



Svendborg
Kommune

Kommuneplantillæg

2021.17 - Blandet bolig- og erhvervsområde

Kullinggade



Forslagsdato: 25. juni 2024

Høringsperiode start: 04. juli 2024

Høringsperioden slut: 06. september 2024

Vedtagelsesdato:



2021.17 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 689 for et blandet bolig- og erhvervsområde. Planlægningen er igangsat for at muliggøre dels et boligbyggeri samt at få aktiveret de fredede pakhuse på Kullinggade 29, også kendt som Baagøe og Riber-grunden. Med planlægningen gives der mulighed for at bygge boliger på den ene halvdel af grunden, mens de fredede gule pakhuse og villaen bevares. Planområdet indeholder i dag Baagøe og Riber's plads, villaen, pladskontoret, 2 gule pakhuse samt en nedlagt trælast.

Historisk set blev området første gang købt af købmand Quist i 1798. Her oprettede han i de følgende år et skibsværft og drev et handelshus og rederi. Quist byggede et bolværk, som er gengivet på et havnekort fra 1799, og som gav mulighed for, at hans skibe kunne lægge til direkte ved hans grund. I 1817 købte H.J. Baagøe virksomheden og drev den videre. Baagøe opførte blandt andet de to kornmagasiner fra 1824 og 1840'erne, der fortsat står på pladsen. Frem til 2009 var det den samme slægt, der drev virksomhed på pladsen – i den sidste tid som trælasthandel.

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for at områdets bebyggelsesprocent og den maksimale bygningshøjde forøges indenfor rammeområdet, for at muliggøre en mere fortættet udbygning. Fra vandsiden via Sønder Havn, vil der være broforbindelse for gående der giver adgang til at færdes langs kajkanten og til de omkringliggende arealer. Der vil udover de eksisterende anvendelsesmuligheder ligeledes være mulighed for offentlige/kulturelle formål indenfor rammeområdet. Der er på baggrund af analyser foretaget af midtbyens boligstørrelser og bilejerskab, vurderet at parkeringsnormen kan nedsættes i forhold til boligernes størrelse. Kommuneplantillægget giver mulighed for at ændre parkeringsnormen, så boliger under 85 m² fastsættes parkeringsnormen til 0,8 parkeringsplads per bolig. For boliger større end 85 m² vil parkeringsnormen være som hidtil, 1 parkeringsplads per bolig. Derudover giver kommuneplantillægget mulighed for, at en tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser.

Et overordnet mål med planlægningen er at bevare og respektere områdets kulturarv og historiske karakteristika. Dette inkluderer at ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i de eksisterende strukturer udgjort af de gule pakhuse, pladsen, villaen og til dels laderne på tømmerpladsen. Ny bebyggelse skal integrere disse elementer, så områdets historiske træk og unikke kendetegn, som fx områdets bolværk og pakhustypologi forbliver synlige og respekteres i lokalplanområdets fremtidige udtryk.

Nuværende forhold

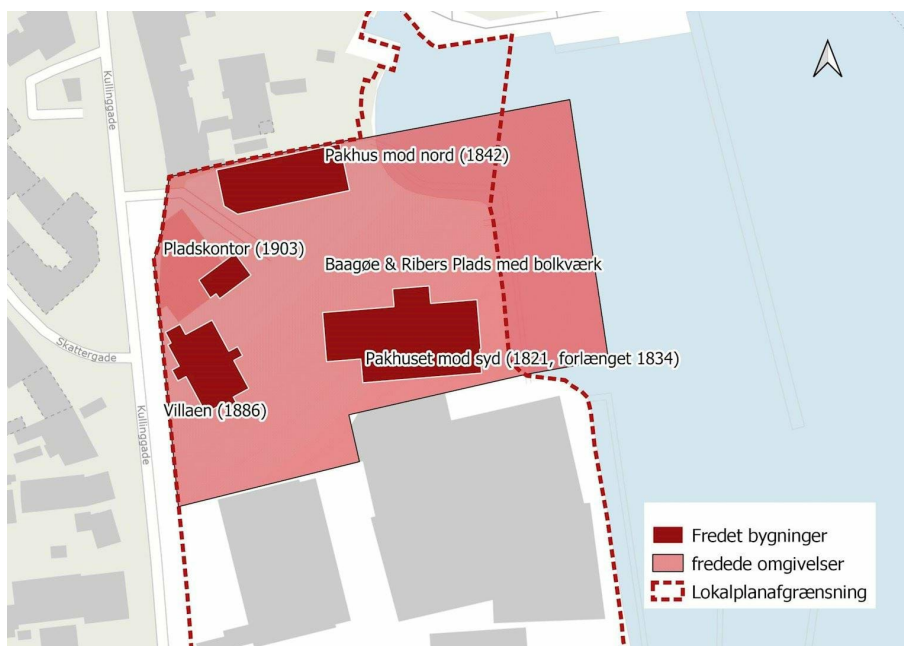
Rammeområdet er omfattet af en eksisterende kommuneplanramme 01.01.C4.059, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Området udgøres i dag af en samlet matrikel, matrikel 544a, Svendborg Bygrunde.

