnen i øvrigt og dermed skabe liv og udviklingsmuligheder for det fredede område.</p> <p>Bygherre har i forbindelse med lokalplanforslaget tilbudt en udbygningsaftale omhandlende en broforbindelse fra Baagøe og Ribers Plads til Havnepladsen. Det har ikke været tanken at en udbygningsaftale skulle omhandle højvandsbeskyttelsen af Søndre Havn.</p> <p>Forbindelsen over Mudderhullet indeholdes ikke i højvandsbeskyttelse af havnebassinet, som behandles i kommunens projekter for "stormflodsbeskyttelse og gangforbindelse for</p>	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>Søndre Havn". Det er fortsat hensigten at en gangforbindelse fra Havnepladsen til Gasværksgrunden skal anlægges i forbindelse med en højvandsbeskyttelse af havnebassinet med en ydre moleløsning mod Svendborg Sund jf. Svendborg Kommunes Stormflodsbeskyttelse af Søndre Havn i Svendborg. Dette er beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse under Klimatilpasning. Denne forbindelse giver mulighed for en ny placering af ruten for Øhavsstien, men opfylder ikke formålet beskrevet ovenfor. Man kan læse mere herom på kommunens hjemmeside under Fremtidens Havn her: <a href="#">Søndre Havn er første del af en samlet stormflodsbeskyttelse</a></p>		
Nr. 6	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
6.1	<p>Høringssvar spørger hvordan byggeriet på Kullinggade 29 påvirker trafikafviklingen i området og efterspørger en undersøgelse af, hvordan det foreslåede byggeri vil påvirke trafikken, især med fokus på den forventede stigning i biltrafik på grund af flere boliger. Høringssvaret spørger hvordan den øgede trafik vil påvirke bløde trafikanter, især cyklister og hvilke konsekvenser den øgede trafikmængde vil have for cyklister og fodgængere, især da området i forvejen ikke har gode cykelforbindelser.</p>	<p>En udbygning af lokalplanområdet, betyder at trafikmængden ind og ud af kvarteret øges, hvilket medfører at ind- og udkørsler fra Kullinggade til lokalplanområdet skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold til Kullinggade for samtlige trafikanter. Bygherres rådgiver har udarbejdet en trafikanalyse, der vurderer at belastningsgraden for områdets kryds ved en tilvækst i kvarteret med ca 100 boliger, ligger under det niveau som betegner begyndende trængsel i vejkryds. Der har herudover ikke været et politisk ønske om yderligere analyse, idet der er igangsat en mobilitetsplan for hele Svendborg Kommune.</p> <p>For at give adgangstilladelse til lokalplanområdet, er det nødvendigt at nedlægge offentlige parkeringspladser på Kullinggade for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafikale forhold</p>



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		Kommunalbestyrelsen har særskilt behandlet emnet politisk og vurderet, at der kan nedlægges op til 6 parkeringspladser på Kullinggade.		
6.2	Høringssvaret spørger om der gøres mere for at tilgodese bløde trafikanter? Det foreslås at undersøge muligheder for at forbedre forholdene for cyklister og andre bløde trafikanter i området. Høringssvaret spørger hvordan den eksisterende cykelrute N8 vil blive påvirket? Der stilles spørgsmål om, hvordan den øgede trafik vil påvirke denne vigtige cykelrute, som mange turister bruger.	Administrationen anerkender et behov for at undersøge muligheder for at forbedre forholdene for cyklister i Svendborg og Teknik og Miljøudvalget har stor opmærksomhed på at Kullinggade spiller en vigtig rolle for lokalområdets infrastruktur ikke blot for bydelens beboere, men også for besøgende.  Lokalplanforslaget har ikke hjemmel til at stille krav til arealer udenfor lokalplanområdet. Planlægning for omlægning af kvarterets gader vil indgå i kommunens løbende arbejde med byens trafikforhold, bl.a. i forbindelse med kommuneplanrevision, temamøder etc. Internt i lokalplanområdet forventes vejkapaciteten at kunne håndtere en blandet trafik ved at indrette området efter Shared Space princip jf. lokalplanforslagets bestemmelser.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafikale forhold
6.3	Høringssvaret spørger om kommunen vil tage højde for sin egen forventning om en stigning i biltrafik frem mod 2030? Det opfordrer til, at kommunens egne forventninger om en 30% stigning i biltrafik bliver integreret i overvejelserne omkring dette projekt.	Administrationen er opmærksom på at bilejerskab og trafik fortsat stiger år for år. Der er igangsat en mobilitetsplan, der forventes at blive en hybrid mellem en strategisk plan og trafikplan. Det vil sige, at man bl.a. vil have et bredt strategisk fokus på Svendborg by og de forskellige transportformer, herunder hvordan man kan optimere trafikstrukturen, ud fra den politiske fastsatte vision for mobiliteten i Svendborg Kommune.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafikale forhold

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

6.4	<p>Høringssvaret spørger om der vil blive udført en mere grundig trafikundersøgelse?          Det mener, at der bør udføres en grundigere trafikundersøgelse, så beslutningen kan træffes på et bedre grundlag.</p>	<p>Der vil ikke blive udarbejdet en ny trafikanalyse for kvarteret på baggrund af planlægning for Kullinggade 29 alene. Se høringssvar 2.3</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafikale forhold</p>
Nr. 7	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringssvarets forslag handler dels om ønsker til ændringer jf. nyt forslag til placering af adgang til parkeringskælder og dels om tekniske detaljer, arkitektur, og materialevalg, hvor der ønskes større fleksibilitet i lokalplanen for at sikre flere løsningsmuligheder.</p>	<p>Der er i høringssvaret indkommet ønske om væsentlige ændringer i bygherres projektforslag, der ligger til grund for lokalplanforslaget – fortrinsvis i byggefelt 1 mod Kullinggade og indenfor det fredede område.</p> <p>Administrationen har modtaget et høringssvar med forslag til ændring af adgangsforhold til parkeringskælder. Lokalplanforslagets mulighed for nedkørsel i åben grav umiddelbart syd for den italienske villa kan ikke accepteres indenfor det fredede område af Slots- og Kulturstyrelsen.</p> <p>Bygherrer ønsker derfor, at der gives mulighed for to portåbninger i ny bebyggelses stueetage mod Kullinggade, med mulighed for ind- og udkørsel fra Kullinggade. Det er ikke hensigten at cyklister skal tilgå delområde B via parkeringskælder, men via det fredede område nord for ny bebyggelse.</p> <p>Administrationen anbefaler at ændre placeringen af ind- og udkørsel til delområde B fra 'Vej B' til en strækning på 50 m jf. nyt kortbilag 5, hvor en ind- og</p>	<p>§ 5.2          Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kullinggade via eksisterende overkørsel til lokalplanområdet mod nord (vej A) samt adgangsgivende indkørsel midt på lokalplanområdet (vej B).</p> <p>Dog er der mulighed for at anlægge en ny alternativ ind- og udkørsel (vej C) mod syd.</p> <p>Hvis vejadgang B til delområde B ikke kan realiseres, anvendes alternativt vejadgang A. Hvis vejadgang fra vej A til delområde B ikke kan realiseres, kan anlægges en ny adgangsgivende vej C til delområde B.</p> <p><b>§5.2 ændres til:</b>  <i>Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kullinggade via eksisterende overkørsel til lokalplanområdet mod nord (vej A) og via adgangsgivende ind- og</i></p>	

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>udkørsel kan placeres et vilkårligt sted på en strækning, hvis oversigt m.v. kan opnås. Alt efter hvor vej-adgangen i forbindelse med projektering/adgangstilladelse placeres, har dette konsekvenser for antallet af parkeringspladser på Kullinggade det vil være nødvendigt at nedlægge. Antallet er ikke undersøgt, da det afhænger af placeringen, der vil formentlig være tale om flere end tidligere beskrevet ved adgang B. Administrationen kan oplyse at oversigtsforhold skal svarende til 93 meter i begge retninger uden faste genstande højere end 0,5 meter over kørebanen (målt når bilen holder plant i niveau med Kullinggade) og en rampe til kælder skal mht. hvileafstand og maks. hældning opfylde vejregler for kryds. Vej C udgår og kortbilag 5 tilrettes. . Illustrationen på bilag 6 udskiftes med ny situationsplan fra bygherrer.</p> <p>Administrationen anbefaler at lokalplanforslaget jf. nyt forslag tilrettes så lokalplanforslagets vej B (eksisterende adgang syd for den italienske villa) fjernes og erstattes af en pladsdannelse med beplantning og mulighed for ophold. I den udstrækning Slots- og Kulturstyrelsen tillader det, er det hensigten at arealet udformes med udgangspunkt i stedets historie som have i tilknytning til den italienske villa.</p> <p>Hvis en ind- og udkørsel placeres i stueetagen på hjørnet af ny bebyggelse overfor den italienske villa, vil det betyde at stueetagen mod villaen vil fremstå lukket uden vinduer og beboelse. Administrationen</p>	<p><i>udkørsel fra Kullinggade til delområde B, placeret et vilkårligt sted indenfor strækning B vist på kortbilag 5. Der må maksimalt være to ind- og udkørsler fra Kullinggade til lokalplanområdet.</i></p> <p><i>Tilføjes i note: En ny ind- og udkørsel fra Kullinggade til lokalplanens delområde B skal udføres trafiksikkert med tilstrækkelig oversigtforhold der opfylder vejregler for kryds, evt. krav til at afventende biler skal holde på egen matrikel og ikke på Kullinggade samt adgang for beredskab/ambulance mv.</i></p> <p><i>§ 9.7 tilføjes følgende tekst: Hvis en ind- og udkørsel til delområde B placeres i stueetagen på hjørnet af ny bebyggelse overfor den italienske villa, skal der anlægges en lommepark i form af et grønt opholdsareal med offentlig adgang, som skal indrettes med inventar til ophold.</i></p> <p><i>Facade og arealet der vender mod Den Italienske Villa, skal indbyde til ophold med referencer til den italienske villas historiske have, i form af f.eks. espalier, klatreplanter, bede med stauder og haveelementer som bænke og skulpturer.</i></p>	
--	--	---	--	--

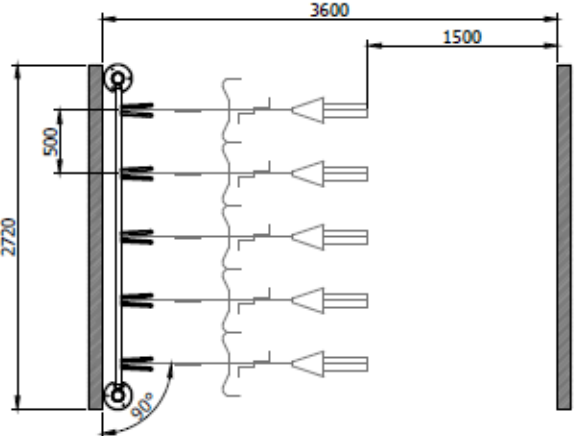
Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		anbefaler, at man i det tilfælde stiller krav om offentlig adgang til 'haven', som skal indrettes med inventar til ophold.	Note tilføjes: <i>En lommepark har til hensigt at referere til den italienske villas haveanlæg i 1880'ernes Danmark med præg af de planter, der passede til tidens stil og æstetik afbalanceret med havnemiljøets lidt grove karakter. Alle bygge- eller anlægsprojekter indenfor det fredede område kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.</i>	
7.1	Side 35: Plint skal bearbejdes med en maksimal 75° afslutning.	En ændringen fra maks. 45 grader til 75 grader blev besluttet umiddelbart før planlægningen kom i offentlig høring, men vil blive konsekvensrettet inden politisk behandling af vedtagelse. NB Der er behov for konkretisering af hvilket udtryk der kan forventes ved afslutningen af en plint i kote 3 med en 75 graders hældning mod havnebassinet. Se høringsvar 38.	45 rettes til 75 jf. politisk beslutning.	konsekvensrettelse
7.2	Side 53 - Overfladevand ledes til havnebassin iht. aftale med Svendborg Vand og Affald efter samme principper som etableret ved SIMAC samt SME. Der etableres ingen LAR-løsning for overfladevand da der ved udvendige parkeringspladser ikke er fast belægning men permeabel belægning.	Overfladevand kan ledes til havnebassinet jf. aftale afstemt med relevant myndighed i kommunen i forlængelse af byggeansøgning, idet skal sikres at en udledning af overfladevand ikke skaber en ophobning af miljøfremmede stoffer i havnebassinet. Lokalplanforslaget redegør for rammerne for håndtering af overfladevand, men kan ikke bestemme, om der kan eller under hvilke vilkår, der kan gives udledningstilladelse. Lokalplanforslaget redegør bl.a. for at: <i>Idet der ikke er vurderet mulighed for nedsivning eller et behov for en større forsinkelse af overfladevand er der ikke defineret en befæstelsesgrad eller et samlet forsinkelses bassin for lokalplanområdet.</i>	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Overfladevand

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p><i>Et afledningssystem, skal dog kunne håndtere overfladevand og evt. tilbageholde det jf. den udledningstilladelse, der indhentes fra Svendborg Kommune, Svendborg Havn og Kystdirektoratet.</i></p> <p>Grundvandet er registeret mindre end en meter under terræn og forventes at stige i nær fremtid. Der er derfor ringe mulighed for nedsivning trods permeable belægninger samtidig med at størstedelen af området er bebygget og derfor har en omfattende afledning af tagvand. Forsinkelse af overfladevand i render og/eller bassiner er en mulighed der kan inddrages i overvejelser i forbindelse med udformning af friarealer, og som bør overvejes for at sikre et styret udløb til Svendborg Sund, for hvad der maksimalt svarer til en 10-års regnhændelse. Se også lokalplanforslagets afsnit om overfladevand side 39.</p>		
7.3	Side 61 – 5.5 Vendeplads og manøvreareal håndteres som anvist fra trafikrevisor ved Rambøll iht. fremsendte bilag.	Ingen kommentar	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
7.4	Side 64 – 5.18 Cykelparkering Med erfaring i sammenligneligt byggeri justeres cykelparkering: 2 stativ/100 m <sup>2</sup> etageareal boliger, række-, kæde-, klyngehuse etc. Heraf skal der sikres plads til 3 pladskrævende cykler. Et stativ er lig med plads til en cykel på 0,34 m i bredden.	Administrationen har ikke en analyse af, hvilket behov der er for at cykelparkeringsnormen hæves i den kommende Kommuneplan 2025. Administrationen vurderer ikke, at der er indikationer om et væsentligt øget behov for cykelparkering i Svendborg bymidte, og der er ikke en planmæssig begrundelse for at fastsætte et væsentligt øget krav. Dog er det administrationens anbefaling at fremtidssikre størrelsen på det areal, der udlægges til cykelparkering for at undgå uhensigtsmæssig cykelparkering. På den baggrund	§ 5.16 ændres fra: Der skal som minimum etableres cykelparkering som angivet: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 stativer/100 m<sup>2</sup> etageareal boliger. Heraf skal der sikres plads til 1 pladskrævende cykel pr 500 m<sup>2</sup> etageareal boliger.</li> <li>• 1 stativ/100 m<sup>2</sup> etageareal kontor- og serviceerhverv</li> <li>• 4 stativer/100 m<sup>2</sup> etageareal for Række-, kæde-, klyngehuse o.l.</li> </ul>	Trafik (Parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>anbefaler administrationen at imødekomme ønsket med 3 stativ/100 m<sup>2</sup> etageareal for boliger.</p>  <p>(Tegning med mål på cykelparkering fra Falco A/S - udbyder af cykelparkering – 'Førstehjælp til cykelparkering'. Der er i forbindelse med etageparkering, vertikal eller semivertikal parkering medtaget løsninger, med smallere mål.)</p>	<p>Til: Der skal som minimum etableres cykelparkering som angivet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 stativer/100 m<sup>2</sup> etageareal boliger. Heraf skal der sikres plads til 1 pladskrævende cykel pr 500 m<sup>2</sup> etageareal boliger.</li> <li>• 1 stativ/100 m<sup>2</sup> etageareal kontor- og serviceerhverv</li> <li>• 3 stativer/100 m<sup>2</sup> etageareal for Række-, kæde-, klyngehuse o.l.</li> </ul>	
7.5	<p>Side 64 – 5.20 Cykelparkering sikres hensigtsmæssig placering på terræn og i parkeringskælder. Ingen max afstand fra boligens opgangsdør.</p>	<p>Gode cykelparkeringsforhold er vigtige i forhold til at friholde fodgængerarealer, da parkerede cykler uden for cykelstativer ofte resulterer i væltede cykler på gangarealer, som reducerer tilgængeligheden for gående. For at beboere ikke skal fristes til at placere cykler udenfor stativer stiller lokalplanforslaget krav om, at der etableres cykelparkering i tilknytning til bebyggelsens boliger</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik (Parkering)</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		tæt på beboernes opgangsdør jf. kommuneplanens overordnede retningslinjer.		
7.6	<p>Side 65 – 6.1 Der skal indarbejdes en grad af fleksibilitet til fastlæggelse af byggefeltene, da den nuværende opdeling tager snævert udgangspunkt i et skitseprojekt. Det kunne være en fleksibel zone på 2 – 2,5 meter, der giver mulighed for at forskyde byggefeltene under hensyntagen til det samlede udtryk, afstandskrav og sigtelinjer.</p> <p>Den nuværende opdeling iht. kortbilag 3 kan få u hensigtsmæssige konsekvenser f.eks. i forbindelse med fastlæggelse af bygningernes ydervægs konstruktion og den mere præcise placering af bebyggelsen, også taget i betragtning af, at en del af byggefeltene befinder sig på det fredede areal og der derfor er uvist i hvilken grad disse kan bebygges ift. Bygningsfredningsmyndigheden.</p>	<p>Der kan efter lovens § 27, stk. 2, foretages ændring af planforslaget i forbindelse med planens endelige vedtagelse. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere mfl. end dem, der er kommet med indsigelse på dette punkt, kan endelig vedtagelse ikke ske, før de pågældende – inden for en frist kommunalbestyrelsen har fastsat – har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis der er tale om en så omfattende ændring, at det reelt er et nyt planforslag, skal offentliggørelse og underretning ske efter samme regler som ved nye planforslag. Ændres byggefelternes afgrænsning skal lokalplanforslaget fortsat kunne redegøre for forslagens krav til stibredder, sigtelinjer, dagslysforhold, opholdsarealer mv eller planlægningen skal genbesøges og planen i fornyet offentlig høring. Det er administrationens vurdering at en udvidelse af områdets byggefelt på op til 2½ meter er en væsentlig ændring.</p> <p>Administrationen vurderer desuden ikke at udvidelse af byggefelt løser det beskrevne ønske til ny bebyggelse. Byggefeltene afgrænser bebyggelsens maksimale omfang og udfylder stort set delområde B. Byggefeltene giver en stor fleksibilitet og projektet vurderes at kunne tilpasses byggefelternes afgrænsning med meget små justeringer af byggefelternes interne geometri. Byggefeltene definerer meget få maks. krav til bygningsdybder, overvejende slet ingen, ej heller placering af voluminer her indenfor.</p>	<p>§ 7.15 Tilføjes: At stueetagens murhuller mod Kullinggade, undtaget hoveddøre <b>samt maksimalt to porte</b> skal gives en brystning på mindst 0,7 meter over færdigt gulvniveau</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	Friarealet mellem byggefelt 3 og 4 eventuelt defineres som zone på fx mindst 10 meter, således en eventuel mulighed for at skubbe byggefeltene (max 2 – 2,5 m) ikke formindsker friarealet mellem bygningerne.	Administrationen anbefaler at der gives mulighed for to porte i facadens stueetage og at § 7.5 tilføjes mulighed herfor ændringer i relation til bebyggelsens facade mod Kullinggade.		
7.7	Side 65 – 6.2 Udsigtslinje 5,0 m ændres til 3,0 m.	Høringssvarets tegningsmateriale illustrerer fortsat en visuel sigtelinje på 5 meters bredde. 5 meters bredde på en udsigtslinje over en afstand på 100 meter vurderes smal og administrationen kan ikke anbefale at gå på kompromis med planlægningens formål om den visuelle kontakt fra Kullinggade til havnebassinet. Derudover vil ny bebyggelse komme meget tættere på den italienske villa, som vurderes at ville kompromittere denne.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
7.8	Side 66 – 6.10 Hvis en boligdybde overstiger 10 meter, bør det også være muligt at lave boliger med vinduer mod mindst to verdenshjørner. I forhold til bygningsfremspring på op til 3 meter bør det være muligt at fordele dette mod øst og vest. Da en af intentionerne med rækkehusene på Kullinggade er at føre husene omkring hjørnerne, og lave en arkitektonisk bearbejdning med gavlmotiver i både facade og	Der kan i lokalplanforslaget imødekommes krav om vinduer til to <i>modsatrettede</i> verdenshjørner, hvis vinduerne kan åbnes, så der sikres mulighed for udsigt til og lys fra enten vest eller syd samt udluftning på tværs af boligen. Boliger med risiko for udelukkende at tillade lysindfald i få formiddagstimer, hvor de fleste sjældent er hjemme, vurderes uhensigtsmæssige.  Teksten anbefales desuden omformuleret for at gøre den mere let forståelig.	<b>§ 6.10</b> ændres fra: For byggefelt 1 gælder at bygningsdybde ikke må overstige 11 meter fra yderside af ydervæg til ydervæg. Hvis en boligdybde overstiger 10 m skal der sikres vinduer <b>mod både øst og vest</b> for hver bolig. Der er desuden mulighed for bygningsfremspring på op til 3 m mod øst, som maksimalt må udgøre 50 % af facaden. Indgangspartier mod Kullinggade skal markeres visuelt via frempring i eller tilbagetrækning af facaden. Altaner indgår i bygningens samlede dybde. Dog kan der tillades påhængte	Ny bebyggelses skala