Hele området ligger ud til Søndre havn og langs med Kullinggade. Syd for området ligger Gasværksgrunden som i dag benyttes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv. Nord for området, støder grunden op til private boliger. I Søndre Havn findes træskibsbroen, hvor ældre træskibe samt private både ligger fortøjet.



Kort over området

Indenfor rammeområdet er der flere udpeget bygninger der er fredet. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt og skal holdes i forsvarlig stand. Således at fredningsværdierne opretholdes.



Kort over de fredet elementer indenfor rammeområdet

I 2018 blev de to pakhuse, pladskontoret, villaen og den tilhørende plads med bolværk på Baagø og Ribers plads fredet. Formålet med fredningen er at

sikre opretholdelsen af Baagøe & Ribers Plads som et hovedværk i dansk erhvervsbyggeri, et vidnesbyrd om en købmandshandel af national betydning og i særdeleshed om en innovativ storkøbmands virksomhed under den såkaldte kornsalgperiode i 1800-tallet. Under afsnittet "kulturmiljø" i Forhold til Kommuneplan 2021-2033 kan der læses mere om de enkelte fredet bygninger.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen. Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder.

Vækst og erhvervsudvikling

Produktionsvirksomheder

Rammeområdet omfatter ikke produktionsvirksomheder og der ligger ingen i nærheden, som begrænses af rammeområdets realisering.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N242 – Thurø Rev, som befinder sig ca. 6 km sydøst fra lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder. Det vurderes, at ingen internationale naturbeskyttelsesområder vil blive påvirket af planlægningen grundet afstanden til Natura 2000-områder og projektets karakter.

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har

særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 10 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Der er ikke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for rammeområdet. Der er ikke fundet plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV inden for rammeområdet.

Det er kommunens vurdering, at planen ikke vil kunne beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter. Det vurderes også, at planen ikke vil kunne ødelægge plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, da området fuldt befæstet og ligger omkranset af byen og vurderes ikke at være et levested for bilag IV-arter.

Fredet naturområder

Der er ingen naturområder eller udpeget som fredede naturområder indenfor rammeområdet.

Erosion og oversvømmelse

Området ligger ud til Søndre Havn og dermed ud til kysten. Arealet fremstår i dag fuldt befæstet og i kyststrækningen findes en stensætning med en bådebro beliggende i Søndre Havn. Kyststrækningen er i kommuneplanen udlagt i et område med en lille kronisk erosion, hvor der i forbindelse med stormflod holdes observation. Det vurderes ikke at planlægningen vil ændre vurderingen af, at der forekommer en mindre kronisk erosion på kysten.

Svendborg Havn er udsat for oversvømmelse både fra højvande og fra kraftig regn. Svendborg Kommune har gennem flere år arbejdet med at finde de rette løsninger, der kan beskytte byens værdier og samtidig bevare den nære kontakt mellem land og vand. Der arbejdes på at lave en større kystsikring ude på vandet via projektet "*Den Blå Kant*" som omhandler etablering af højvandsbeskyttelse, blandt andet omkring Søndre Havn. Beskyttelsen der arbejdes henimod ved Søndre Havn omhandler sluseport og en gangbro, der udover at skabe beskyttelse mod stormflod også etablerer en gangforbindelse over vandet fra Havnepladsen til Gasværkskajen. Kommunen har prioriteret midler til projektet ligesom der er opnået tilsagn fra den nationale kystpulje. Projektet forventes anlagt i 2025-26.