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>tagudformning, bør de to ende huse ikke opgøres som en del af de 50%. Dette bør ændres til 60%, for at sikre en frihed til arkitektonisk bearbejdning af karnapper/fremspring. Altaner skal ikke indgå i bygningens samlede dybde.</p>		<p>altaner på østsiden af boligerne mod Kullinggade for de dele af bygningen, der er mindre end 11 m dybe.</p> <p>til følgende tekst:  <i>For byggefelt 1 gælder at:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>bygningsdybder ikke må overstige 11 meter fra yderside af ydervæg til yderside af ydervæg.</i></li> <li>• <i>hvis en boligdybde overstiger 10 meter skal der sikres vinduer mod <b>to modstående verdenshjørner</b> for hver bolig.</i></li> <li>• <i>der er mulighed for bygningsfremspring på yderligere op til 3 m mod øst, som dog maksimalt må udgøre 50% af facadens samlede længde</i></li> <li>• <i>alle indgangspartier mod Kullinggade skal markeres visuelt via fremspring i eller tilbagetrækning af facaden</i></li> <li>• <i>altaner indgår i bygningens samlede dybde</i></li> </ul> <p>Note: <i>Boliger skal gives en rimelig dybde, for at imødekomme opholdsrummenes komfort og kvalitet med tilstrækkelig dagslysforhold og mulighed for udluftning på tværs af boligen.</i></p>	
--	---	--	--	--

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

			<i>Indenfor det fredede område skal alt byggeri godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen på baggrund af konkret projekt.</i>	
7.9	Side 67 – 6.11 Minimumskrav til facadefremspring efter hver bygningsenhed bør ændres til mindst 0,4 m for at give mulighed for konkret arkitektonisk tilpasning af den samlede helhed, set i sammenhæng med de generelle bestemmelser om forskydninger ved hovedindgange og ornamentik/skyggevirkning.	Det er lokalplanforslagets formål at tilpasse ny bebyggelses udtryk til lokalområdets eksisterende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse er præget af en variation af byhuse blandet med by-villaer og det er hensigten at ny bebyggelse opføres med reference til dette udtryk og kvarterets karakter. Lokalplanforslaget giver mulighed for tilpasning med en variation af facaden i en over 60 meter lang bebyggelse mod Kullinggade, idet facader skal udformes med spring på 0,6 m/enhed (jf. opgang) i <i>gennemsnit</i> jævnt fordelt i hele bebyggelsens længde. 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 fremspring vurderes ikke at kunne imødekomme planlægningens formålet om en varieret facadebebyggelse mod Kullinggade, men risikerer at fremstå som recesser i facaden.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
7.10	Side 73 – 7.9 Der bør være mulighed for også at anvende kønrøg (klassisk sort) f.eks. hvis man ønsker at lave stribede porte som eksisterende.	Lokalplanforslaget kan give mulighed for døre/porte og vinduer i mørke farver.	<b>§ 7.8</b> tilføjes følgende tekst: <i>dog kan vinduer, døre og porte desuden gives mørkere nuancer iblandet sort.</i>  <i>Hvis en indkørsel til delområde B placeres i en hjørnebygning mod den fredede villa gælder at:</i>	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>facader mod den italienske villa skal gives samme fortløbende brystning, gesims, ornamentik med recesser og lignende som den øvrige del af bygningen, der vender mod Kullinggade. Dertil skal tagfladen være ensartet og sammenhængende</i></li> <li>• <i>hvor der bag facaden etableres nedkørsel til parkeringskælder, skal facaden mod den italienske villa forsynes med tilbagetrukket murfelter, der følger facadens øvrige vinduessætning</i></li> </ul> <p>§ 7.9 tilføjes følgende tekst: <i>dog kan vinduer, døre og porte desuden gives mørke nuancer jf. farveskala i note iblandet sort.</i></p>	
7.11	Side 76 – 7.11 For byggefelt 2, 3 og 4 bør det også være muligt at lave sokkel i beton	Lokalplanforslaget forholder sig til bebyggelsens udtryk ikke til konstruktion, sokkel skal <i>fremstå</i> som pudset. Fx ikke i blokke.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
7.12	Side 77 – 7.16 Lokalplan skal forholde sig til det fremsendte forslag/ bilag til lokalplan fra udviklers arkitekt.	Lokalplanforslaget forholder sig detaljeret til eksisterende bebyggelse samt til byherres projektforslag. Her er der illustreret og beskrevet en overordnet strukturer der skal fremhæves, så der opstår lodrette og vandrette linjer samt et naturligt hierarki i facader. Jf bestemmelsens note er der derfor behov for murhuller, der forholder sig til den illustrerede struktur.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
7.13	Side 78 – 7.19 Glasværn skal være en mulighed for at	Glasværn vurderes ikke at være i overensstemmelse med kulturmiljøet og bebyggelsens karakter og	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	tilgodese udsyn og skabe gode opholdsarealer.	udtryk, de er ikke indtegnet i projektforslagets illustrationer og de egner sig dårligt i kystlandskabet mod havnebassinet pga. genskin. Det vurderes at der skal gives mulighed for værn med lodrette balustre jf. projektforslagets illustrationer og beskrivelse af lette stålværn samt jf. planlægningens formål om at tilpasse ny bebyggelse til områdets karakter og kulturmiljøet mellem Kullinggade og havnebassinet. Disse tillader desuden fint udsyn og gode opholdsarealer.		
7.14	Side 78 – 7.20 Materialitet udvides med zink og kobber da disse er naturlige materialer i kvalitetsbebyggelser.	Da regnvand er svagt syreholdigt, og samtidig har et lavt indhold af opløste stoffer kan det opløse zink, kobber og bly, og udlede disse med overfladevand til recipienter. Da der derfor ikke vil kunne imødekommes en ansøgning om tilladelse til udledning af overfladevand inkl. vand fra tagflader til havnebassinet, hvis disse er beklædt med zink eller kobber, er det ikke tilladt at benytte zink eller kobber.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Overfladevand
7.15	Side 80 – 7.28 Flunker på kviste bør også kunne fremstå pudsede, træbeklædte og/eller malede set ud fra en arkitektonisk helhed med den pågældende bygningsfacade	Set ud fra en arkitektonisk helhed for bebyggelse i byggefelt 1 mod Kullinggade kan pudsede flunke imødekommes. (Der er ikke kviste på bebyggelsen i de øvrige byggefelter). Træbeklædning er ikke tilpasset bebyggelsens udtryk eller projektforslagets illustrationer og kan ikke binde klassisk og moderne arkitektur sammen. Flunker i klassisk arkitektur, som kvarteret er præget af, er originalt oftest zink- eller skifferbeklædte. Moderne arkitektur har ofte oversat disse materialer til metal eller eternitskiffer. (Eternittag har dog som regel kun en 15 års produktgaranti mens metal oftest har 30-40 års produktgaranti.)	<b>§ 7.28</b> ændres fra Kvistflunker (kvistens sidevægge) skal fremstå i skifer herunder skiffereternit eller metalinddækning, dog ikke zink eller kobber.  Til: <i>Kvistflunker (kvistens sidevægge) skal fremstå i skifer herunder skiffereternit, som pudsede eller med metalinddækning, dog ikke zink eller kobber.</i>	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

7.16	Side 88 – 9.18 Lokalplan skal forholde sig til de anviste koter i det fremsendte forslag/ bilag til lokalplan fra udviklers arkitekt.	Lokalplanforslaget forholder sig til områdets eksisterende terræn og tidligere fremsendte projektforslag og giver mulighed for at terrænregulere op til kote 3 i byggefelt 3 og 4, samt at opføre en aftrapning herfra mod det omgivende terræn med en hældning på maksimalt 75grader indenfor en overgangszone jf kortbilag 4. I byggefelt 1 og 2 er der givet mulighed for bebyggelse i hele byggefeltets udstrækning jf projektforslagets indretning af p-kælder.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
Nr. 8	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret støtter afsender af By og Lands høringssvar og udtrykker en generel bekymring for, at borgernes input ikke bliver taget tilstrækkeligt alvorligt i beslutningsprocessen. Svaret indeholder følgende punkter.			
8.1	Demokratisk proces og ændringer i lokalplaner: - Hvordan kan lokalplaner ændres så let til fordel for bygherres økonomiske interesser? - Hvorfor tages der ikke større hensyn til tidligere indsendte høringssvar og hvorfor er kvarterets behov og ønsker ikke blevet taget mere i betragtning i planlægningen?	Der er politisk lyttet til borgernes input, ønsker, betragtninger og anbefalinger, men det er til enhver tid en politisk beslutning hvilke muligheder der vurderes mest hensigtsmæssige i forbindelse med ny planlægning. Kommunalbestyrelsen varetager efter bedste overbevisning borgernes og byens tarv.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Proces

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

8.2	<p>Indvirkning på kvarterets karakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan vil den store og høje boligmasse påvirke kvarterets arkitektoniske sammenhæng, især i forhold til havnefronten?</li> </ul>	<p>Se høringssvar 2.1, 3.1, 3.2, 3.4 og 5.4</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>
8.3	<p>Klimaændringer og byggeprocent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan vil den høje boligmasse med en byggeprocent på 150% påvirke temperaturen og klimaet i området?</li> <li>- Kunne en lavere byggeprocent og flere grønne områder med skyggegivende træer være en bedre løsning?</li> </ul>	<p>Administrationen anerkender at temperaturstigninger i byen bør undgås, da de er med til at igangsætte en kontinuerlig ophobning af varme. Området er dog placeret tæt på Svendborg Sund og vil være påvirket af kystens ventilerende blæst. Temperaturstigninger kan desuden reduceres med bynatur og materialer i lyse farver. Det er lokalplanforslagets formål at sikre indretning af lokalplanområdets byrum med velfungerende Friarealer. For at sikre velfungerende friarealer fastlægger lokalplanen friarealers omfang, anvendelse og vedligeholdelse, herunder beplantningsforhold. Lokalplanforslaget anbefaler i redegørelsen at plante vindbrydende træer. I §9.8 stiller lokalplanforslaget krav om at fælles opholdsarealer i delområde B overvejende skal etableres med græsflader og kan rumme beplantning i form af solitære træer eller træer i mindre grupper. I §9.11 stiller lokalplanforslaget krav om at der indenfor delområde B skal tilplantes med en blanding af træer, buske, stauder, græsser og regnbede, svarende til mindst 10% af delområde B's samlede grundareal. Lokalplanforslaget har desuden i bestemmelser om facaders farve krav til at disse er valgt i lyse nuancer.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Bæredygtighed</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

8.4	Trafik i området: - Hvordan håndteres den øgede trafikmængde i området, og er der styr på trafikudfordringerne?	Se høringssvar 2.3, 3.5 og svar 6	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
Nr. 9	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
9.1	Høringssvaret tilslutter sig fuldt ud høringssvar fra By og Land Sydfyn (#10) og håber politikerne vil kigge alvorligt på de problemstillinger, borgerne opstiller i de forskellige høringssvar.	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	
Nr. 10	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
10.1	Høringssvaret spørger til: Planlægningens historiske og kulturelle respekt: - Høringssvaret oplever at byens og havnens historie samt at de fredede bygninger (Baagøe og Riber-grunden) ved at planlægge så voldsom en ny bebyggelse negligeres. - Hvordan harmonerer det med målet om at "bevare og respektere områdets kulturarv og historiske karakteristika"?	Planlægningen har til hensigt at respektere områdets kulturarv og kvarterets karakteristika. Ny bebyggelse vil påvirke områdets udtryk fra byen såvel som fra havnen jf. illustrationer og beskrivelse i lokalplanforslagets redegørelse. Fredningen i lokalplanforslagets delområde A vil sikre en bevarelse af bygningerne og Baagøe og Ribers Plads som en helhed samt deres forbindelse til havnebassinet. I delområde B er det lokalplanforslagets hensigt dels at referere ny bebyggelses udtryk til områdets eksisterende tømmerhaller og dels at referere ny bebyggelse mod Kullinggade til kvarterets klassiske arkitekturstile og karakter. Det er hensigten at ny bebyggelse skal forankres i Svendborgs historie og bidrage til områdets identitet og atmosfære. Dette indebærer at skabe ny bebyggelse, der genbruger de eksisterende tømmerladers udtryk i	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>respekt for områdets kulturarv og tømmerladernes historiske karakteristika. For at skabe en harmonisk balance mellem gammelt og nyt betyder det, at ny bebyggelse får et udtryk med udgangspunkt i eksisterende laders tag- og facadeelementer og bygges på tunge elementer i stueetage og kælderplan, der refererer til pakhusenes grundmurede facader.</p> <p>For at tilpasse ny bebyggelses proportioner og udtryk til den eksisterende bebyggelse i Kullinggade, skal facader fremstå som byhuse med selvstændige og varierende facadeudtryk samtidig med at de er afstemt og fremstår homogene. For at tilpasse ny bebyggelse til kvarterets eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelse gives farve indenfor jordfarveskalaen og i lyse nuancer ikke mindst mod Kullinggade.</p> <p>Se desuden høringssvar 2.1 og 3.2</p>		
10.2	<p>Ny bebyggelsens indvirkning på kulturmiljøet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan kan det hævdes, at den nye bebyggelse ikke vil påvirke de dominerende bygningsværker, når det planlagte byggeri synes at være for højt og voluminøst i forhold til det eksisterende miljø?</li> </ul>	<p>Planlægningen hævder ikke at ny bebyggelse i delområde B ikke vil fremstå markant.</p> <p>Se høringssvar 2.1 og 3.2</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
10.3	<p>Bygningshøjder og volumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor tillades øgede bygningsprocenter og højder, når dette skaber en ubalance i områdets</li> </ul>	<p>Planlægningen giver udelukkende mulighed for ny bebyggelse indenfor kirkebeskyttelseslinjen i byggefelt 5, hvor lokalplanforslaget giver mulighed for at bygge 2½ etager i maks. 11,5 meter.</p> <p>Administrationen forventer ikke umiddelbart en</p>	<p>§ 6.7 ændres fra: For byggefelt 5 gælder at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og at bygningshøjden ikke må være højere end 11,5 meter.</p>	Ny bebyggelses skala



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>visuelle udtryk og bygningskarakter?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan sikrer man, at kirkebyggelinjen og byens skyline bevares uden at kompromittere områdets identitet og kulturmiljø?</li> </ul>	<p>ændring af den eksisterende bebyggelse i byggefelt 5, men hvis der i fremtiden skulle være behov herfor, anerkender administrationen at ny bebyggelse skal gives en maksimal højde på 8,5 meter.</p> <p>Se desuden hørings svar 2.1, 3.2, 3.4 og 5.4</p>	<p>Til:</p> <p><i>For byggefelt 5 gælder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og</li> <li>• at bygningshøjden ikke må være højere end 8,5 meter samt</li> <li>• at facadehøjden ikke må overstige 6 meter fra eksisterende terræn til tagfod. Dog er gavle undtaget.</li> </ul> <p><i>Note tilføjes:</i></p> <p><i>En sammenbygning med den fredede bygning kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.</i></p>	
10.4	<p>Planlægningens demokratisk proces:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor tages gentagne protester og råd fra lokale institutioner og borgere ikke i betragtning i beslutningsprocessen?</li> <li>- Er processen demokratisk, når bygherres ønsker tilsyneladende vægtes højere end borgernes bekymringer?</li> </ul>	<p>Se tidligere hørings svar 1.2, 5.2 og 8.1</p>		Proces
10.5	<p>Parkeringsnormer og anvendelse af plads:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er de foreslåede parkeringsnormer på 0,8 parkeringsplads pr. bolig</li> </ul>	<p>Fredningen forholder sig ikke til anvendelsen af området. I forbindelse med aktivering af det fredede områdes bebyggelse, vil der være krav til parkeringsarealer jf. kommuneplanens normer. For at servicere delområde A med parkeringsmulighed,</p>	<p>Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Trafik (Parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>under 85 m<sup>2</sup> passende i betragtning af, at boligerne vil være dyre, og mange husstande kan have mere end én bil?</p> <p>- Hvorfor foreslås det at anvende pladsen mellem de fredede pakhuse til parkering, når dette er i strid med fredningens formål?</p>	<p>er der defineret to felter svarende til 1 parkeringsplads pr 100m<sup>2</sup> etagemeter i eksisterende bebyggelse i delområde A. Som udgangspunkt vil brug af pladsen til parkering ikke ændre den fredede flade. Hvis det kan tillades af Slots og Kulturstyrelsen kan p-feltet indrettes med definerede parkeringsbåse med et tilpasset, subtil udtryk. Hvis det kan tillades af SLKS tillader lokalplanforslaget desuden jf. tidligere tiders oplag af tømmer på havnepladsen, at der opføres en overdækning som den eksisterende tømmerlade mod syd beskrevet i lokalplanforslaget. En overdækning kan enten være med til at nedtone evt. bilparkering eller bruges som udeværksted i forbindelse med områdets aktiviteter. Den eksisterende tømmerhal mod syd kan desuden flyttes til pladsen, som tidligere foreslået i forbindelse med fredningsmyndighedens arbejde med fredning af området. Se desuden hørings svar nr. 3.5 og 5.5 om parkering.</p>		
10.6	<p>Offentlig adgang til området:</p> <p>- Hvorfor planlægges et lukket boligområde uden offentlig adgang til kysten, og hvordan forenes dette med ønsket om at undgå "gated communities"?</p>	<p>Lokalplanforslaget har bl.a. til formål at sikre offentlig adgang til lokalplanområdet, herunder at der udlægges arealer til en broforbindelse for gående langs kysten, over havnebassinet. Veje og stier kan kun gives et forløb som vist på kortbilag 5. I §5.10 sikres adgang for gående fra a1 til a2 og fra a3 til a4 med forbindelse syd om den eksisterende villa mod Kullinggade. Der kan desuden anlægges en forbindelse nord om den fredede villa (a3) til a4, fra Kullinggade til den fredede havneplads. Stien b skal udlægges fra b1 til b2 langs lokalplanområdets kajkant. Lokalplanforslagets § 5.12 sikrer at offentligheden skal have adgang til delområde A</p>	<p>Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelser</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>samt forbindelserne a1- a2, a3-a4 og b1-b2, som ikke må afspærres. § 13.1 sikrer at ny bebyggelse ikke må tages i brug førend adgangsforhold, veje, stier og parkeringspladser er anlagt, som nævnt i lokalplanforslagets §§ 5.1, 5.2, 5.11, 5.13, 5.14 og 5.19</p> <p>I delområde B kan ny bebyggelse indenfor byggefeltene muligvis komme til at fremstå som et lukket område, der er indhegnet eller indmuret. Det er politisk besluttet at give mulighed for en bebyggelse med fælles parkeringskælder mod vest og et terræn i maks. kote 3 over daglig vande mod øst. Her vil dog fortsat være adgang til kajkanten fra den fredede plads langs hele havnebassinets via sti b i min. 3 meters bredde.</p>		
10.7	<p>Kommunens boligrækkefølgeplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er forøgelsen af bebyggelsesprocenten en aftale mellem kommunen og bygherren for at maksimere antallet af boliger, og er der økonomiske interesser involveret i denne beslutning?</li> </ul>	<p>Kommuneplanens boligrækkefølgeplan skal være med til at sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling og fokusere byudvikling i prioriterede byudviklingsområder. Udvikling skal ske efter princippet "inde fra og ud" og fremme udnyttelsen af offentlige investeringer gennem en sammenhængende placering af nye boligområder. Kullinggade 29 er i kommuneplanen udpeget som prioriteret byudviklingsområde og defineret som kategori 1. Når området er udpeget som en kategori 1 betyder det, at området, umiddelbart kan lokalplanlægges for og efterfølgende bebygges. Se også høringssvar 11.2</p> <p>Planlægningen har herudfra til formål at give mulighed for fortætning af området med nye boliger tilpasset lokalområdets eksisterende skala, kontekst, karakter og udtryk så planlægningen</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>understøtter havnens byudvikling og bosætning. I forbindelse med sidste kommuneplanrevision var det ikke afklaret hvilken tæthed, der kunne tillades og den tidligere bebyggelsesprocent blev i udgangspunktet fastholdt i rammen. Denne er nu tilpasset i planlægningens forslag til kommuneplantillæg.</p>		
10.8	<p>Miljøvurdering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor matcher de skitserede punkthuse ikke eksisterende bebyggelser på havnen i form af linjer, udtryk, farver og materialer?</li> </ul>	<p>I miljøscreening af lokalplanforslagets delområde A skal ny bebyggelses arkitektoniske virkemidler hente inspiration fra de linjer, udtryk, farver og materialer, der findes i eksisterende bebyggelse på havnen. Det meste af delområdets bebyggelse er fredet og kan ikke ændres uden tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. I delområde B, hvor der tillades ny bebyggelse, giver lokalplanforslaget mulighed for materiale og farvebrug i overensstemmelse med eksisterende røde tømmerhaller og mod Kullinggade er der mulighed for at benytte materialer og farver, der matcher den eksisterende bebyggelse i kvarteret.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Karakter og udtryk</p>
Nr. 11	<p>Høringsbidragets indhold</p>	<p>Administrationens bemærkninger</p>	<p>Forslag til videre proces:</p>	
	<p>Høringssvaret opfordrer til at tage hensyn til byens historiske sjæl og æstetik fremfor at prioritere massiv boligudvikling. Citat: <i>Lad Svendborg Havn være Havn, By være By og Sund være Sund. Det må ikke gå op i bolig, bolig og bolig, når man udvikler på så specielle og</i></p>			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<i>sjældne grunde som Baagøe og Riber grunden.</i>			
11.1	<p>Æstetik og historie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor tillader man, at det unikke kyststykke og havnens æstetiske, arkitektoniske, kulturelle og historiske islæt forsvinder med den foreslåede bebyggelse?</li> <li>- Hvordan harmonerer de planlagte store boligkomplekser med den historiske værdi og æstetikken på Baagøe og Riber-grunden?</li> <li>- Kunne det ikke være en fordel, hvis de nye bygninger kopierede pakhusenes og træladernes stil og udseende for at passe ind i områdets maritime miljø?</li> </ul>	<p>Lokalplanforslagets formål er at balancere hensynet til bevarelse af områdets historiske værdier med mulighed for en tidssvarende udvikling, med en udbygning, der respekterer fortiden, men samtidig er tilpasset fremtidens behov og kan indgå som en levende og integreret del af kvarteret. Bygherrers projektforslag er et bud, der politisk er flertal for og som forventes at kunne opfylde dette formål sammen med fredningen af lokalplanforslaget delområde A. Se også høringssvar 2.1, 3.2, 3.4 og 5.4</p> <p>I lokalplanområdets delområde B, hvor der tillades ny bebyggelse, giver lokalplanforslaget mulighed for materiale og farvebrug i overensstemmelse med eksisterende røde tømmerhaller. Referencen til områdets fredede pakhuse er fortolket i ny bebyggelses tunge stueetage, der er givet mulighed for et udtryk i sten, blank mur, pudset, filtset eller vandskuret i hvid eller lysegrå nuancer.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
11.2	<p>Boligbyggeri og arkitektonisk tilpasning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor bygger man så mange (95-100) lejligheder, når området snarere kunne rumme 40-50 lejligheder i mindre bygninger, som passer bedre ind i det eksisterende bygningsmiljø?</li> </ul>	I kommuneplan 2021-2030 er der planlagt en fortætning af Svendborg by for at give plads til en voksende befolkning i Svendborg Kommune. Der er derfor i kommuneplanen givet mulighed for at transformere Kullinggade 29 fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde. En mulighed der skal understøtte udvikling af en levende by og havn, som forudsætning for bosætning, med fokus på et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer jf.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>Bosætningsstrategi 2020. Lokalplanforslaget har til hensigt at imødekomme følgende retningslinjer i kommuneplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Svendborg Kommune vil fortsætte udviklingen af Svendborg bymidte og en boligorienteret fortætning i Svendborg By og havn.</li> <li>• Svendborg Kommune har fokus på at sikre en blanding af boligtyper og boligstørrelser i udviklingen af byen</li> <li>• Svendborg Kommune stiller krav om at fortætning i bymidten skal ske med respekt for stedets arkitektoniske kvaliteter, og med kvalitet i boliger og friarealer</li> </ul> <p>Se også høringssvar 10.6</p>		
11.3	<p>Funktion af havn, by og sund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor skal der absolut opføres store boligkomplekser ved havnen, når der ikke er en lov, der kræver dette?</li> <li>- Er det nødvendigt at ændre havneområdet så markant, når der er andre steder i byen, hvor boliger kunne opføres uden at ændre havnens karakter?</li> </ul>	<p>Svendborg Kommunen har i kommuneplan 2021-2030 vedtaget en ramme for området, der tillader ejer at udvikle et blandet bolig- og erhvervsområde. I kommuneplanen kan man finde rammer for alle dele af byen og de overordnede mål for udvikling, som kommunens administration følger i forbindelse med lokal udvikling og lokalplanlægning. Kommunalbestyrelsens mål er bl.a. at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune.</li> <li>• Fremme befolkningstilvækst og sikre en alsidig befolkningssammensætning.</li> <li>• Arbejde for en levende og attraktiv byudvikling i Svendborg By, Havn og Tankefuld.</li> <li>• Sikre varierede boligmuligheder i lokalområderne for borgere i alle aldre.</li> <li>• Sikre en blandet boligudbud mht. type, størrelse og ejerformer.</li> </ul>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

11.4	<p>Langsigtet perspektiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor prioriteres kortsigtet økonomisk gevinst over en langsigtet bæredygtig og smuk udvikling, der bevarer Svendborgs historiske havnemiljø?</li> <li>- Skal Svendborg havn ikke fortsat være en havn, og hvorfor skal boligbyggeriet fylde så meget, at det overskygger havnens oprindelige funktion og æstetik?</li> </ul>	<p>Svendborg Kommune arbejder for at udvikle Svendborg Havn med udgangspunkt i den eksisterende funktion og æstetik. Man kan læse om havnens udvikling på kommunens hjemmeside under Fremtidens Havn her: <a href="https://www.fremtidenshavn.dk/">https://www.fremtidenshavn.dk/</a></p> <p>Se også høringssvar 3.1</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Formål Hensyn til kulturmiljøet</p>
Nr. 12	Høringssbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringssvaret stiller primært spørgsmål til trafik, parkering og byudvikling i forbindelse med Svendborgs bymidte. Høringssvaret argumenterer for at tænke trafikafvikling og parkering i en bredere, mere helhedsorienteret kontekst, hvor både borgere, besøgende, cyklister og bilister tilgodeses. Det spørger til følgende punkter:</p>	<p>Høringssvaret omhandler fortrinsvis spørgsmål til planlægning udenfor lokalplanområdet. Planlægningen skal forholde sig til lokalplanområdets omverden, men har ikke hjemmel til at stille krav til arealer udenfor lokalplanområdet.</p> <p>Spørgsmålene er primært af så overordnet karakter, at de ikke kan afklares i lokalplanen. Se høringssvar 2.3</p>		Trafik
Nr. 13	Høringssbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>Høringssvaret stiller spørgsmål til bro- og sti-forbindelsen mellem Havnepladsen og Gasværkskajen samt den overordnede proces i forbindelse med lokalplanen. Svaret rejser spørgsmål om manglende information, om beslutningsprocessen, om broens indvirkning på det omgivende område, samt opfordrer til større gennemsigtighed og bedre planlægning.</p>			
13.1	<p>Broforbindelse og adgang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor er den planlagte adgang fra den nye sti til Gasværks-grunden (scenarie 1) ikke inkluderet i lokalplanforslaget, når det tidligere er blevet udmeldt flere gange?</li> <li>- Er der indgået en aftale mellem lodsejeren ved Gasværksgrunden og kommunen om adgang via scenarie 1, som tidligere er blevet nævnt offentligt?</li> </ul>	<p>På baggrund af tidligere arbejde med Svendborg by og Fremtidens Havn har der været stor tilslutning til det bystrategiske arbejde for at binde by og havn bedre sammen og give baglandet adgang til kajfronten. Det er på baggrund heraf politisk vedtaget i Kommuneplan 2021-2030 eksisterende ramme 01.01.C4.059 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade at der stilles krav om, at der i forbindelse med lokalplanlægning, skal sikres offentlig adgang til kysten og Baagøe og Ribers plads i overensstemmelse med de bærende værdier for udviklingsplanen Fremtidens Havn. Ligeledes skal der arbejdes med offentlig adgang langs kysten, i overensstemmelse med den overordnede planlægning for Den Blå Kant. Der er derfor i lokalplanforslaget arbejdet med to forbindelser med hver deres formål. Den tidligere skitserede – scenarie 1 – udgør en promenade på land <i>uden</i> gangbro over Mudderhullet jf.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelse</p>



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		lokalplanforslagets sti b – illustreret på kortbilag 5. Se også hørings svar 5.3, 5.6 og 10.6		
13.2	<p>Planlægningsproces og beslutninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er broforbindelsen et forsøg på at kompensere for dårlig planlægning, hvis der ikke er en klar aftale om adgang gennem scenarie 1?</li> <li>- Hvorfor blev lodsejerne ved Gasværksgrunden og Mudderhullet ikke inddraget tidligere i processen for at afsøge mulighederne for en ekstra forbindelse, som alle kunne tilslutte sig?</li> </ul>	<p>Formålet med en broforbindelse er at skabe nyt liv på Baagøe og Ribers Plads. Lokalplanforslaget giver derfor mulighed for at anlægge en broforbindelse over Mudderhullet fra Havnepladsen. Det er administrationens opfattelse at såvel grundene ved Mudderhullet og Gasværksgrundens ejere er inddraget i planlægningen undervejs. Se også hørings svar 5.3 og 31</p>	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelse
13.3	<p>Visualisering og højden af broen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvorfor er illustrationerne i lokalplanforslaget mangelfulde og ikke præcist viser broens højde?</li> <li>- Hvor høj bliver broen, og hvordan vil den påvirke områdets kulturværdi, udsyn, besejling af broer og vandarealet?</li> </ul>	<p>Det er lokalplanforslagets hensigt at en gangbro skal tilpasses områdets maritime kulturmiljø og sikres tilgængelig for gående. Krav hertil i lokalplanforslaget er, at et broanlæg skal udformes i åben konstruktion i træ- og/eller mørklakeret stål med brodæk i træ og med gelænder i træ eller mørklakeret stål med håndliste i træ. Derudover er hverken placering eller broens konstruktion og udtryk bestemt i detaljer.</p> <p>Der er i lokalplanforslaget medtaget to eksempler på skitseforslag til en gangbros udtryk. Illustrationen af løsning B har en gennemsejlingshøjde på ca. 1.8 meter over daglig vande. Hvis det besluttes, at der skal anlægges en broforbindelse, vil Svendborg Kommune gå i dialog med berørte borgere og</p>	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelse

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>institutioner herom og få projekteret resultatet heraf.</p> <p>Det ser ud til høringssvarets illustration har en mere stejl brohældning og til gengæld er sænket til under niveau ved anløb på matr.nr 7000z.</p> <p>Se også høringssvar 20.4</p>		
13.4	<p>Generel kritik af processen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Burde hele processen med lokalplanen gennemgås igen for at være mere åben og inddragende for lodsejere og andre berørte parter?</li> </ul>	<p>En lokalplan kan kun give mulighed for at opføre en broforbindelse, men der er ikke handlepligt. Hvis det besluttes at der skal anlægges en gangbro over Mudderhullet vil kommunen åbne op for en inddragende dialog med berørte borgere og institutioner herom.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Proces
Nr. 14	Høringssvarets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvarets kommentarer og spørgsmål opfordrer kommunen til at tage naturhensyn ved udviklingen af lokalplanen. De er som følger.			
14.1	<p>Manglende vurdering af beskyttede arter: Der efterspørges en vurdering af, om projektet kan påvirke særligt beskyttede arter, såsom flagermus, som kan have yngle- og rasteområder inden for lokalplanområdet.</p>	<p>Hele området er i dag bebygget og der vurderes ikke at være egnede levesteder for Bilag IV-arter i planområdet. Herunder vurderes der ikke at være egnede yngle- og rastesteder for flagermus.</p> <p>Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for Bilag IV-arter. Der er ingen registreringer af beskyttede naturtyper indenfor planområdet.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Natur
14.2	<p>Området vurderes at have høj biodiversitet, med henvisning til det levende hegn, blomsterenge, gamle huse og åbne trælder, som</p>	<p>Administrationen anerkender, at der er behov for at sikre biodiversitet også indenfor lokalplanområdet. I skel mod nabo syd for lokalplanområdet anbefaler administrationen at lokalplanforslaget giver</p>	<p>§ 9.2 tillægges følgende tekst:  <i>Der kan desuden placeres højere beplantning i naboskel mod syd, hvis der er ighed herom mellem grundejere.</i></p>	Natur