I kommuneplanen findes der retningslinjer vedrørende fastlæggelse af bestemmelser om afværgeforanstaltninger samt sikring af klimatilpasning når der byudvikles. Med projektet "*Den Blå Kant*" arbejdes der med afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelsestruede områder, hvor der skal byudvikles. Beskyttelsesplanlægning skal modvirke oversvømmelse inde for kommuneplanarealet og sikre at den fremtidige byudvikling klimatilpasses via sluseporte.

Området ligger desuden udenfor områder med drikkevandsinteresser samt særlige drikkevandsinteresser og arealanvendelsen vurderes ikke at være til farer for grundvandet.

Kystnærhedszone

Kommuneplantillægget ligger indenfor kystnærhedszonen. I kystnærhedszone stiller Planloven særlige krav til kommunernes planlægning uden for byerne. Hele rammeområdet er beliggende i byzone og er ikke et nyt udlæg, dermed er rammeområdet ikke omfattet af af redegørelseskravene for en kystnær placering jf. Planlovens § 5b.

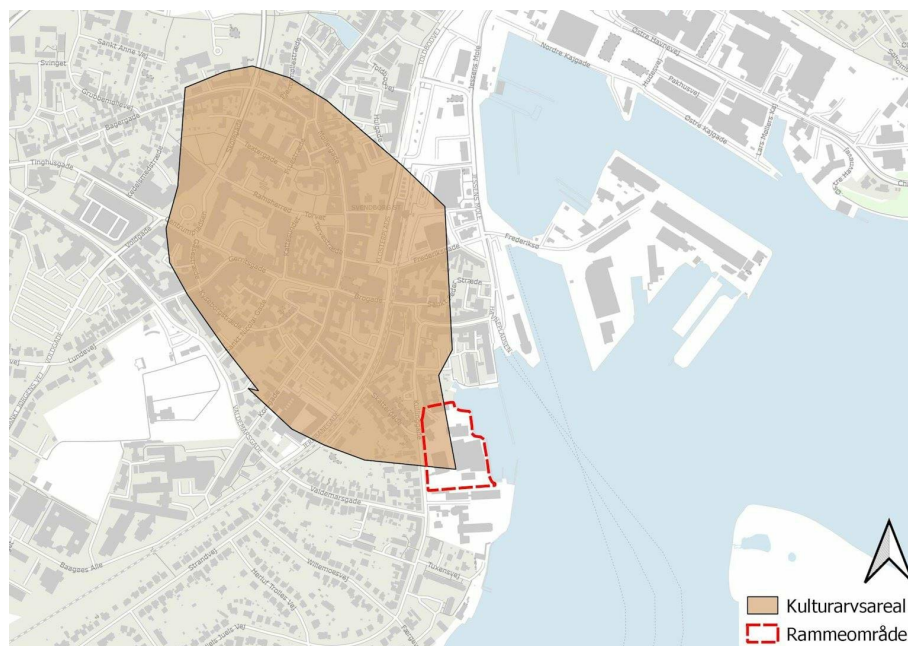
Kulturarv

Rammeområdet er beliggende i udkanten af et kulturarvsareal udpeget af Svendborg Museum med national betydning. Kulturarvsarealet indeholder middelalderbyen Svendborg, hvor byen var befæstet med volde og grave. Det fremgår under stedets lokalitetsnummer 090513-166, at der intet er tilbage af de befæstede anlæg. Indenfor Svendborg middelalderlige vold og voldgrav er der gennem de seneste 30 år gennemført en række udgravninger, hvor flere har været med til at kaste nyt lys over dagliglivet i middelalderbyerne generelt. Middelalderens kulturlag er mellem 3 og 5 meter tykt med ekstremt gode bevaringsforhold på grund af høj grundvandsstand. I kulturlaget findes velbevarede bygningslevn etc. Kulturlag i Svendborg middelalderlige bykerne indenfor fortifikationen varierer mellem 3 og 5 meter i tykkelse. Bevaringsforholdene er særdeles gode.

Langt størstedelen af kulturarvsarealet går ind over det ene pakhús, pladskontoret og villaen. Disse bygninger er fredet og kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsen af området. I den sydlige spids af kulturarvsarealet forventes der nybyggeri samt placering af en parkeringskælder. Dette vil forventeligt betyde at middelalderens kulturlag vil blive åbnet. I dette arbejde skal der sikres en tæt dialog med Svendborg Museum, som har udtalt:

"Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, bør bygherre, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivarisk kontrol og mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgifter til større arkæologisk forundersøgelse samt en eventuel efterfølgende egentlig undersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Indenfor lokalplansområdet ligger Svendborgs middelalderlige købstad, der er registreret som Kulturarvsareal af national betydning. Indenfor kulturarvsarealet har museet øget bevågenhed. Købstaden er kendetegnet ved op mod 5 meter tykke middelalderlige kulturlag og gode bevaringsforhold. Indenfor lokalplansområdet ligger dele af købstadens middelalderlige forsvarsværker. Tidligere arkæologiske registreringer har påvist velbevarede kulturlag både indenfor såvel som udenfor forsvarsværkerne – således også udenfor kulturarvsarealet."