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>understøtter økologisk funktionalitet. Specifikke arter og planter nævnes, såsom elme- og piletræer, der understøtter insekter, fugle og andre arter.</p>	<p>mulighed for levende hegn og anden højere beplantning, hvis grundejere er enige herom.</p> <p>Det er generelt hensigten at grønne og blå områder i byen og beplantning i tæt tilknytning til boligernes friarealer skal have en rekreativ værdi for området, og bidrage til byens skybrudssikring, sænke temperaturen i byen og styrke biodiversiteten. For at sikre velfungerende friarealer fastlægger lokalplanen et minimum for beplantningsforhold. Lokalplanforslagets §9.8 stiller krav om at fælles <i>opholdsarealer</i> i delområde B overvejende skal etableres med græsflader og kan rumme beplantning i form af solitære træer eller træer i mindre grupper. I §9.11 stiller lokalplanforslaget krav om, at der indenfor delområde B skal tilplantes med en blanding af træer, buske, stauder, græsser og regnbede, svarende til mindst 10% af delområde B's samlede grundareal. (nb <i>opholdsarealer</i> udgør en mindre del af områdets samlede friarealer). Lokalplanforslaget inkluderer en overgangszone til nedtrapning af ny bebyggelses plint over en afstand på 1,5 m fra plintens bund (jf felt 1 på kortbilag 4). Overgangszonen kan udformes i et landskab med trin der trapper ned og/eller beplantning.</p>		
14.3	<p>Kommunen opfordres til at foretage en undersøgelse over flere årstider for at dække både ynglende og rastende arter.</p>	<p>I forhold til den opdateret håndbog om bilag IV-arter kan der forekomme følgende arter af flagermus i en kvadrat på 10 km x 10 km omkring lokalplanen: vandflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus og brun langøre.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Natur</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>Svendborg Kommune har dog ingen kendskab til konkret fund af flagermus i og omkring lokalplanområdet. Flagermus arter som man kan forvente at finde i byen vil være tilknyttede større grønne sammenhængende arealer, for eksempel parker og grønne områder, samt beboelsesbygninger. Området befinder sig i tæt bebygget område, med belysning hele natten. Arealet har kun sparsom vegetation, som befinder sig langs den sydlige kant af lokalplanområdet. Ifølge projektbeskrivelse bevares arealet som grønt område. De bygninger, som nedrives, er desuden ikke beboelsesbygninger. På den baggrund vurderer Svendborg Kommune, at området hverken er egnet yngle-/rasteområde eller et vigtigt fourageringsområde for flagermus. Svendborg Kommune vurderer derfor ikke, at der er behov for yderligere undersøgelse af forekomst af flagermus.</p>		
14.4	<p>Det foreslås, at Svendborg Kommune bevarer og vedligeholder de eksisterende arter og udarbejder en plejeplan for det levende hegn samt en beplantningsplan, der understøtter den eksisterende biodiversitet.</p>	<p>Da ejendommen er i privat eje, er drift og pleje af beplantning ikke kommunens ansvar og kommunen har ikke hjemmel i planloven til at indskrive en plejeplan i lokalplanforslaget.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Natur
14.5	<p>Der udtrykkes kritik af anlægget foran byggeriet på Jessens Mole, som omtales som et eksempel på uønsket beplantning.</p>	<p>Lokalplanforslaget redegør for at havneområder kan have beplantning, hvor planter som marehalm, strandasters, strandkål og strand-mandstro kan trives. Disse planter er tilpasset det salte miljø og kan ofte ses langs kystområder. Havneområder kan</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Natur

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		også inkludere anlagte områder med prydbuske og planter, der er valgt for deres dekorative egenskaber.		
14.6	Høringssvaret spørger til om kommunen vil tage højde for områdets eksisterende biodiversitet? - Der opfordres til, at kommunen ikke blot følger den generelle udviklingsstrategi for natur i byområder, men også konkret tager hensyn til de arter og naturtyper, der allerede findes i det aktuelle område.	Idet planloven i en ny revision har medtaget nye muligheder for at definere bynatures omfang såvel som kvalitet, vil administrationen på baggrund af kommunens udviklingsstrategi arbejde på at få indført generelle rammer herfor.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Natur
Nr. 15	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret kombinerer praktiske forslag med en opfordring til kommunen om at tage ansvar for den fremtidige udvikling af trafik og parkering i området. Der er især spørgsmål til parkering og trafikforhold i Svendborgs Latinerkvarter, især med fokus på Kullinggade. Desuden opfordres ES Ejendom til at bygge et byggeri så Skjærbæk navnet bliver husket for det gode.			
15.1	Høringssvaret udtrykker bekymring for, at den nuværende mangel på	Administrationen anerkender beboernes bekymring i forbindelse med færre parkeringspladser i Kullinggade. Samtidig er der tilsvarende regler	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (Parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>parkeringspladser, især i sommerperioden, bliver værre med flere beboere. Det skaber frustration, særligt når man er nødt til at parkere langt væk fra sin bolig. Det nævnes, at beboere ofte må parkere ulovligt for at kunne læsse varer af, hvilket medfører risiko for bøder fra parkeringsvagter. Høringssvaret spørger til hvordan parkeringssituationen skal håndteres med flere beboere?: Dette spørgsmål udtrykker bekymringen over, hvordan den allerede pressede parkeringssituation vil blive forværret, når flere beboere flytter ind i området.</p>	<p>gældende for Kullinggade 29's naboejendomme med krav om, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig (jf p-norm i Kommuneplanen) ved nybygning eller ændret anvendelse.</p> <p>Hvis der ikke kan etableres tilstrækkeligt parkeringsareal indenfor lokalplanområder skal parkeringsbehovet dækkes indenfor erstatningsarealer tilvejebragt af byherre eller ved indbetaling til den kommunale parkeringsfond efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Se også høringssvar 3.5, 5.5, 10.5 og 12</p>		
15.2	<p>Høringssvaret argumenterer for, at Kullinggade bør ensrettes med kørselsretning mod havnen, da dette vil mindske trafikpresset og hastigheden i gaden. Samtidig foreslås, at Kullinggade indrettes smalt og belægges med brosten for at nedsætte hastigheden og skabe et bedre miljø for cyklister.</p>	<p>En mobilitetsplan vil inkludere Svendborg by i sin gennemgang. Den kan evt. føre til fremtidige beslutninger for Kullinggade m.fl.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik (Parkering)</p>
15.3	<p>Høringssvaret kommenterer planlægningens vedlagte udbygningsaftale, idet der</p>	<p>Med en udbygningsaftale efter planlovens § 21b er der mulighed for, at en grundejer betaler for offentlig tilgængelig infrastruktur, der ellers som</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelse</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>udtrykkes bekymring for, at kommunen kan miste tilskuddet, hvis udbygningsaftalen ikke tilpasses, så den kan benyttes til indretning af miljøet i Kullinggade. Det opfordres til at sikre, at aftalen bliver brugt korrekt.</p>	<p>udgangspunkt havde været en kommunal opgave. Incitamentet for en grundejer er at skabe en byudvikling, der ellers ikke stod til at blive realiseret indenfor den takt, omfang eller standard, som grundejer har ønske om. Fordelen ved at indgå aftalen for grundejer skal være for at opnå en højere kvalitet/standard af infrastrukturen. Da det er bemærket i kommuneplanrammen for området, at der i forbindelse med lokalplanlægning skal sikres offentlig adgang til kysten og Baagø og Ribers plads i overensstemmelse med bærende værdier i Udviklingsplanen for fremtidens havn og bygherrer vurderer at det er et behov at sikre offentlig adgang til Baagøe og Ribers Plads imødekommes arbejdet med offentlig adgang i overensstemmelse med den overordnede planlægning for Den Blå Kant, med et tilbud om en udbygningsaftale. En udbygningsaftale vil hermed have hjemmel i planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3, da den vil have til formål at ændre muligheder for den fredede ejendom og vurderes som nødvendigt for at realisere netop den anvendelse, som grundejer ønsker mulighed for. Aftalen skal dog være klar og præcis om, hvad det er for en forpligtelse, der påhviler grundejer, samt hvad det er for forhold, der afgør, hvilken løsning der vælges.</p>		
15.4	<p>Høringssvaret foreslår, at gaden skal sno sig, hvilket vil skabe plads til vejtræer og parkering, herunder lade stationer til elbiler. Denne ændring forventes også at skabe en bedre atmosfære og tiltrække caféer og andre</p>	<p>Administrationen anerkender et behov for en fremtidig samlet løsning for kvarteret inklusive torvet foran den italienske villa, udfordringer med trafik og parkering. Det er hensigten at en mobilitetsplan vil inkludere området i sin gennemgang og kan føre til fremtidige beslutninger for kvarteret.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	erhverv til området. Høringssvaret spørger til om politikerne vil fokusere på Kullinggade og torvet foran den Italienske Villa?: Der efterspørges handling fra politikerne i forhold til at forbedre området og adressere problemerne med trafik og parkering.			
15.5	Der foreslås, at antallet af beboelige kvadratmeter i projektet reduceres til et niveau, som området kan bære.	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Skala
15.6	Høringssvaret opfordrer grundejer til at fokusere på at bygge en arkitektonisk perle med æstetik i højsædet frem for at prioritere profit og til at opføre et byggeri, der sikrer, at Skjærbæk-navnet huskes for noget positivt.	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
15.8	Høringssvaret nævner, at hvis Svendborg Kommune kommer til at eje planområde A ved de fredede pakhuse, bør beboere i Kullinggade have samme ret som nye beboere i planområde B til at leje parkeringspladser.	I delområde A vurderes den eksisterende bebyggelses behov for parkering at svare til det mulige antal parkeringspladser indenfor de på kortbilag 5 definerede felter P1 og P2.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (Parkering)
Nr. 16	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	Høringssvaret spørgsmål udfordrer kommunens planer for parkering og stiller krav om en mere grundig vurdering af parkering og trafikforhold i forbindelse med byudviklingen.			
16.1	Høringssvaret udtrykker tvivl om kommunens skøn over antallet af biler pr. lejlighed og sætter spørgsmålstejn ved, om prognosen tager højde for, at de nye lejligheder vil tiltrække økonomisk bedre stillede borgere, som sandsynligvis vil have flere biler. Der spørges, hvor byherren skal finde parkeringspladser til alle beboerne i område B, især da der allerede er parkeringspres i nærområdet fra badegæster, Ærø-rejsende og gæster til "Tuxens Have".	Se høringssvar 3.5, 7.4 og 10.5	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (Parkering)
16.2	Høringssvaret spørger, hvad der vil ske med parkeringsområderne P1 og P2 i område A, hvis de på et tidspunkt bliver udmatrikuleret og får et andet formål, såsom et maritimt oplevelsescenter.	I delområde A skal den eksisterende bebyggelse benytte parkeringsmulighederne i felt P1 og P2.  Teksten anbefales desuden omformuleret for at gøre den mere let forståelig.	<b>§ 5.11</b> Tilføjes: Parkering skal holdes indenfor den tilknyttede bebyggelses delområde. Dog kan der: <ul style="list-style-type: none"> <li>søges dispensation fra lokalplanens krav om udlæg af parkeringspladser inden for lokalplanområdet og enten placere det manglende antal parkeringspladser på anden matrikel i nærmiljøet eller</li> </ul>	Trafik (Parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

			<p>indbetales til Svendborg Kommunes parkeringsfond jf. Svendborg kommunes regler herfor. Parkeringspladser der er etableret på anden matrikel, skal tinglyses, jf. parkeringsbekendtgørelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tillades dobbeltudnyttelse for 1/3 af parkeringspladser på terræn indenfor lokalplanområdet</li> <li>• i forbindelse med dobbeltudnyttelse tillades at 1/3 af parkeringspladser i delområde A benyttes i tilknytning til boliger i delområde B</li> </ul>	
16.3	<p>Høringssvaret udtrykker bekymring for, om et potentielt maritimt oplevelsescenter vil kunne tilbyde nok parkeringspladser til både ansatte og besøgende. Høringssvaret henviser til at hvis der henvises til parkering i det kommende parkeringshus på Østre Kaj, vil det være begrænset hvor mange gæster der når frem til Kullinggade.</p>	<p>I delområde A er der mulighed for på samme vilkår som i delområde B, at finde parkeringspladser på en nabomatrikel eller indbetale til kommunens Parkeringsfond hvis felt P1 og P2 ikke kan dække behovet.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik (Parkerings)</p>
16.4	<p>Høringssvaret rejser tvivl om, hvorvidt broen til de gule pakhuse på tværs af havnebassinet er en fornuftig investering, eller om det er</p>	<p>Se høringssvar 5.6, 10.6, 13.1, 13.2, 18.1 og 31</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelse</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	spild af penge og unødige chikane for beboerne.			
Nr. 17	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
17.1	Høringssvaret giver udtryk for at det er en utrolig dårlig ide at privatisere områder, som ligger så tæt på den danske smukke kyst, og som i virkeligheden bør fredes og vedligeholdes udelukkende med henblik på naturbevarelse og offentlig adgang.	Lokalplanområdet er privat og har ikke været offentligt ejet. Kommuneplan 2021-2030 stiller krav om, at der i forbindelse med planlægning for området skabes offentlig adgang til havnen og Baagøe og Ribers Plads.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål
Nr. 18	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret udfordrer flere aspekter af lokalplanen, fra trafik og parkering til offentlig adgang, arkitektonisk bevaring og sociale forhold. Der stilles spørgsmål til følgende.			
18.1	Høringssvaret kritiserer manglen på offentlig adgang og spørger til, hvorfor det ikke er prioriteret, at området forbliver åbent for alle borgere.	Offentlig adgang til lokalplanområdet er en del af lokalplanforslagets formål. Se høringssvar 2.2	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål Forbindelser
18.2	Høringssvaret sætter spørgsmålstejn ved, hvorfor antallet af parkeringspladser er så højt, når det modvirker kommunens egne mål om bæredygtig mobilitet.	Lokalplanforslagets krav til parkering tager udgangspunkt i kommuneplanens normer og matcher nabolokalplaner i området. I forbindelse med en mobilitetsplan kan kommuneplanens normer ændres i forbindelse med fremtidige revisioner. Se også høringssvar 3.5, 5.5, 10.5, 12	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

18.3	Høringssvaret udtrykker bekymring over den manglende trafikanalyse og spørger, hvorfor en sådan ikke er gennemført, da det er afgørende for at vurdere de trafikale konsekvenser.	Se høringssvar 2.3, 6.1, 6.4	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
18.4	Høringssvaret spørger til hvorfor stien langs vandet ikke er bredere, når den forventes at skulle rumme et højt aktivitetsniveau af både gående og cyklister.	Den nye forbindelse bliver kun for gående og ikke for cyklister. I forbindelse med Svendborg Kommunes udvikling af Den Blå Kant langs Svendborg havn er der besluttet at anlægge en forbindelse for gående på en mole over vandet. Denne mole skal både fungere som fodgængerforbindelse og give fortøjningsmuligheder, el og vand for sejlskibene. Beslutningen om ikke umiddelbart at udvide denne forbindelse til at omfatte cyklister beror på en vurdering af, at det er mest hensigtsmæssigt ikke at blande flere trafiktyper på molen som derved udelukkende rummer gående, der ikke konflikter med aktiviteter knyttet til skibene. Cyklister skal fortsat færdes på Brogade og Kullinggade og videre langs cykelrute 8.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser Trafik
18.5	Høringssvaret spørger, hvorfor kommunen vil nedrive de historiske trælaste, der er en del af områdets kulturarv, i stedet for at bevare dem.	Administrationen anerkender bekymringen om mulig nedrivning af lokalplanområdets tømmerhaller, men vurderer det ikke muligt at finde en ny samfundsmæssig rentabel anvendelse af de store haller centralt i Svendborg by. Ejendommen er privat ejet og det er politisk vedtaget at imødekomme bygherrers ønske om at ændre anvendelsen til boliger jf. kommuneplan 2021-2030. Se også høringssvar 3.2 og 10.6	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

18.6	Høringssvaret sættes spørgsmålstegn ved, hvorfor byggeriets højde ikke justeres for at være mere i overensstemmelse med områdets karakter og nabobygninger.	Administrationen anerkender bekymringen om tilpasning af ny bebyggelse til kystlandskabets eksisterende skala, men det er politisk vurderet at en maksimal højde centralt på grunden i kote 19,8 er tilstrækkeligt afstemt eksisterende bygningshøjder i området.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
18.7	Høringssvaret spørger til hvorfor byggeriet er planlagt så tæt, når det skaber en dårlig bymæssig oplevelse og begrænser pladsen til fortove, beplantning og opholdsområder.	Administrationen anerkender bekymringen om tilpasning af ny bebyggelses placering i relation til eksisterende vejnet, men det er politisk vurderet at lokalplanforslagets krav i §§ 6.10 og 6.11 til afstand ved indgangspartier samt spring i facadeforløbet mod Kullinggade kan imødekomme et behov for en overgangszone til det offentlige rum. Det er politisk besluttet at imødekomme bygherres ønske om en ny bebyggelse langs Kullinggade, der skal være med til at definere gaderummet med en varieret afgrænsning. Se også høringssvar 5.4	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
18.8	Høringssvaret mener der er mangel på træer og grønne områder langs Kullinggade, som er vigtige for både æstetik og biodiversitet. Der spørges til, hvorfor der ikke er mere beplantning ud til Kullinggade.	Administrationen anerkender bekymringen om bynatur i området. Lokalplanforslaget stiller dog krav om beplantning svarende til mindst 10% af delområde B's samlede grundareal. Se også høringssvar 8.3 og 14.2	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Natur
18.9	Høringssvaret stiller spørgsmål ved, hvorfor planforslaget ikke indeholder bedre løsninger for cyklister og børn, især med fokus på trafiksikkerhed og bevægelse.	Lokalplanforslaget skal forholde sig til den nære omverden, men har ikke hjemmel til at stille krav til trafikantlæg mv. udenfor lokalplanområdet. Det er politisk vedtaget at der skal udarbejdes en mobilitetsplan og at der kan gives tilladelse til at reducere antallet af parkeringspladser i Kullinggade. Se også høringssvar 2.3, 6 og 12	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