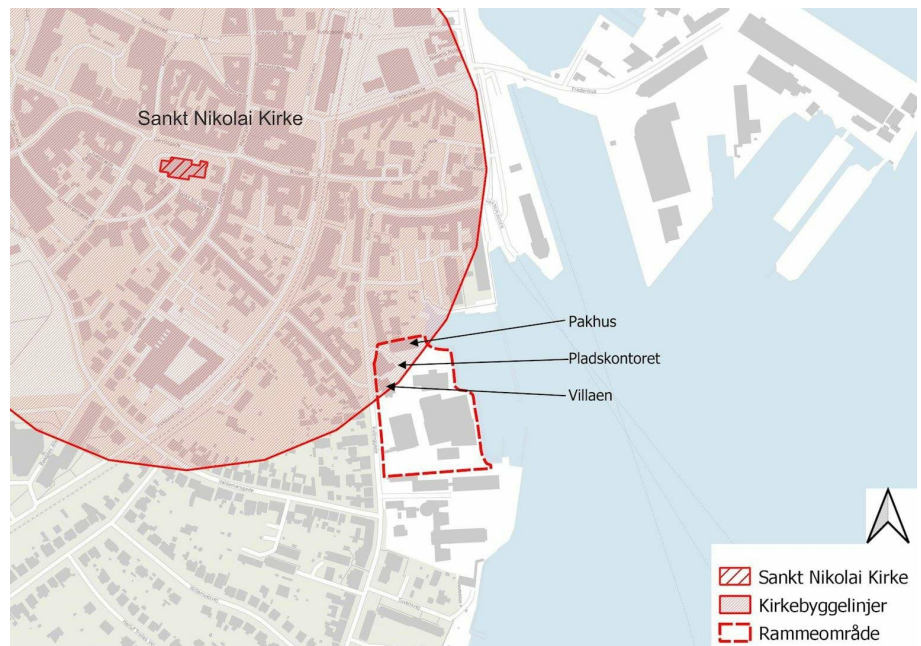


Kort der vise afgrænsningen af kulturarvsarealet.

Kommuneplantillægget ændres ved at der gives mulighed for at bygge højere, parkeringsnormen nedsættes for boliger under 85 m², der gives mulighed for en anvendelse til offentlige/kulturelle formål samt mulighed for en forøget bebyggelsesprocent. I den sydligste del af kulturarvsarealet forventes der nybyg indenfor kulturarvsarealet. Svendborg Museum er inddraget i processen og vil via Museumsloven kunne tage stilling til graden af undersøgelsesomfanget. Et fremtidigt byggeri vil give anledning til at dele af arealet udgraves og dermed undersøges for effekter og fortidsminder. Da kulturarvsarealet er mellem 3-5 meter tykt og under jorden, vurderes de fremtidige byggerier ikke at ændre eller forringe den bymæssige helhed af området.

Kirkebyggelinjen

Fra Sankt Nicolai Kirke går en 300 m kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen som er tilknyttet Naturbeskyttelseslovens § 19, har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Da karakteren af bebyggelsen omkring kirken, er defineret af tæt bymiljø vurderer Svendborg Kommune at kirken er undtaget fra beskyttelsen.



Indenfor kirkebyggelinjen findes det ene pakhus, pladskontoret samt villaen, som via fredninger ikke giver mulighed for ændringer af det eksisterende byggeri.

Infrastruktur

Kommuneplantillægget giver mulighed for en mere intensiv bebyggelse indenfor rammeområdet. En øget bebyggelse, vurderes at give en øget trafikal påvirkning indenfor lokalplanområdet, langs Kullinggade og de omkringliggende veje, som vil opleve en større trafikmængde. Det forventes at et antal eksisterende offentlige p-pladser langs Kullinggade skal flyttes eller nedlægges, før der kan gives adgangstilladelse til planområdet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Rammeområdet grænser ikke op til en nabokommune, og det vurderes, at kommuneplantillægget ikke får betydelige konsekvenser i andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens retningslinjer

Kulturmiljø

Rammeområdet ligger i et udpeget kulturmiljø, kaldet "Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade"

Indenfor kulturmiljøet må der kun gives tilladelse til aktiviteter og anlæg som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet samt at de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

De bærende bevaringsværdier er:

- Den smalle kaj i granitmaterialer skaber en karakteristisk nær sammenhæng mellem Dampmølle (Det gule pakhus mod nord) og havnebassin
- De smalle matrikler som forløber ubrudt fra husrækken mod Kullinggade til havnebassinet i Mudderhullet findes ikke bevaret andre steder på Svendborg Havn
- Det åbne rum mellem Baagøes to kornpakhuse og den direkte adgang til vandet er karakteristisk for denne del af kulturmiljøet



Kulturmiljøets bebyggede struktur er vist på kortet.

Indenfor rammeområdet findes der flere dominerende bygningsværker samt rumdannende bygninger som fortæller områdets historie.

Kommuneplantillægget eller lokalplanen giver ikke mulighed for at nedrive eller ændre de udpeget bygninger. Der gives mulighed for nyopførelse af boligbebyggelse i den sydlige del af rammeområdet. Den nye bebyggelse vil ændre karakteren af en tømmerplads, men forsøge at bevare et udtræk af de ikke bevaringsværdige tømmerlader igennem facaderne på den ny bebyggelse.

Kommunen vurderer, at den nye bebyggelse vil ændre udtrykket af kulturmiljøet, men de vigtigste og dominerende bygningsværker indenfor kulturmiljøet vil fortsat være dominerende og rumdannende indenfor området.

Omdannelsen af området, fra et mere lukket erhverv til et blandet bolig og erhvervsområde vurderes at være med til at aktivere området, så besøgende vil få en lettere adgang til byrummene, end der er i dag.

Kommuneplantillægget giver ligeledes nye anvendelsesmuligheder indenfor rammeområdet, så pakhuse fremadrettet kan benyttes til kulturelle og offentlige formål.

Kystnærhedszonen

Kommuneplantillægget ligger indenfor kystnærhedszonen og i byzone. jf. Planlovens § 11 f. stk. 4 gælder for planlægningen af den kystnære del af byzonen at kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Kommuneplantillægget fastsætter bebyggelsens maksimale højde til kote 19,8 (DVR90). Det fastsættes ligeledes, at der indenfor rammeområdet skal være en varierende højde i den opførte bebyggelse. For at opbløde bebyggelsens skala og sikre sammenhæng til det nære kystlandskab stilles krav om nedtrapning mod havnen og mod Kullinggade for at sikre en glidende overgang til bebyggelsens omgivelser. Bebyggelse mod havnen skal, ud over at trappe ned, vinkles i sin grundplan for at give bebyggelsen et opbrudt facade forløb.

På nabogrunden findes en ældre gassilo, genopført som kontor der går op til kote 20(DVR90). De fredet pakhuse ligger ligeledes i en variation med en maksimal højde på mellem kote 17,5(DVR90) samt et pakhuis udenfor rammeområdet der ligger i kote 20,5(DVR90).

Det vurderes, at den fremtidige bebyggelse kan indpasses i den kystlandskabelige helhed, da de maksimale højder vil flugte med de eksisterende større bebyggelser i området.

Søndre Havn er et mindre havnerum og det er vigtigt at ny bebyggelse ikke kun vurderes i forhold til byens overordnede skyline, men også relaterer sig til Søndre Havns mindre skala.

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved de eksisterende bygningsværker i bystrukturen, såsom pakhuse, villaen og pladskontoret.

Under de særlige bestemmelser i kommuneplantillægget fremgår det, 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. Dermed sikres den offentlige adgang til kysten.

Boligrækkefølgeplan

Boligrækkefølgeplanen skal sikre en hensigtsmæssig byudvikling og viser hvor kommunen prioriterer de kommende boligområder i henhold til den overordnede planlægning. Boligrækkefølgeplanen afspejler kommunens behov for nye arealudlæg til byvækst indenfor den 12-årige planperiode.

Rammeområdet er udpeget som en kategori 1, hvilket betyder:

1. Boligområder, der umiddelbart kan lokalplanlægges for og efterfølgende bebygges

Dermed er planlægningen i overensstemmelse med boligrækkefølgeplanen. Dog udlægges området med en større bebyggelsesprocent, som kan give flere boliger. Hvilket vil ændre kommunens behov for nye arealudlæg i boligrækkefølgeplanen.