18.1 0	Høringssvaret spørger, om projektet for lokalplanområdet, ligesom bygherrens tidligere projekter, vil ende som et lukket og ekskluderende boligområde uden offentlig adgang eller inviterende opholdsmuligheder.	Lokalplanforslaget giver mulighed for en relativt lukket bebyggelse indenfor delområde B's byggefelt. Administrationen vurderer ikke at denne bebyggelse bør invitere offentligheden til ophold, da de fremtidige boliger jf boliger i kvarteret i øvrigt har ret til semiprivate friarealer inkl. opholdsarealer for beboerne. Lokalplanforslaget stiller dog krav om offentlig tilgængelige stier og byrum jf. kortbilag 5. Se også høringssvar 2.2, 5.6, 10.6, 13.1 og 31	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
Nr. 19	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret retter sig mod de praktiske og miljømæssige konsekvenser af byggeprojektet samt de potentielle økonomiske risici for de nuværende beboere.			
19.1	Høringssvaret spørger til, hvordan kommunen vil løse de trafikale udfordringer og manglen på parkeringspladser i området? Der efterspørges en realistisk løsning på parkeringsproblematikken, som er et tilbagevendende tema.	Se høringssvar 3.5, 5.5, 10.5 og 12	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
19.2	Høringssvaret spørger til hvorfor kommunen tillader en bebyggeshøjde og -procent, som afviger fra den oprindelige lokalplan?	Der er pt ikke en eksisterende lokalplan for området. Kommuneplanen har en ramme for området, som administrationen skal planlægge ud fra eller ændre med et tillæg til kommuneplanen, hvis det er et politisk ønske. Planlægningen er politisk ønsket og igangsat af et flertal på kommunalbestyrelsens møde 27-06-2023. Det er	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		politisk anerkendt at en ny kommuneplanramme skal give mulighed for en fortætning af området. I forslag til kommuneplantillægget er en bebyggelsesprocent defineret som maksimalt 150 % beregnet ud fra den enkelte ejendom. I lokalplanforslaget er bebyggelsens omfang defineret til maksimalt antal etagemeter for de to delområder A (3500) og B (9500).		
19.3	Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil håndtere den miljømæssige belastning og de massive ændringer af Latinerkvarteret? Her spørges der, hvordan kommunen vil sikre, at miljøet og kvarterets karakter ikke bliver ødelagt af den nye byggeprocessen i forbindelse med pilotering. Høringssvaret efterlyser svar på, hvem der vil være ansvarlig for skader på eksisterende bygninger, hvis piloteringen under byggeriet forårsager revner.	Se høringssvar 3.8, 3.9 og 3.10	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Byggeskader ved pilotering
Nr. 20	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret adresserer fortrinsvis potentielle juridiske, miljømæssige, og sociale konsekvenser ved etablering af en gangbro over Mudderhullet. (Høringssvaret har ikke fundet			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	det muligt at vedhæfte de 11 bilag høringssvaret referere til)			
20.1	Høringssvaret spørger til om Svendborg Kommune overhovedet kan lave en lokalplan, der involverer søterritoriet, når de ikke har lovhjemmel til at råde over det? Og om det er sagligt og planlægningsmæssigt forsvarligt at inkludere en bro over søterritoriet i lokalplanen? Der henvises til definition af byomdannelsesområde. Høringssvaret spørger til om det er muligt at få en tilladelse til at bygge en bro over Mudderhullet, i betragtning af at Kystdirektoratet tidligere har påpeget, at det kan forringe naboernes forhold?	Med seneste planlovsændring vedtaget den 19. december 2023, er der skabt mulighed for, at kommuner i kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser kan fastsætte bestemmelser om anvendelse og udformning af anlæg på vandet i hele vandområdet indenfor havnens dækkende værker, og ikke som hidtil kun for vandområder i byomdannelsesområder, jf. planlovens § 11b, stk. 1, nr. 14 og § 15, stk. 2, nr. 30 og nr. 31. Administrationen er opmærksom på at muligheden for at anlæg på vand indenfor havnens dækkende værker ikke ændrer ved, at det fortsat kræver tilladelse fra Kystdirektoratet. Hvis der ønskes etableret en gangforbindelse, vil det desuden kræve inddragelse af Miljøministeriet. Endelig vil en broforbindelse skulle anlægges på land indenfor det fredede område og Slots- og Kulturstyrelsen vil også skulle inddrages. Lokalplanforslaget giver mulighed for en gangbro, ikke at forveksle med endelig tilladelse hertil.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	<b>Forbindelser</b> Planlægningen på søterritoriet
20.2	Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at en bro over Mudderhullet ikke forringer eksisterende bådpladser og deres adgang? Svaret mener ikke der foreligger et tilstrækkeligt materiale i lokalplanforslag 689 til illustration af en gangbro over Mudderhullet.	De tinglyste broer på de historiske strandgrunde, giver ret til bade- og bådebro	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	<b>Forbindelser</b> Planlægningen på søterritoriet



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

20.3	Høringssvaret spørger til om der er taget højde for de nødvendige manøvreforhold for bådene ved opførsel af broen? Svaret mener ikke manøvreforhold for både er tilstrækkeligt belyst.	Da broens placering ikke er defineret, kan der ikke vurderes på manøvreforhold. Det frie vandareal indenfor lokalplanforslagets delområde C udgør godt 20 x 30 meter. En evt. fremtidig projektering af en gangbro skal udarbejdes i dialog med beboerne på tilstødende grunde og bl.a. tage hensyn til tilstrækkelig manøvreplads. Her kan det hvis beboerne ønsker det evt. undersøges, om det er økonomisk muligt, at en løsning kan være en gangbro med en klap, så fartøjer med mast og frihøjde på mere end 1.8 m vil kunne sejle gennem.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser Planlægning på søterritoriet
20.4	Høringssvaret spørger til hvordan broen vil påvirke naboernes visuelle udsigt, og om der er taget tilstrækkelig højde for det? Svaret beskriver at en bro med en gennemsejlings højde på 2 meter, vil fratage parceller den udsigt til havet, som de har i dag.	Kommunalbestyrelsen kan vælge at tage hensyn til udsigt i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan, det vil oftest være i relation til højdebestemmelser, bebyggelsestæthed, eller placering af bygninger, for at sikre at f.eks. et område ikke bliver domineret af høje bygninger, der kan forringe områdets æstetik eller sollysforhold. En borger har ikke en automatisk ret til en bestemt udsigt beskyttet af loven. Administrationen vurderer at en gangbro over Mudderhullet ikke vil forringelse udsigten fra grundenes boliger væsentligt, da der allerede er anlagt bro/mole i havnebassinet med udsigt til yderligere anlæggelse af havvansbeskyttelse. Se også høringssvar 13.3 og 31	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
20.5	Høringssvaret spørger til hvordan broens placering og højden vil påvirke indbliksgenerne for beboerne ved de historiske strandgrunde? Svaret vurderer at - Indbliksgener for de to	Byggeloven indeholder ikke specifikke bestemmelser om indbliksgener som et selvstændigt reguleret emne, men forhold omkring indblik og privatliv kan indirekte reguleres via krav, omhandlende afstand mellem bygninger, højdegrænser og placering af vinduer, som kan reducere indbliksgener.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	parceller mod nord og de to mod syd vil øges fra 0 til 100%.	Ny bebyggelse har normalt minimums afstandskrav til skel på 2,5 meter. I tætte byer er bebyggelsen dog ofte bygget sammen og planlægningen kan fastsætte lokale regler om afstande, hegn og beplantning, der beskytter mod indbliksgener. Det er ikke administrationens vurdering at en mulig broforbindelse er planlagt så tæt på skel, at den kan give væsentlige indbliksgener for ejendommene grænsende til Mudderhullet.		
20.6	Høringssvaret spørger til om den øgede trafik og tilgængelighed, som broen medfører, vil resultere i øgede støjgener for beboerne?	Miljøloven kan ikke regulere støj fra master på skibe og sejlbåde eller aktiviteter på en gangbro over søterritoriet, der defineres som midlertidige.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
20.7	Høringssvaret spørger til om etablering af en bro er et forsøg på at løse problemer skabt af dårlig planlægning, særligt hvad angår adgangen til området via søterritoriet? Svarets oplever at en gangbro over Mudderhullet virker som en løsning på en dårlig planlægning og ikke er en nødvendighed.	Det er administrationens vurdering at en gangbro over Mudderhullet vil forbedre sammenhæng og tilgængelighed fra nordøst for beboere og brugere. Det anses som nødvendig for aktivering af Baagøe og Ribers Plads. Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for indgriben i havnebassinets tilstødende matriklers ejendomsret eller at afskære dem fra en rimelig adgang til havnebassinet. Se høringssvar 5.6, 10.6, 13 og 31	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
20.8	Høringssvaret spørger til om kommunen med en tilladelse til en gangbro over Mudderhullet, som påvirker beboerne ved de historiske strandgrunde, er ved at behandle områder og beboere forskelligt?	Havnebassinets berørte matrikler er ligestillede jf. lokalplanforslagets formål om at sikre adgang til lokalplanområdet. Høringssvaret henviser til at borgmesteren har udtalt, at det for uvedkommende vil opleves unaturligt at færdes inde blandt nye boliger i delområde B. En betragtning der vurderes at kunne sidestilles med at lokalplanen heller ikke giver	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		adgang til Mudderhullets haver. Lokalplanforslaget giver mulighed for en stiforbindelse på afstand af nabomatriklerne til delområde C ligesom der i forlængelse heraf planlægges en stiforbindelse på land langs havnebassinet, øst for boligbebyggelsen i delområde B. Lokalplanforslagets afgrænsning svarer i øvrigt til matrikelskel mod havnebassinet i delområde B og den har ikke hjemmel til at planlægge for eller stille krav til arealer udenfor lokalplanområdet. Se høringsvar 2.2, 3.3, 5.6, 10.6, 13, 18.10, 20 og 31		
Nr. 21	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringsvaret er rettet mod politikerne og beder dem om at forholde sig til tidligere løfter om at bevare åbne områder og sikre social diversitet i nye boligprojekter.</p> <p>Høringsvaret udfordrer politikernes intentioner og handlinger, fx om der tænkes på dem der har brug for boliger i bymidten, som studerende og folk med almindelige jobs, eller om der kun er fokuseret på velhavende tilflyttere? Om der fortsat skal prioriteres en udvikling, der appellerer til udenbys købere over byens nuværende beboere?</p>	<p>På baggrund af kommuneplanens ramme for området og bygherrers projektforslag er planlægningen igangsat med beslutning om principper for planlægning for et blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29 på Kommunalbestyrelsens møde 27-06-2023. Se også høringsvar 19.2</p>	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Nr. 22	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
22.1	<p>Høringsvaret gør opmærksom på at Scenarie 1 fra tidligere illustreret analyse af havnebassinets forbindelser foretrækkes: Det indsendte høringssvar fastholder, at beboerne i Mudderhullet foretrækker "Scenarie 1", som omhandler en landbaseret løsning, der ikke forbinder på tværs af Mudderhullet og udtrykker modstand mod de foreslåede løsninger A og B i lokalplanforslaget. Høringsvaret anfører, at opførelsen af en indre broforbindelse over Mudderhullet (Løsning A eller B) ikke er nødvendig, da der allerede er en tilgængelig forbindelse på land.</p>	<p>Scenarie 1 defineret i tidligere proces imødekommer ikke formålet, hvorfor lokalplanforslaget giver mulighed for en broforbindelse jf. løsning A (tidligere scenarie 2) og B (tidligere scenarie 3). Se høringssvar 1.4, 2.2, 5.6, 10.6, 13.1 og 13.2</p>	<p>Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelser</p>
22.2	<p>Der argumenteres for, at Svendborg Kommune undlader at planlægge og udføre "Den Blå Kant", hvilket anses som usagligt og i strid med magtfordrejnings grundsætningen og stiller spørgsmål ved, hvorfor "Den Blå Kant" ikke projekteres og</p>	<p>Administrationen kan ikke genkende oplysningen om at den blå kant ikke projekteres. Se høringssvar 5.6 og 31</p>	<p>Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Forbindelser</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	udføres, når det nævnes flere steder i lokalplanen.			
22.3	Høringssvaret påpeger, at de foreslåede broløsninger A og B kan kræve en ekspropriation og krænke beboernes ejendomsret, herunder deres bådebroer, som er beskyttet af deklamationer og Grundlovens § 73. Svaret stiller spørgsmål ved lovligheden af ekspropriationen under de foreslåede løsninger, i strid med Grundlovens ejendomsbegreb.	Grundlovens § 73 sikrer, at private ejendomsrettigheder er beskyttet, men at staten i særlige tilfælde kan ekspropriere ejendom, hvis det er nødvendigt for samfundets bedste, og der ydes en rimelig erstatning.  Lokalplanforslaget giver mulighed for at anlægge en gangbro indenfor delområde C, men forslaget giver <i>ikke</i> mulighed for ekspropriation, hvorfor en evt. gangbro skal udføres uden brug af ekspropriation.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
22.4	Høringssvaret understreger, at en broforbindelse over Mudderhullet vil kræve tilladelse fra kystdirektoratet og være i strid med Naturbeskyttelsesloven samt områdets kulturhistoriske bevaringsværdier, og at Svendborg Museum også har udtalt sig imod broløsning A og B.  Det påpeges, at lokalplanforslaget ikke i tilstrækkelig grad prioriterer beskyttelsen af områdets kulturarv. Der spørges til, hvordan lokalplanen vil sikre bevarelsen af områdets kulturhistoriske værdier, som	Se høringssvar 5.2, 5.3 og 20.1	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	ikke er tilstrækkeligt beskrevet i planen.			
Nr. 23	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
23.1	Høringssvaret foreslår mulighed for flytning af eksisterende tørrelade til tømmer (lokalplanområdets sydlige del) til en placering mellem de to pakhuse, for at muliggøre en indretning af pladsen, der giver mulighed for f.eks. udførelse af indendørs istandsættelse af både. Svaret finder det vigtig med formidling af pladsens tidligere anvendelse og peger på at det vil være en stor styrke, hvis denne mulighed kunne indarbejdes med henvisning til Svendborg Museums udgivelse "Østers og havregrød", side 148, hvori der gengives en illustration af tørrelade på den forslåede placering på et nytårskort fra 1907. Danmarks Museum for Lystsejlad	Se høringssvar 10.5	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø
Nr. 24	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret omhandler primært tre emner: trafik, parkering, og bebyggelsens		Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	åbenhed og udtryk idet der gives udtryk for bekymringer vedrørende trafik, parkering og arkitektoniske løsninger i området.			
24.1	<p>Trafik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at den øgede trafikbelastning som følge af nye beboere ikke overstiger den nuværende kapacitet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive truffet beslutninger om trafikoplægning, der kan sikre, at området ikke overbelastes?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan man vil tage højde for den fremtidige øgede trafik fra færgeforbindelserne til og fra Ærø?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om beslutningen om Baagøe og Riber-grunden udskydes, indtil trafikanalysen for hele byen er afsluttet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om borgere i kvarteret</li> </ul>	Administrationen anerkender en bekymring om mulig fremtidig trafikbelastning bl.a. i Valdemarsgade. Se høringssvar 2.3, 5.5, 6 og 15.4	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	blive involveret i løsninger for trafikken?			
24.2	<p>Parkering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at der er tilstrækkelige parkeringspladser til de nye beboere og deres gæster?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvad kommunen vil gøre for at undgå, at flere biler parkerer i det allerede overbelastede kvarter?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om den fremtidige fjernelse af parkeringspladser fra Kullinggade blive kompenseret?</li> </ul>	Se høringssvar 12.1, 15.2, 18.2 og 18.9	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (parkering)
24.3	<p>Åbenhed og udtryk i bebyggelsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om der blive skabt gennembrud i bebyggelsen mod Kullinggade for at undgå en tunnel-effekt og sikre indsyn til vandet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om kommunen vil stille krav om, at facaderne skal variere og afspejle de omkringliggende</li> </ul>	<p>Se høringssvar 3.1, 3.3 og 7.7</p> <p>For at tilpasse ny bebyggelses proportioner og udtryk til den eksisterende bebyggelse i Kullinggade, er der på side 21 i lokalplanforslaget redegjort for tankerne bag planlægningens bestemmelser. De definerer at facader skal fremstå som byhuse med selvstændige og varierende facadeudtryk samtidig med, at de er afstemt og fremstår homogene. For at tilpasse ny bebyggelse til kvarterets eksisterende bebyggelse skal ny bebyggelse gives farve indenfor jordfarveskalaen og i lyse nuancer ikke mindst mod Kullinggade. I lokalplanforslagets §7.8 definerer krav</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser Karakter og udtryk