Fokusområde ved havvandsstigning

I kommuneplanen er store dele af midtbyen udpeget som fokusområde for oversvømmelsestruede områder ved havvandsstigninger.

Oversvømmelsestruede områder er alle områder, som vil blive oversvømmet ved en 50 års hændelse, hvilket svarer til kote 2,60 meter.

I kommuneplanen er der opsat retningslinjer som sikrer, at der ikke planlægges for byområder der ikke kan klare eller ikke er sikret mod havvandsstigninger.

Der vil ud for Søndre Havn blive etableret afværgeforanstaltninger via projektet "Den Blå Kant", hvor der etableres sluseporte som beskyttelsesanlæg. Projektet for Søndre Havn har til formål at forebygge fremtidige oversvømmelser fra havet op til kote 2,5 m og på sigt 3 m for et samlet geografisk område ved Gasværkskajen, Kullinggade, Havnepladsen og Brogade samtidig med at højvandssikringen kan anvendes som offentlig stiforbindelse hen over vandet mellem Havnepladsen og Gasværkskajen. Dermed vurderes det, at den fremtidige byudvikling af rammeområdet klimatilpasses de forventede havvandsstigninger.

Parkeringsnormen

Parkeringsnormen ændres i forhold til kommuneplanen. Der er på baggrund af analyser foretaget af midtbyens boligstørrelser og bilejerskab, vurderet at parkeringsnormen kan nedsættes i forhold til boligernes størrelse. Dermed skal boliger under 85 m² bruttoareal fastsættes parkeringsnormen til 0,8 parkeringsplads per bolig. For boliger større end 85 m² vil parkeringsnormen være som hidtil, 1 parkeringsplads per bolig.

For at imødekomme fremtidens behov for el-ladestandere, fastsættes der krav om opsætning af én el-ladestandere pr 10 parkeringspladser.

Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Kommuneplantillægget giver mulighed for at en tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser.

Planlægningen kan kun ske via en projektlokalplan, som denne planlægning vurderes at være. Ved pakhusene gives der mulighed for kulturelle formål, som derved vil have en anden anvendelsesmulighed end boligområdet. Anvendelsen ved pakhusene kan dog ligeledes udnyttes til boliger i en del af dem. Kommuneplantillægget giver mulighed for at der ikke placeres 100 parkeringspladser til dobbeltudnyttelse. Det vurderes at 100

parkeringspladser med dobbeltudnyttelse, udover parkeringen til boligerne vil være langt mere end området har brug for. Et mindre antal dobbeltudnyttede parkeringspladser vil effektiviserer udnyttelsen af eksisterende arealer og reducerer behovet for nye parkeringspladser.

Der er politisk givet mulighed for at dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne kan kombineres med indbetaling til parkeringsfonden.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for at områdets bebyggelsesprocent og den maksimale bygningshøjde forøges indenfor rammeområdet, for at muliggøre en mere fortættet udbygning. Udbygningen vil ske på arealet hvor de nuværende trælader står funktionstomme. Derudover nedsættes parkeringsnormen for boliger under 85 m² samt mulighed for en anvendelse til offentlige/kulturelle formål.

Kommuneplanrammen indeholder følgende rammebestemmelser:

Plannavn: Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade

Plannummer: 01.01.C4.059

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Plandistrikt: Svendborg Bymidte

Fremtidig zone: Byzone

Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Max. antal etager: 4

Max. bygningshøjde (m): 18,3

Områdets anvendelse: Blandet bolig- og erhverv, i form af rækkehuse/kædehuse, punkthuse, etageboliger, serviceerhverv, privat og offentlig service, administration, liberale erhverv og undervisning. Offentlige/kulturelle formål, kulturelle institutioner, offentlig administration samt hotel og vandrehjem.

Specifikke anvendelse: Kontor- og serviceerhverv, etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kulturelle institutioner samt offentlige og private sundhedshuse

Bebyggelsesprocent: 150 % beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Specifikke bestemmelser: Pladsen mellem de to pakhuse er fredet og der må kun i begrænset omfang etableres bebyggelse.