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	bygningers stil, som set i Kullinggade 5-8?	<p>til facader mod Kullinggade. Derudover er der bestemmelser om vinduer/murhuller, tage, tagrender, kviste og altaner. Se også hørings svar 5.4</p> <p>Lokalplan for Kullinggade 5-8 definerer at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ny bebyggelse skal ved proportionering, materialer og farvevalg afstemmes i harmoni med den øvrige bebyggelse i området.</i></li> <li>- <i>Facader skal udføres således, at facaden fremtræder som en konstruktiv helhed fra terræn til tag og skal almindeligvis afsluttes med en gesims. Større sammenhængende bygningsfacader mod gaden skal underopdeles med lodrette opdelinger for at understrege en bymæssig karakter i arkitekturen.</i></li> <li>- <i>Bygningers ydersider skal udføres i tegl, som skal fremstå som blank mur eller som pudset, vandskuret, indfarvet eller kalket i matte jordfarver. Mindre facadepartier og bygningsdele - såsom indgangsparti eller let mellembygning - kan udføres i andre materialer som glas eller metal o.lign., såfremt det efter byrådets skøn tilfører bybilledet arkitektoniske kvaliteter.</i></li> </ul> <p>Det er administrationens opfattelse at lokalplanforslaget for Kullinggade 29 lever op til denne beskrivelse med mere konkrete bestemmelser.</p>		
Nr. 25	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Hørings svar omhandler primært højde og placering af byggeriet			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	bebyggelsesprocenten og adgang til området ved vandet, som afspejler en bekymring for, at planlægningen favoriserer bygherres interesser på bekostning af det offentlige rum og områdets karakter.			
25.1	Højde og placering af byggeriet - Høringssvaret spørger til om kommunen vil sikre, at bygningerne ikke er for høje og ikke skaber en "tunnel-effekt" på Kullinggade? - Høringssvaret spørger til om bebyggelsen mod Kullinggade kan trækkes længere tilbage mod kysten for at skabe plads til en cykelsti og eventuelt bilparkering?	Se høringssvar 2.2, 3.2, 5.4, 7.16, 10.1, 11.1, 18.6, 18.7 og 19.2	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
25.2	Bebyggelsesprocenten Høringssvaret spørger til om kommunen vil reducere bebyggelsesprocenten ved at fjerne én etage fra hver boligenhed for at mindske den visuelle og fysiske belastning?	Se høringssvar 10.6 og 11.2	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
25.3	Adgang til vandet Høringssvaret spørger til om der kan skabes en promenade ved vandet med både gangsti og cykelsti for at sikre offentlig	Se høringssvar 5.6, 10.6, 13.1, 13.2, 18.1 og 31	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	adgang og en bedre forbindelse til kysten?			
Nr. 26	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringssvaret rejser flere spørgsmål, der primært vedrører byggeriets omfang, tilpasning til lokalområdets skala og arkitektur samt offentlig adgang og infrastruktur. Det afspejler en bekymring for, at lokalplanen giver for meget plads til bygherres ønsker og ikke sikrer en tilstrækkelig tilpasning til lokalområdets eksisterende karakter og funktioner.</p>			
26.1	<p>Byggeriets omfang og tilpasning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at de vide rammer i lokalplanen tilpasses, så fremtidigt byggeri passer ind i områdets skala og arkitektoniske kontekst?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om lokalplanen vil blive justeret i overensstemmelse med administrationens anbefalinger og principper fremlagt i juni 2023,</li> </ul>	<p>Det er kommunalbestyrelsen der beslutter rammerne for planlægningen. Kommunalbestyrelsen har valgt ikke at følge alle de principper som administrationen anbefalede ved planlægningens start.</p> <p>Se høringssvar 2.1, 3.1, 3.2, 5.4, 7.16, 10.1, 11.1, 11.2, 18.6, 18.7 og 19.2</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Ny bebyggelses skala Karakter og udtryk</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>herunder Bilag 3 (analyse) og Bilag 2 (høringsnotat)?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om kommunen vil begrænse bygningernes højde og bredde, så de ikke bryder med Svendborgs "skyline" og undgår at virke dominerende i området?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive taget hensyn til boligernes indretning i forhold til støj og dagslys i den videre planlægning?</li> </ul>			
26.2	<p>Adgang til vandet og bymæssige forbindelse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at der skabes gode forbindelser fra Kullinggade til havnepromenaden og fremme kvalitetsrige oplevelser i området?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan lokalplanen vil sikre passager fra Kullinggade til vandet for at understøtte sammenhængen mellem byens historiske centrum og havnen?</li> </ul>	Se høringssvar 3.1, 3.3, 5.3, 5.6, 6, 7.7 og 10.6	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

26.3	<p>Bygningens arkitektur og formsprog</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om kommunen vil kræve, at den nye bebyggelse refererer til lokalområdets eksisterende arkitektoniske formsprog, herunder materialer og taghældning?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at byggeri mod Kullinggade maksimalt bliver 2 etager med udnyttet tagetage og tilpasses de eksisterende bygningers dybde og facadelinje?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive taget hensyn til Kullinggades opbrudte facadelinje, så den videreføres i det nye byggeri?</li> </ul>	Se høringssvar 5.4, 7.9, 7.12, 10.1 og 24.3	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
26.4	<p>Infrastruktur og friarealer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at infrastrukturen i og omkring Kullinggade ikke forringes, og at der er gode færdselsmuligheder for gående og cyklende?</li> </ul>	Se høringssvar 2.3, 3.5, 5.5, 6, 7.3, 12, 15.4 og 18.9 samt 8.3 og 14 ang. friarealer. Det fredede område sikrer, at Slots- og Kulturstyrelsen skal give tilladelse til bebyggelse i den italienske villas nærhed. Se også høringssvar 3.1, 3.2 og 3.3		Trafik

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om der blive sikret tilstrækkelige friarealer til bynatur, ophold, parkering og affaldshåndtering i henhold til kommuneplanens retningslinjer?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at den Italienske Villa bevarer sin toneangivende rolle i området?</li> </ul>			
Nr. 27	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvar drejer sig primært om parkering, trafiksikkerhed og bygningsplacering i forbindelse med den foreslåede udnyttelse af Ribers grund. Høringssvaret udtrykker en positiv holdning til udvikling af grunden, men stiller spørgsmål til og kritik af de planlagte parkeringsløsninger og deres konsekvenser for områdets eksisterende trafikale forhold.			
27.1	<p>Parkering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvorfor der kun bliver stillet krav om etablering af</li> </ul>	Se høringssvar 5.5, 7.4, 7.5, 10.5, 12.1, 15.1, 15.2, 18.2 og 18.9	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>80 parkeringspladser til omkring 100 nye boliger?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Høringsvaret spørger til hvordan kommunen vil håndtere de allerede eksisterende parkeringsproblemer i området, hvor både private og firmaer kæmper med at finde parkeringsplads?</li><li>- Høringsvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at parkeringsproblemerne ikke forværres af yderligere byggeri, når allerede eksisterende institutioner, som Forskerparken og sygehuset, skaber pres på parkeringskapaciteten i området?</li><li>- Høringsvaret spørger til om parkeringsfondens løsning er tilstrækkelig, når tidligere erfaringer viser, at den ikke har løst lignende problemer i andre projekter i byen?</li></ul> <p>Generel kritik af parkeringsregler:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Høringsvaret spørger til hvordan kommunen har beregnet</li></ul>			
--	--	--	--	--

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	parkeringsbehovet til 0,8 parkeringspladser per bolig, når det allerede nu virker utilstrækkeligt, og nye beboere kan forventes at have flere biler per husstand?			
27.2	<p>Trafiksikkerhed</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre trafiksikkerheden i Kullinggade, når der planlægges at fjerne parkeringspladser på strækningen og bygge helt ud til vejen?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om kommunen vil overveje at flytte byggeriet nogle få meter ind på grunden for at bevare parkeringspladser, friholde fortovet og måske endda etablere en cykelsti?</li> </ul>	Se høringssvar 2.3, 5.5, 6, 12 og 15.4	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
Nr. 28	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret omhandler primært trafikbelastning, trafiksikkerhed, og en forslået ensretning af Valdemarsgade idet høringssvar udtrykker bekymring om den nuværende trafik og dens potentielle	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	forværring og foreslår ensretning af Valdemarsgade som en mulig løsning.			
28.1	<p>Trafikbelastning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil håndtere den allerede eksisterende trafikbelastning i Valdemarsgade, der inkluderer både almindelig og tung trafik?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan kommunen vil sikre, at den øgede trafik fra den nye bebyggelse i Kullinggade ikke forværrer trafikforholdene i Valdemarsgade?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvilke foranstaltninger kommunen vil tage for at forbedre trafiksikkerheden i Valdemarsgade, hvor der opstår farlige situationer med bilister, der kører på fortovet for at undgå kollision?</li> </ul>	Se høringssvar om de trafikale forhold 2.3, 3.5, 5.5, 6, 12, 15.4 og 18.9	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
Nr. 29	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvar handler om bebyggelsens tæthed, bygningens højde,			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>parkeringsmuligheder, støjforurening samt beskyttelse af nærområdets karakter og atmosfære og afspejler beboernes bekymringer over både de fysiske og sociale konsekvenser af projektet, samt ønsket om at bevare områdets karakter, miljø og livskvalitet.</p>			
29.1	<p>Bebyggelse og afstand til Italienske Villa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive holdt en stor nok afstand mellem den fredede Italienske Villa og nybyggeriet for at bevare et grønt område og udsyn til vandet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive sikret en bred gennemgang til vandet og en indkørsel ved bebyggelsen nær den Italienske Villa?</li> </ul>	<p>Se høringssvar 3.2, 3.3, 7.3 og 7.7</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>
29.2	<p>Bygningshøjde og placering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om bygningerne langs Kullinggade kan blive gjort så lave som muligt, eventuelt lavere end først foreslået, og trækkes tilbage på grunden?</li> </ul>	<p>Se høringssvar 2.1, 3.1, 3.2, 5.4, 7.16, 10.1, 11.1, 11.2, 18.6, 18.7 og 19.2</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om der vil blive etableret variation i afstanden til Kullinggade eller huller mellem bygningerne for at undgå en tunnel- eller ekkoeffekt, der kan forværre støj?</li> </ul>			
29.3	<p>Støj og trafik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om den øgede trafik og støjforurening fra de tilflyttende beboeres biler vil blive ulidelig for dem, der bor og arbejder tæt på vejen?</li> <li>- Høringssvaret spørger til hvordan støjforurening vil påvirke erhverv og beboere på Kullinggade?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om støjforholdene på Kullinggade vil blive forværret på samme måde som på Skattergade, hvor høj og lige bebyggelse skaber støjekko?</li> </ul>	<p>Lokalplanforslaget redegør for at lokalplanområdets påvirkning af støj fra Kullinggade kan overskride den tilladte støjgrænseværdi for boliger. Bebyggelsen mod Kullinggade skal derfor sikres mod overskridelse af det tilladeligt støjniveau. Støj fra vejtrafik vil, ved facaden langs Kullinggade, potentielt være ca. 60 dB og dermed højere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for boliger (58 dB). Skel eller facader langs Kullinggade skal derfor indrettes med støjisolering eller sikres mindst en ikke-støjbelastet facade med oplukkelige vinduer.</p> <p>Der er ikke krav om støjdæmpning til eksisterende bebyggelse/forhold.</p> <p>Ny bebyggelse langs Kullinggade vil muligvis ændre gadens støjprofil. Administrationen anbefaler at der defineres en blød overflade mod vej i form af en lav, tæt beplantet støjhegn.</p> <p>Viser det sig efter opførelse af ny bebyggelse at gadens trafikstøj ændres væsentligt vil administrationen anbefale, at der undersøges hvilke støjdæmpende foranstaltninger Kullinggade kan</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik (støj)</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		indrettes med. En sådan undersøgelse kræver dog en politisk prioritering i kommende budgetter.		
29.4	<p>Bevaringen af kvarterets atmosfære</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om 'Latinerkvarterets' luftige og imødekomende atmosfære vil bestå med nybyggeriet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om nybyggeriets højde og udseende vil passe ind i det historiske område med røde tegltage og facader i pudsede almuefarver?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om udsigten til vandet vil blive blokeret, enten af bygninger eller høj beplantning?</li> </ul>	Ny bebyggelse i forbindelse med lokalplanforslagets realisering vil sandsynligvis ændre gadens udtryk og karakter og begrænse den eksisterende bebyggelses udsigt mod øst. Se også høringssvar 3.1, 3.3, 5.4, 7.7 og 10.1	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
29.5	<p>Ejendomsværdi og livskvalitet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høringssvaret spørger til om husets værdi vil falde på grund af nybyggeriet?</li> <li>- Høringssvaret spørger til om nybyggeriet vil gøre det mindre attraktivt at bo i området, hvis den luftige bebyggelse og udsigten til vandet forsvinder?</li> </ul>	Administrationen anerkender høringssvaret bekymring, men kan ikke svare kvalificeret på forventninger til fremtidig ejendomshandel. Det er lokalplanforslagets hensigt at forbedre området både visuelt og funktionelt, hvilket inkluderer at skabe et mere sammenhængende gaderum langs Kullinggade, at tilpasse ny bygningskala til eksisterende bebyggelse i kvarteret og villaen mod Kullinggade samt at skabe en harmonisk og offentlig tilgængelig forbindelse mellem havnefronten og byen jf. Svendborg Kommunes planlægning for Svendborg Havn i øvrigt.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

29.6	Parkering Høringssvaret spørger til om antallet af biler, der skal parkeres uden for bebyggelsen, ikke vil skabe kaos i et område, der allerede mangler parkeringspladser?	Der er politisk opbakning til at arbejde med en mobilitetsstrategi, hvor parkeringspolitikken indgår som en del af en bredere strategi for at regulere trafikflow, bilisme i bymidten, cyklisme og offentlig transport.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
Nr. 30	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret afspejler en bekymring for både æstetik, byens historiske værdi, og hensynet til eksisterende beboere i området.			
30.1	Høringssvaret spørger til om bygningerne vil blive opført i beton, eller om der vil blive brugt materialer som mursten og træ, som både er æstetisk holdbare og passende for byens historiske arkitektur	Se høringssvar 3.6, 5.4 og 10.1	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Bæredygtighed
30.2	Høringssvaret spørger til om de nye bygninger vil være noget, man kan være stolt af om 100 år, som afspejler en tidløs og holdbar æstetik?	Administrationen anerkender høringssvaret bekymring, men kan ikke svare kvalificeret på fremtidens synspunkt om fremtidig bebyggelse.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
30.3	Høringssvaret spørger til om Svendborg Kommunes arkitekter vil tage hensyn til byens eksisterende arkitektoniske skønhed og sikre, at nye bygninger	Se høringssvar 7.9, 7.11, 7.13, 7.15, 10.6 og 10.8	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	harmonerer med den gamle arkitektur?			
30.4	Høringssvaret spørger til om de nye bygninger vil påvirke udsigten for nuværende beboere i området? Kan de placeres på en måde, der bevarer udsigten for så mange som muligt? Høringssvaret spørger til om den praksis, hvor bygninger tidligere blev placeret, så alle havde udsigt, kan anvendes i den nye planlægning?	Ny bebyggelse i forbindelse med lokalplanforslagets realisering vil sandsynligvis ændre gadens udtryk og karakter og begrænse den eksisterende bebyggelses udsigt mod øst. Se også høringssvar 3.1, 3.3, 5.4, 7.7 og 10.1	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
Nr. 31	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvaret peger på en konflikt mellem hensynet til Forskerparkens aktiviteter og byplanlægningsprojekter, som involverer både adgangsveje og placeringen af nye boliger tæt på industrielle områder.	På baggrund af tidligere arbejde med Svendborg by og Fremtidens Havn har der været stor opbakning til at styrke sammenhængen mellem by og havn, samtidig med at der er arbejdet med højvandsbeskyttelse af havnefronten. Dette arbejde er reflekteret i den politiske vedtagelse af Kommuneplan 2021-2030, herunder rammeområde 01.01.C4.059 for Kullinggade, som fastsætter, at offentlig adgang til kysten og Baagøe og Ribers Plads skal sikres i overensstemmelse med de bærende principper i udviklingsplanen Fremtidens Havn. Derudover er det et krav, at der skal arbejdes med offentlig adgang langs kysten i tråd med Den Blå Kant. Administrationen har modtaget følgende ønsker fra de berørte grundejere:		Forbindelse

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ejeren af Kullinggade 29 har udtrykt ønske om mindst muligt offentlig adgang til matriklen.</li> <li>2. Grundejerne ved Mudderhullets tilstødende matrikler ønsker ikke en offentlig adgang placeret nær deres ejendomsskel.</li> <li>3. Ejeren af gasværksgrunden har tilkendegivet, at den eksisterende offentlige adgang til grunden bør begrænses, og at yderligere offentlig adgang i forbindelse med en promenade ikke kan tillades.</li> </ol> <p>Administrationen har derfor stået over for et dilemma mellem de offentlige interesser og de individuelle grundejeres ønsker i planlægningsprocessen. Der er foretaget en afvejning mellem offentlighedens adgang og private ønsker. På denne baggrund har et politisk flertal valgt at prioritere offentlig adgang til de arealer, hvor det er muligt, især med henblik på at aktivere den indre havneplads ved Baagøe og Ribers Plads.</p>		
31.1	Høringssvaret afviser påstået tilladelse og giver udtryk for at Forskerparken Aps afviser, at de har givet tilladelse til inddragelse af deres areal til kyststien, hvilket er blevet påstået af "Mudderhullets" beboere. Høringssvaret understreger, at enhver tilladelse ville afhænge af Forskerparkens godkendelse af det samlede projekt på Kullinggade 29, og at dette	Administrationen har ikke været bekendt med at Forskerparken ikke kan godkende det samlede projekt på Kullinggade 29.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	<a href="#">Forbindelser</a>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	projekt skulle inkludere en lokalplan for hele området, herunder Forskerparken.			
31.2	Gener forårsaget af adgangsveje Høringssvaret udtrykkes frustration over, at Svendborg Kommune har etableret en adgangsvej gennem Forskerparken via "Tuxens Plads", som har ført til forstyrrelser, herunder at folk har klatret op på private altaner og spørger til hvorfor er adgangsveje og offentlighedens adfærd ikke blevet kontrolleret bedre af kommunen, og om der kan gøres noget for at forhindre yderligere gener?	Det er jf. vedtaget lokalplan 396 for Gasværkshavnen i Svendborg planens formål at omdanne tunge fremstillingsvirksomheder til videns virksomheder ved: 1. at sikre områdets anvendelse til erhverv- og boligformål, 2. at sikre, at der etableres en offentlig tilgængelig sti / promenade langs havnen, der sikrer offentlig adgang til vandet Kommunens forestående højvandsbeskyttelsesprojekt inkluderer kajarealet og vil ændre forløbet af Øhavsstien og aflaste adressen. Da det i de fleste tilfælde vil være ulovligt at klatre op på andres private altaner uden tilladelse, kan ejer kontakte politiet herom.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelse
31.3	Privat ejendom versus offentligt område: Høringssvaret gør det klart, at området er privat og ikke en offentlig park, hvilket er vigtigt at præcisere overfor både offentligheden og kommunen.	Området er ikke offentlig park, men kajarealet er offentlig erhvervskaj og kan anvendes til transport samt oplag i et omfang, som ikke hindrer offentlig adgang langs kysten.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelse
31.4	Bekymring over placeringen af nye boliger. Høringssvaret forholder sig stærkt utilfreds med planerne om at bygge 5-etagers boliger tæt på Forskerparken, da dette vil medføre ændrede	Med hensyn til Lokalplan 001.396 for et område ved Gasværkshavnens krav til bygningshøjder, er der her dels mulighed for bebyggelse i 3 etager i delområde I og dels mulighed for opføres bygning med en maks. højde i kote 20 indenfor et byggefelt (gascylinder) vist på kortbilag 2. Denne bygning udgør sammen med 'trappehuset' på det gule	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Miljøforhold