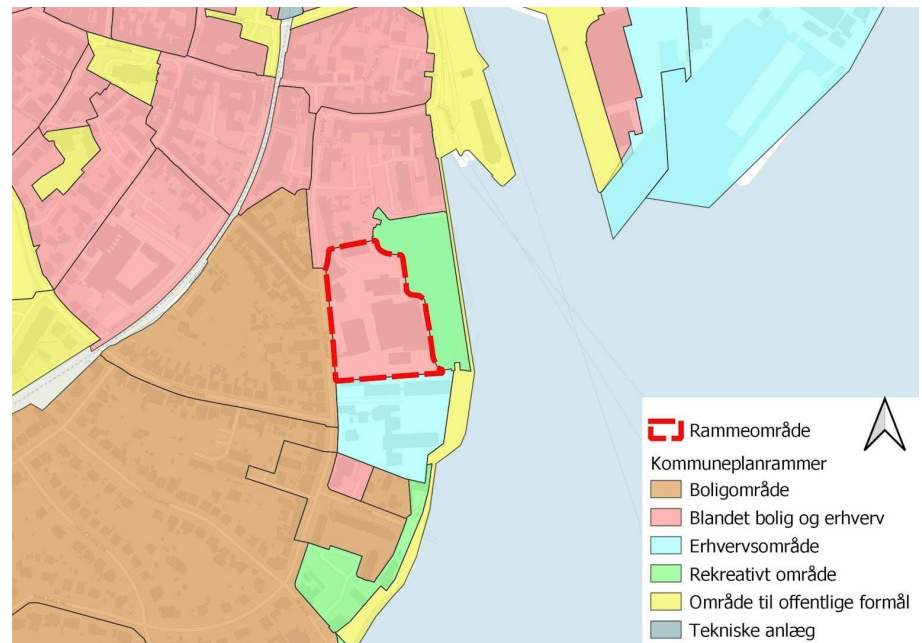
Der må kun opføres bebyggelse i den maksimale højde på midten af grunden. Den maksimale højde skal aftrappe mod Kullinggade og vandet.

Der vil være mulighed for at etablere en broforbindelse til gående fra vandsiden og ind på arealet.

I forbindelse med lokalplanlægning, skal der 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.

For etageboliger med et bruttoareal større end 55 m² og mindre end 85 m² er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig. En tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser.



Kort over rammeområdet og omkringliggende kommuneplanrammer med anvendelser vist.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør miljøvurderingsloven gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger

på de listede miljøparametre. Følgende miljøparametrene er vurderet som værende relevante og har indgået ved screeningen:

By- og kulturmiljø

Delområde A

Planlægningen sikrer at ny bebyggelses arkitektoniske virkemidler skal hente inspiration fra de linjer, udtryk, farver og materialer, der findes i eksisterende bebyggelse på havnen. Planlægningen vurderes ikke at svække de fredede bygninger, men giver mulighed for at tilføre nyt liv til dem, via ændret anvendelsesmuligheder.

Delområde B

Kommuneplantillægget giver mulighed for at bygge med en maksimal højde på 18,3 m, hvilket svarer til maksimal kote 19,8 (DVR90). Der gives mulighed for at bygge højere end de 12 m, der hidtil har været mulighed for. Det vurderes, at en forøget højde vil virke dominerende i området. Den maksimale højde fastsættes til kun at gælde for det midterste byggeri og højden skal aftrappe mod vandet til henholdsvis 17,4 m over eksisterende terræn, svarende til maksimal kote 18,65 (DVR90). Boligerne ud mod Kullinggade må maksimalt være 13 m over gadeplan, hvilket ikke vurderes at være væsentligt over hvad eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for. Der forventes en større tæthed samt et højere byggeri, som forventes at tage udsigten fra boliger vest for Kullinggade 29. Der bygges i en tæt by og rammerne giver forud for planlægningen mulighed for bebyggelse op til 12 m, som ligeledes vurderes til at tage udsynet til vandet. Der fastsættes bestemmelser om en udsigtskile, der skal give et åbent udsyn til vandet fra Kullinggade for at skabe en åbenhed ind til området og ud til havet.

Ny bebyggelse vil give skyggesider for intern nabobebyggelse. Det vurderes dog ikke at give væsentlig skygge udenfor planområdet. Der vil i løbet af dagen i de nederste etager af bebyggelsen ikke være lysindfald, på grund af en skygge fra foranstående bebyggelse. Bebyggelsen skal overholde byggelovens krav til dagslysberegninger.