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>miljøregler for området, hvilket kan forringe Forskerparkens udviklingsmuligheder. Høringssvaret spørger til hvordan kommunen kan planlægge boliger tæt på industrielle faciliteter uden at tage højde for de konsekvenser, det har for miljøregler og Forskerparkens aktiviteter?</p> <p>Høringssvaret beskriver en bekymring for, at nye beboere vil klage over Forskerparkens aktiviteter, hvilket yderligere vil begrænse Forskerparkens arbejde og nævner at Forskerparken tidligere har gjort det klart, at de ikke kan acceptere lokalplanens nuværende udformning, da den skader deres fremtidige muligheder for udvikling.</p>	<p>pakhus på Havnepladsen, kystlandskabets højeste bebyggelse. Lokalplanforslaget tillader ikke ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet over kote 20. Der er ikke virksomheder på Kullinggade 31, der har søgt om godkendelse til miljøklasse 3. Der er i dag derfor ikke udlagt produktionserhverv i nærheden af lokalplanområdet for Kullinggade 29, som kan blive begrænset af et fremtidigt boligområde. Planlovens bestemmelse § 15 a, stk. 1, omhandler krav til støjbelastede arealer, og indeholder ikke en beskyttelse eller sikring af fremtidige eventuelle produktions- eller aktivitetsudvidelser eller ændringer for en virksomhed. Bestemmelsen indebærer en beskyttelse af en sådan virksomheds mulighed for fortsat at udlede støj inden for den meddelte miljøgodkendelse. Senere ændringer i virksomhedens aktiviteter må i stedet håndteres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, ikke planlovens, og det vil efter omstændighederne kunne betyde, at virksomheden må etablere yderligere støjdæmpning, støjafskærmning m.v. mod eksisterende såvel som fremtidige boliger på Kullinggade, hvis der ønskes en udvidelse eller ændring af virksomhedens aktiviteter.</p>		
Nr. 32	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringssvaret rejser flere spørgsmål og bekymringer omkring byplanlægning, arkitektur og bevarelse af lokalområdets karakter i forbindelse med et foreslået byggeri.</p>			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

32.1	<p>Bevarelse af historiske og kulturelle værdier Høringssvaret spørger til hvordan det foreslåede massive boligbyggeri vil påvirke det unikke historiske og kulturelle miljø, herunder det middelalderlige strand- og havnemiljø og de historiske bygninger som Helges hus fra 1660?</p>	<p>Se høringssvar 2.1, 3.1, 5.3 og 11.4</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Kulturmiljø</p>
32.2	<p>Skala og arkitektonisk harmoni Høringssvaret spørger til hvorfor der planlægges et byggeri med en så stor skala (5 etager og en udnyttelsesgrad på 180%), når det eksisterende byggeri i området er lavt og tæt med en bebyggelsesprocent på 30-50%? Hvordan vil det påvirke den arkitektoniske harmoni i kvarteret?</p>	<p>Lokalområdets eksisterende lokalplaner har store variationer i mulig bebyggelsesprocenter. Naboarealet med Mudderhullets matrikler har mulighed for en bebyggelsesprocent på 65. For enden af Kullinggade mod nord giver lokalplanen mulighed for en bebyggelse på 110%. Syd for Kullinggade 29 giver lokalplanen for gasværksgrunden mulighed for bebyggelse på 70-75% og ved Tuxensvej er der ligeledes mulighed for bebyggelse på 75%. Overfor Kullinggade er der ikke udarbejdet lokalplan, men bebyggelsen estimeres til at have en bebyggelsesprocent på mellem 40 og 120% Se også høringssvar 2.1, 3.2, 5.4, 7.16, 10.1, 10.6, 11.1, 11.2, 18.6, 18.7 og 19.2</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>
32.3	<p>Trafikale konsekvenser Høringssvaret spørger til hvordan tilstedeværelsen af 100-200 nye beboere vil påvirke trafikken i de smalle gader og stræder, som allerede har begrænset</p>	<p>Taget til efterretning. Se høringssvar 2.3</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Trafik</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	parkeringskapacitet, især i sommerperioden med turister?			
32.4	<p>Bygherres hensyn til lokalområdet</p> <p>Høringssvaret spørger til om bygherren, som er bosiddende i Svendborg, kan overveje at bygge færre og mere karakteristiske boliger, der passer til områdets arkitektoniske og kulturelle miljø, i stedet for at bygge høje og massive boligblokke?</p>	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk
32.5	<p>Bevarelse af nattemiljøet</p> <p>Høringssvaret spørger til hvordan det foreslåede byggeri vil påvirke den rolige og mørke nattehimmel, som nuværende beboere sætter pris på, hvis der opføres et højt, oplyst boligkompleks?</p>	<p>Ny bebyggelse vil påvirke kvarterets belysning, idet boligerne vil lyse op og idet lokalplanforslaget har til hensigt at stier skal udføres så de er tilgængelige med god belysning langs ganglinjer.</p> <p>Lokalplanforslaget stiller krav om at lyskilder skal være nedadrettet og være afskærmet, så der ikke lyses over armaturets placering. Det er hensigten at udendørs belysning ikke må være generende for områdets beboere og derfor skal gives en nedadvendt retning væk fra boligens vinduer.</p> <p>Desuden må lyspunktshøjden for master ikke overstige 4 meter, lyspunktshøjden for pullerter ikke overstige 1,2 meter og lyspunktshøjden for vægmonteret armatur ikke overstige 1,8 meter, målt fra terræn.</p> <p>Derudover vil ny bebyggelse gives en større højde og boligerne vil ligge højere som potentielt vil give mere belysning ud fra boligerne i en højere højde.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Karakter og udtryk

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

32.6	Risici for eksisterende bygninger Høringssvaret spørger til hvordan den mulige pilotering (fundamentarbejde) i forbindelse med det foreslåede byggeri vil påvirke de meget gamle huse i kvarteret, som kan være sårbare over for sådanne aktiviteter?	Se høringssvar 3.8, 3.9 og 3.10	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Pilotering
32.7	Bynatur og udendørsområder Høringssvaret spørger til om der kan skabes en sti fra Kullinggade til vandet, og kan der indføres mere bynatur med træer, buske, bænke og blomster for at forbedre områdets udendørsarealer, som Svendborg i dag har meget få af?	Se høringssvar 2.2 5.6, 10.6, 13.1, 13.2 (forbindelse) Og 8.3, 14.2 og 14.5 (natur)	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelse Natur
Nr. 33	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Høringssvar rejser flere spørgsmål og bekymringer om byplanlægning, trafik og konsekvenserne af nye byggerier i Svendborg og viser en bekymring for byudviklingen, især i forhold til trafikforhold, adgang til vandet, og bygherres indflydelse på kommunale beslutninger.			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

33.1	Høringssvaret spørger til om tidligere høringssvar og bemærkninger stadig er relevante, eller er der nye faktorer, der skal tages højde for?	Høringssvar fra planlægningens forfase er forelagt kommunalbestyrelsen, der efterfølgende har vurderet og besluttet igangsættelse samt behandlet og godkendt planlægningen. I den offentlige høring af planlægningen fra 4. juli til 6. september 2024 er forslag til lokalplan og kommuneplantillæg fremlagt. Se også tidligere høringssvar 1.2, 5.2 og 8.1	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Proces
33.2	Trafik og parkering: Høringssvaret spørger til hvordan trafikken og parkeringen vil blive håndteret med tilføjelsen af ca. 100 nye beboere, især når Kullinggade og Valdemarsgade allerede er under pres? Høringssvaret spørger til om fortovet ud til Kullinggade kan udvides ved at rykke bygningens front længere ind, så der skabes plads til cykelsti, fortove, kørebane og parkeringspladser? Trafiksikkerhed Høringssvaret spørger til om det vil være muligt at samarbejde med kommunen og politiet om at sænke hastigheden fra 50 km/t til 30 km/t i området for at forbedre trafiksikkerheden?	Se høringssvar om de trafikale forhold 2.3, 3.5, 5.5, 6, 12, 15.4 og 18.9	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik
33.3	Profitbyggeri kontra fælles byforståelse:	Se høringssvar 19.2 og 21	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	Høringssvaret spørger til om bygherren skal kunne prioritere profitbyggeri, selvom området har en så vital betydning for byens fælles forståelse og kultur?			
33.4	"Blå kant" og adgang til vandet: Høringssvaret spørger til hvordan byens investering i at åbne op mod vandet ("blå kant") harmonerer med en smal gennemgang under det planlagte byggeri, der ifølge borgerne vil skjule udsigten og gøre området lukket og trist?	Administrationen vurderer en promenade på 3 meter i bredden mod havnebassinet er tilstrækkeligt til at sikre tilgængelighed. Det er politisk besluttet at den bagvedliggende plint kan hæves til kote 3 og at denne skal gives en hældning på maksimalt 75 grader. Se også høringssvar 3.1, 5.6, 7.1, 10.6, 13.1, 13.2, 14.2, 18.1 og 31	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Forbindelser
33.5	Indflydelse fra bygherrer Høringssvaret spørger til hvorfor bygherren har så stor indflydelse på de politiske beslutninger, at borgernes ønsker tilsyneladende bliver tilsidesat? Høringssvaret spørger til hvor bygherrens pres på politikerne stopper for at få sine krav igennem, og hvad er borgernes muligheder for at modarbejde det?	Planlægningen har fulgt den demokratiske proces, som planloven foreskriver. Det er kommunalbestyrelsens opgave at prioritere og træffe endelig valg for den fremtidige udvikling.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Proces
33.6	Æstetik og byens fremtid Høringssvaret foreslår at bevare, så den eksisterende bebyggelse bliver stående som et minde om det, som borgerne	Taget til efterretning	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	opfatter som et overgreb på byen Svendborg.			
Nr. 34	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>høringssvar rejser flere spørgsmål og bekymringer om retningen for byudviklingen i Svendborg, især i forhold til åbne, tilgængelige byrum og boligområder. Høringssvaret udtrykker bekymring for, at udviklingen af havneområdet ikke følger de oprindelige planer om åbenhed og tilgængelighed, og stiller spørgsmål ved kommunens prioriteringer og indflydelsen fra private bygherrer</p>			
34.1	<p>Overholdelse af tidligere planer Høringssvaret spørger hvorfor nuværende udvikling afviger fra de oprindelige planer, som blev fremlagt i rapporten fra 2010 og planen 'Fremtidens Havn' fra 2014, der begge fremhæver værdien af et åbent og tilgængeligt bymiljø?</p>	<p>Planlægningen for området tager fortsat udgangspunkt i udviklingsplanen 'Fremtidens Havn' og lokalplanforslaget har bl.a. som formål at sikre offentlig adgang til havnekajen fra baglandet såvel som fra Havnepladsen. Se i øvrigt tidligere høringssvar 2.2 5.6, 10.6, 13.1, 13.2 (forbindelse)</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Formål</p>
34.2	<p>Åbenhed og tilgængelighed Høringssvaret spørger hvorfor der tillades lukkede boligmiljøer på havnefronten, når de oprindelige planer for havneudviklingen lægger vægt</p>	<p>Det er ikke politisk valgt at udlægge området til almene boliger og planlægningen beror på en balancegang mellem offentlighedens adgang og områdets beboere privatsfære. Se høringssvar 31</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Formål</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	på offentlig tilgængelighed og social bredde i boligmiljøerne?			
34.3	Indflydelse fra bygherrer Høringssvaret spørger hvorfor kommunen gentagne gange giver efter for pres fra bygherrer som ES Ejendomme, som ønsker at opføre lukkede luksusboliger, der strider mod de demokratisk vedtagne planer?	Se høringssvar 8.1 og 33.6	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål
34.4	Sociale konsekvenser og demokratisk udvikling Høringssvaret spørger hvordan udviklingen af lukkede boligmiljøer harmonerer med Svendborgs tidligere indsats for at eliminere socialt belastede boligområder og nedbringe ghettoisering? Høringssvaret spørger om kommunalbestyrelsen vil fortsætte med at fremme en åben og demokratisk udvikling af havnemiljøet, eller risikerer vi en fremtid præget af lukkede rigmandsghettoer?	Administrationen anerkender at det ikke er typisk i en dansk kontekst at opføre lukkede boligområder, da kvarteret som udgangspunkt er trygt, tillidsfuldt og har en høj fællesskabsfølelse.  For at undgå at en bebyggelses plinten stikker visuelt ud og får bebyggelsen til at fremstå massiv og afvisende i kystlandskabet, er det jf. § 9.19 lokalplanforslagets hensigten at dens placering, dimensionering og elementer gives en glidende overgang og trapper ned fra top til bund for at skabe en god overgang til områdets øvrige bebyggelse og friarealer. Se også høringssvar 3.1, 7.1 og 14.2	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål
34.5	Sammenhæng med regionale og internationale planer Høringssvaret spørger hvordan planerne om lukkede boligmiljøer passer ind i 'Udviklingsplan for Fyn og	Se høringssvar 1.4, 2.2, 3.1, 7.7, 10.6, 10.7, 11.1, 11.3 og 11.4, der berører planlægningens formål.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	øerne 2030' og FN's anbefalinger om byudvikling og turisme, der fremhæver behovet for åbenhed og inkluderende bymiljøer?			
Nr. 35	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	Hørings svar stiller flere spørgsmål til planerne for nybyggeri og rejser bekymringer om byudviklingens sammenhæng med områdets eksisterende struktur og funktionalitet, især med hensyn til højde, design, trafik og parkeringsmuligheder.			
35.1	Bygningshøjde og -design Hørings svaret spørger til hvorfor der planlægges at bygge væsentligt højere bygninger end de omliggende ejendomme, når det ikke passer ind i områdets karakter, især i forhold til de lange og slanke ejendomme mod vandet?	Se høringssvar 2.1, 3.2, 5.4, 7.16, 10.1, 10.6, 11.1, 11.2, 18.6, 18.7, 19.2 og 32.2	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
35.2	Indvirkning på fredede ejendomme Hørings svaret spørger hvordan det store og tætte byggeri vil påvirke de fredede ejendomme i området, og hvorfor findes der ikke en løsning, som tager	Se høringssvar 3.1, 5.3, 10.5, 11.4, 18.5, 32.1, 36.2, 36.4, 37	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	hensyn til disse før byggeretten gives?			
35.3	Bebyggelsesprocent Høringssvaret spørger til hvorfor bebyggelsesprocenten ikke reduceres markant, når det eksisterende vejnet og parkeringsmulighederne i Kullinggade ikke kan håndtere den ekstra trafik?	Se høringssvar 10.6, 11.2 og 19.2 ang. bebyggelsesprocent og 2.3, 3.5, 5.5 og 6.1 ang. trafik	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Ny bebyggelses skala
35.4	Parkeringspladser Høringssvaret spørger til hvorfor de tal, der bruges til at beregne behovet for parkeringspladser, er så urealistiske, især i betragtning af, at beboere i et dyrt område sandsynligvis vil have flere biler pr. husstand? Samt hvorfor er der ikke taget højde for behovet for gæsteparkeringspladser?	Se høringssvar 3.5 og 10.5	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (parkering)
35.5	Betaling til parkeringsfonden: Høringssvaret spørger til hvorfor det tillades bygherren at betale sig fri fra at lave parkeringspladser på grunden, når der allerede er mangel på parkeringspladser i området, og hvad er garantien for, at kommunen vil etablere flere parkeringspladser med midlerne fra parkeringsfonden?	Administrationen anerkender, at det er svært for kommunen at finde arealer til parkering i Svendborg bymidte. Det kræver også at kommunalbestyrelsen på baggrund af en vurdering af bymidtens rumlighed kan finde et tilstrækkeligt areal, før kommunen kan tillade at nogen af parkeringspladserne kan indbetales til parkeringsfonden i stedet for at realiseres inden for lokalplanområdet. Se også høringssvar 3.5, 5.5, 10.5 og 12 omhandlende parkering.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Trafik (parkering)

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Nr. 36	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Høringsvarets kommentarer og spørgsmål fra styrelsen udfordrer lokalplanens forenelighed med fredningslovgivningen og stiller spørgsmål ved, om de foreslåede ændringer konflikter med områdets kulturhistoriske værdi.</p>	<p>Administrationen henviser til, at for at opfylde lokalplanpligten skal en lokalplan indeholde retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse og udformning, så det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området kan blive/bevares med hensyn til bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført. Det fredede område er derfor medtaget i lokalplanforslagets redegørelse og bestemmelser. Bestemmelser for delområde A, der omfatter det fredede område, er dog ikke nær så detaljeret som for delområde B, hvor det i højere grad er hensigten at åbne mulighed for gennemførelse af det konkrete projektforslag bygherrer har forelagt kommunalbestyrelsen.</p>		Lokalplanpligt
36.1	<p>Overtrædelse af fredningsbestemmelser Høringsvaret spørger til om lokalplanforslaget strider imod omgivelsesfredningen efter bygningsfredningslovens § 3, stk. 2, ifølge Slots- og Kulturstyrelsen.</p>	<p>Det er ikke administrationens vurdering at lokalplanforslagets bestemmelser strider mod omgivelsesfredningen. Nedenfor svares på de rettelser styrelsen har til lokalplanforslagets tekst. Høringsvaret henviser til følgende: § 3 Kulturministeren kan frede bygninger og selvstændige landskabsarkitektoniske værker af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som er over 50 år gamle. Uanset deres alder kan bygninger og selvstændige landskabsarkitektoniske værker dog fredes, når det er begrundet i deres fremragende værdi eller i andre særlige omstændigheder. <i>Stk. 2.</i> I det omfang en bygnings eller et selvstændigt landskabsarkitektonisk værks umiddelbare</p>	Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Formål

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		omgivelser i form af gårdsrum, pladser, fortove, haver, parkanlæg og lignende er en del af den samlede beskyttelsesværdige helhed, kan fredningen omfatte sådanne omgivelser.		
36.2	<p>Skala og bygningshøjde</p> <p>Høringssvaret kommenterer at Styrelsen mener, at de foreslåede byggemuligheder risikerer at skævvride forholdet mellem nye og eksisterende bygninger i kulturmiljøet omkring Svendborg Havn og spørger om byrådet er opmærksom på, hvordan disse nye bygningsvolumener vil påvirke den fredede bebyggelse?</p> <p>Høringssvaret spørger især til bygningshøjden op til 19,8 meter i lokalplanens sydlige del, der vurderes at være for høj. Hvordan vil kommunen sikre, at ny bebyggelse ikke dominerer de fredede bygninger?</p>	<p>Administrationen anerkender bekymringen, men det er politisk vurderet at fredningsværdierne og de by- og bygningsmæssige kvaliteter i kulturmiljøet omkring Svendborg Havn ikke vil blive væsentligt svækket som følge af de store bygningsvolumener.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Kulturmiljø
36.3	<p>Høringssvaret kommenterer at lokalplanforslaget mangler en redegørelse for, at ændringer inden for det fredede område kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen og spørger hvorfor dette ikke er specificeret i lokalplanen?</p>	<p>Lokalplanforslaget orienterer om at alle ændringer af de fredede bygninger og den fredet plads kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, i redegørelsen side 9, 48, 55 og i bestemmelsernes oplysende noter side 60, 61, 62, 64, 65, 82, 85, 86 og 89 samt i §§ 5.22, 6.2, 7.2, 7.6, 8.1, 8.15, 9.1, 9.6 og 9.17.</p>	<p>Det tilføjes under delområde B i den oplysende note til <b>§7.7:</b> <i>Et bygge- eller anlægsprojekt indenfor det fredede område kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.</i></p>	rettelse

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>Høringssvaret påpeger flere steder, at enhver ændring, herunder terrænændringer og nyopførelser inden for fredede områder, kræver godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Hvordan vil kommunen sikre, at dette krav overholdes?</p>	<p>Byggefelt 1 og 2 er delvist omfattet af fredningen jf. fredningens bilag med landmåler-tegning. Her kan det skærpes i planlægningen, at ny bebyggelse eller terrænændringer kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.</p> <p>Indenfor delområde 1 giver lokalplanforslaget mulighed for at bygge i 3 etager med en makshøjde på 13 meter fra gadeplan. Det kan give en maksimal kiphøjde i kote 17.5 for den del, der er tættest på den italienske villa. Den italienske villas kiphøjde er kote 13.8 og administrationen anerkender at ny bebyggelse kan komme til at dominere den fredede villa i skala.</p> <p>Dog er det beskrevet i redegørelsesteksten under afsnit om lokalområdet Kulturmiljø, Bygningsfredning at: <i>Alle ændringer af de fredede bygninger eller af den fredede plads, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen (bygningsfredningsmyndigheden).</i></p>		
36.4	<p>Tømmerhallernes bevaring Høringssvaret er uenig i, at der gives mulighed for nedrivning af tømmerhallerne, som er en vigtig del af kulturmiljøet og spørger til hvorfor kommunen vælger at prioritere nyt byggeri over bevaring af disse historiske strukturer?</p>	<p>Se høringssvar 18.5</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	<p>Kulturmiljø</p>
36.5	<p>Byggehøjde og relation til fredede bygninger</p>	<p>Byggefelt 5 indgår ikke i det fredede område jf. fredningens bilag med landmåler-tegning. På den baggrund har administrationen vurderet, at der er</p>	<p>§ 6.7 ændres for delområde A fra: For byggefelt 5 gælder at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og at</p>	<p>Ny bebyggelses skala</p>

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	<p>Høringssvaret udtrykker bekymring over byggehøjden på op til 11,5 meter for nyt byggeri i byggefelt 5 og på 8 meter for facadehøjde i andre dele af projektet og spørger til hvordan byggehøjder vil harmonere med de fredede bygninger, og tage højde for en visuel sammenhæng?</p>	<p>behov for at indført et byggefelt i lokalplanforslaget for at definere evt. fremtidige byggeaktiviteter som redegjort for i lokalplanforslaget. Administrationen vurderer at eksisterende bebyggelse har en højde på 8,5 m og kan imødekomme ønske om at reducere højden i lokalplanforslaget for byggefelt 5.</p> <p>Administrationens kommentar til § 6.7: Administrationen anbefaler en tilføjelse til bestemmelsen af en facadehøjde på maksimalt 6 meter og en forklarende note om at en sammenbygning med den fredede bygning kræver tilladelse fra bygningsfredningsloven.</p> <p>Mod Kullinggade ligger den italienske villa i terrænkote 3.75 og villaens tagryg har en kirkote på 13.81 meter. Villaens samlede højde mod Kullinggade er derfor ca. 10 meter.</p>	<p>bygningshøjden ikke må være højere end 11,5 meter.</p> <p>Til:</p> <p><i>For byggefelt 5 gælder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2,5 etage og</i></li> <li>• <i>at bygningshøjden ikke må være højere end 8,5 meter samt</i></li> <li>• <i>at facadehøjden ikke må overstige 6 meter fra eksisterende terræn til tagfod. Dog er gavle undtaget.</i></li> </ul> <p>Bestemmelsen tilføjes desuden forklarende note: <i>En sammenbygning med den fredede bygning kræver tilladelse fra bygningsfredningsloven.</i></p>	
36.6	<p>Høringssvaret har specifikke indvendinger mod bestemmelserne i §§ 4, 5, 6, og 9, som svaret mener er uklare eller fejlagtige og spørger til hvilke ændringer kommunen vil foretage for at imødekomme disse bekymringer?</p> <p>Høringssvaret spørger til opklarende note under § 9.11: Det er uklart, hvad der menes med, at det <i>”stort set kun er</i></p>	<p>Forespurgt om lov til at bruge styrelsens rapport fra fredningssagen udarbejdet af Elgaard Arkitekter i forbindelse med lokalplanforslaget, har SLKS svaret at administrationerne er velkomne til at bruge, herunder at citere rapporten og at det kun vil glædestyrelsen. Hvorfor materiale fra rapporten er medtaget samtidig med at det er tydeliggjort at bygningerne og pladsen er fredet, og at bygningsarbejder, der går udover almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra fredningsmyndigheden.</p> <p>Administrationens kommentar til §5.15: Bestemmelsen er generel for lokalplanområdet og</p>	<p>Tekst i den oplysende note under <b>§ 4.3</b> Opdeling i ejerlejligheder kræver tilladelse fra bygningsfrednings myndigheden ...</p> <p>Tilføjes: <i>for den fredede bebyggelse.</i></p> <p><b>§ 6.1</b> ændres fra Bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne vist på kortbilag 3. Dog kan parkering på terræn gives en overdækning jf. § 5.23</p> <p>Til</p>	Karakter og udtryk rettelse

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

<p><i>muligt at beplante området ud mod Kullinggade.”</i></p> <p>Høringsvaret henviser under § 9.17 til at det er uklart, hvorfor der dels ikke må terrænreguleres, dels reguleres med tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Bestemmelsen bør omformuleres.</p>	<p>vurderes ikke at stride mod fredningen, da det fredede område er belagt med grus, som beskrevet i bestemmelsen.</p> <p>Administrationens kommentar til §5.22: 'Afstemmes' er tilføjet til bestemmelsens forklarende note og ikke som sådan en bestemmelse. Her står om bestemmelsen: <i>Bebyggelse, belysning og belægninger skal tilpasses kulturmiljøets fredning og afstemmes med Slots og Kulturstyrelsens vurdering af det fredede områdes fredningsværdier og muligheder. Alle ændringer af belægninger, skiltning og belysning skal <b>godkendes af bygningsfredningsmyndigheden.</b></i></p> <p>Administrationens kommentar til § 6.1: henvisning til § 5.23 ændres til § 5.15.</p> <p>Administrationens kommentar til §6.8: henvisning til § 7.22 ændres til 7.21</p> <p>Styrelsens bemærkning til §§ 6.9 og 6.10 : Vi finder den fastsatte facadehøjde på 8 meter for høj i forhold til den omgivende fredede bebyggelse. Indenfor det fredede område skal Slots- og Kulturstyrelsen godkende alle ændringer og kan definere en lavere facadehøjde. Lokalplanforslaget definerer et maks.</p> <p>Delområde A er i dag kun beplantet mod Kullinggade, hvorfor det som udgangspunkt udelukkende er her det er muligt og har en historisk</p>	<p><i>Bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 3. Dog kan parkering på terræn gives en overdækning jf. § 5.15</i></p> <p><b>§ 6.8</b> ændres fra: For byggefelt 1 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager foruden kælderplan, i 12,5 meters højde fra gadeplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde i maksimalt 13 meters højde, når bestemmelser for tagets udformning i § 7.22 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.</p> <p>Til <i>For byggefelt 1 gælder at bygningshøjden ikke må overstige 3 etager foruden kælderplan, i 12,5 meters højde fra gadeplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade bygningshøjden forøget til en bygningshøjde i maksimalt 13 meters højde, når bestemmelser for tagets udformning i § 7.21 er overholdt og på baggrund af en konkret vurdering.</i></p> <p>I oplysende note til § 6.10 tilføjes: <i>Indenfor det fredede område skal alt byggeri godkendes af bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen på baggrund af konkret projekt.</i></p>	
---	---	--	--

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>reference. Teksten er en forklarende note og ikke en bestemmelse.</p> <p>Administrationerne anbefaler at arealer mod Kullinggade og syd for villaen kan anvendes som lommepark med beplantning, der er tidstypisk for villaens oprindelige haveanlæg og ikke kompromittere udsigtskilen fra Kullinggade til havnebassinet. Se også høringssvar 7.3</p> <p>Bestemmelse 9.11 forholder sig udelukkende til delområde B. Noten kan tilføjes at beplantning i delområde A kræver tilladelse af Slots- og Kulturstyrelsen.</p>	<p>I opklarende note under <b>§ 9.11</b> slettes: <i>I delområde A er pladsen fredet og det er her stort set kun muligt at beplante området ud mod Kullinggade.</i></p> <p><b>§ 9.17</b> ændres fra: Det må inden for delområde A ikke terrænreguleres. Dog kan der ske terræntilpasning inden for det fredede område med tilladelse fra bygningsfredningsmyndighederne, Slots- og Kulturstyrelsen.</p> <p>Til <i>Det må inden for delområde A kun terrænreguleres med tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, Slots- og Kulturstyrelsen.</i></p>	
36.7	<p>Af-fredning af bygninger Høringssvaret påpeger, at af-fredning af bebyggelsen næppe er relevant og spørger til hvorfor dette er nævnt i lokalplanen, når det ikke er en realistisk mulighed?</p>	<p>Slots- og Kulturstyrelsen foretog i årene 2010-2016 en landsdækkende gennemgang af de Danmarks fredede bygninger for at beskrive deres fredningsværdier. I den sammenhæng blev en del fredede bygninger af-fredet uden der var tale om forfald. Der er desuden fra kulturministeriet givet udtryk for at bygningsfredningsområdet skal revideres og forenkles. Administrationen anbefaler derfor at fremtidssikre bebyggelsen i lokalplanen med denne bestemmelse. Det sikrer at man på grundlag af planen kan forestille sig, hvordan området kan blive/skal bevares med hensyn til bebyggelsens art og omfang, indtil der evt. udarbejdes en ny lokalplan for området.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget</p>	Ikke-rettelser



Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

Nr. 37	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	En beboergruppe i kvarteret udtrykker en stærk bekymring for, at den nye lokalplan vil få negative konsekvenser for områdets kulturhistoriske arv og identitet, og de opfordrer til handling fra Kulturministeren.	Brevet er indsendt til kommunen som orientering og taget til efterretning.	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslaget	Kulturmiljø
37.1	Brevet indeholder kritik af lokalplanens konsekvenser og udtrykker stærk bekymring for, at en ny lokalplan vil ødelægge det autentiske kulturmiljø i Baagøe-Riber-havnekvarteret, som netop er en del af grundlaget for, at Geo-park Det Sydfynske Øhav er blevet udnævnt til UNESCO Global Geo-park.			
37.2	Brevet gør opmærksom på manglende hensyn til områdets kulturhistoriske betydning, idet det fremhæver, at det historiske havnemiljø, som er anerkendt som Danmarks bedst bevarede erhvervshavn, risikerer at blive ødelagt af den nye lokalplan.			
37.3	Brevet påpeger, at lokalplanen strider mod de værdier, som har gjort området til en			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	UNESCO Global Geopark og en del af Cittaslow-organisationen.			
37.4	Brevet kritiserer, at høringen er blevet lagt i sommerferien, hvilket gør det svært for borgere at deltage aktivt. Derudover mener de, at beslutningen bliver hastet igennem uden tilstrækkelig offentlig debat.			
37.5	Brevet giver udtryk for at beboergruppen føler, at der er sket et skift i politikernes holdning til området, hvor der tidligere var stor respekt for kulturarven, men nu synes ønsket om udvikling at have taget overhånd.			
37.6	Beboergruppen spørger om Kulturministeren kan kontakte Svendborgs borgmester for at sikre, at beslutninger om havnekvarteret tager hensyn til UNESCO's globale plan og bevarer områdets autentiske kulturhistorie.			
37.7	Brevet spørger til om politikerne vil lytte til den lokale modstand og om det er muligt at påvirke beslutningen, da beboerne frygter, at politikernes flertal vil presse			

Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

	beslutningen igennem trods massiv lokal modstand.			
Nr. 38	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:	
	<p>Administrationen anbefaler at tilføje en bestemmelse om plintens udtryk mod havnebassinet i delområde B.</p>	<p>I forbindelse med beslutning om offentliggørelse af forslag til Lokalplan 689 Blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29, blev forslag til lokalplan 689 godkendt med følgende ændringer efter ønske fra bygherre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Hvis vejadgang B ikke kan realiseres, anvendes alternativt vejadgang A. Såfremt vejadgang A ikke kan realiseres, anlægges en ny adgangsgivende vej C (jf. bilag 4., ændringsønske 3.1 og kortbilag 5)</i></li> <li>• <i>at etablering af en vendeplads udgår (jf. bilag 4, ændringsønske 3.2)</i></li> <li>• <i>at der tillades en hældning på plint ved promenade på mindst 15 grader (jf. bilag 4, ændringsønske 5.1)</i></li> <li>• <i>at der tillades dobbeltudnyttelse for 1/3 af parkeringspladser på terræn. For den øvrige del gives mulighed for indbetaling til parkeringsfond. (jf. bilag 4, delvis imødekomme af ændringsønske 3.3)</i></li> <li>• <i>at der tillades påhængte altaner på østsiden af boligerne på Kullinggade for de dele af bygningen, der er mindre end 11 m dybe (jf. bilag 4, delvis imødekomme af ændringsønske 4.1)</i></li> <li>• <i>punkt om ekspropriation fjernes fra redegørelsen (jf. bilag 4, ændringsønske 2.1)</i></li> </ul>	<p><b>§ 9.19</b> ændres fra:                      Bebyggelsens terræn/plint skal nedtrappes indenfor overgangszonen - felt 1 på kortbilag 4 - med en hældning på maksimalt 75 grader.                      Overgangszonen skal beplantes og/eller udføres som trappesering i fast materiale.</p> <p>til:  <i>Bebyggelsens terræn/plint skal afsluttes indenfor overgangszonen - felt 1 på kortbilag 4 - med en hældning på maksimalt 75 grader.                      Overgangszonen skal beklædes i fast materiale i form af træ og gives et maritimt udtryk.                      Plinten kan nedtrappes og beplantes.</i></p> <p>Noten tilføjes:  <i>En plints afslutning skal gives et maritimt udtryk og beklædes med træ, med henblik på at modstå de barske forhold, som saltvand kan forårsage, samtidig med at plinten fremstår mindre bastant og med et imødekomme materiale, en rar taktil overflade, der er tilpasset områdets maritime kultur. Overgangszonen kan udformes i et landskab med beplantning der trapper ned.</i></p>	<p>Karakter og udtryk</p>

#### Bilag 4: Hvidbog - Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 3. december 2024

		<p>Administrationerne anbefaler på baggrund heraf at det overvejes hvilket udtryk en plint mod promenade på 75 grader skal gives, for at kunne indpasses mod havnebassinet i et maritimt kulturmiljø. Bygherrer ønsker mulighed for en afslutning f.eks. i beton. Idet plinten kan gives en højde på 2 meter over eksisterende terræn og forløber umiddelbart ud til sti b langs havnebassinet, anbefaler administrationen at overfladen beklædes med en mere sanselig og følelig overflade, som træ. Det vurderes at træ desuden er det materiale, der bedst kan tilpasses et maritimt kulturmiljø.</p> <p>Se også høringssvar 3.1</p>		
--	--	---	--	--