Delområde C

I delområde C gives der mulighed for en broforbindelse for gående fra Havnepladsen (matr.nr. 7000z) til Baagøe og Ribers plads. Det vurderes ikke at en mindre broforbindelse i Søndre Havn med bropiller i vandet vil have en påvirkning på vandmiljøet, da byggeriet sker i et begrænset omfang og i inderhavnen. Der gives mulighed for to forskellige løsninger (linjeføringer), henholdsvis A og B.

Løsning A: Gangbroen kan sammenbygges med boligatriklernes bådebroer (matr.nr.: 547, 548, 549, 550, 551, 552 og 553, Svendborg Bygrunde) eller lægge tæt opad, så både fortsat kan fortøjes på ydersiden af en offentlige broforbindelse.

Det vurderes, at denne løsning vil give en visuel påvirkning af boligernes

baghave, som munder direkte ud i vandet, kaldet mudderhullet. Broens nærhed til baghaverne vil medføre, at gående på broen vil komme nærmere skelgrænsen. Det vurderes at være mindre påvirkninger som kan tåles for oplevelsen af kulturmiljøet og den tættere adgang til baghaverne.

Såfremt der ikke kan gives plads til bådene langs løsning A, vurderes det at være en større påvirkning af eksisterende brug.

Løsning B: Ved denne løsning trækkes gangbroen 20-25 meter ud i søterritoriet og placeres min. 45 meter fra boligbebyggelsen. Løsningen udføres med en højde, der centralt på anlægget tillader mindre joller og små både uden mast at sejle under.

Det vurderes, at denne løsning mindsker den visuelle reminiscens af kulturmiljøets strandgrunde ved Mudderhullet, da broen trækkes min. 45 m væk fra boligbebyggelsen.

Ved denne placering vil det afskære visse bådtyper og både med mast at komme helt ind til Mudderhullet og lægge til. Dette vurderes som en påvirkning af boligerne med baghaver til Mudderhullet, da det fjerner en mulighed for både over en vis højde, forventeligt 1,8 - 2 m, at indsejle og ligge til der. Det vurderes som et begrænset antal pladser der vil blive indskrænket i forhold til havnens størrelse, men en påvirkning af boligernes muligheder for bådtyper. Bådebroerne vil stadig kunne anvendes og boligernes vandadgang afskæres ikke.

Landskab

I delområde A, gives der mulighed for flere anvendelsesmuligheder, men der gives kun mulighed for en begrænset ny bebyggelse, hvorfor der fra kystsiden ikke ændres i landskabet og dermed ikke forventes, at være en væsentlig visuel påvirkning.

I delområde B, skal ny bebyggelse trække ned mod vandet. Men der vil, set både fra Kullinggade og vandsiden, være en ændring af kystlandskabet i form af et byggeri, der vil gå fra store træhaller til etagehuse i en højere og mere varierende højde, end hvad der ellers har været. Det vurderes at den fremtidige bebyggelse kan indpasses i den kystlandskabelige helhed, da det indpasses i et bebygget nærområde, hvor de maksimale højder vil flugte med enkelte af de eksisterende større bebyggelser der er i området. Tårnbygningen på pakhuset på Havnepladsen mod nord og Silo kontorbebyggelsen på gasværksgrunden mod syd som vil være med til at rammesætte den fremtidige bebyggelses kontekst.

Bebyggelse mod havnen skal, ud over at trække ned, varieres i bebyggelsens grundplan for at give bebyggelsen et opbrudt facadeforløb. Påvirkningen af kystlandskabet vurderes som begrænset uanset at byggeriet sker tæt på havnefronten, hvis der arbejdes med ny bebyggelses plint/terræn og tilpasning til grunden. Da planområdet grænser op til eksisterende bebyggelse der ligeledes har front mod vandet.

Forurening

Til planlægningen er der udarbejdet en støjredegørelse af bygherres rådgiver for den forventede fremtidige bebyggelse. Det konkluderes, at støjbidrag fra

virksomheder og færgerne i havn kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi gældende for anvendelse til blandet bolig og erhverv.

Støjen for vejtrafik vil ved facaden af ny bebyggelse langs Kullinggade resultere i en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj. Det fastsættes i bestemmelserne i lokalplanen, at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod Kullinggade, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj kan overholdes. Støjen stammer fra vejtrafikken, hvorfor det ikke vurderes at opholdsarealer mod havnen bag, bebyggelsen, langs Kullinggade, vil være udsat for forhøjet støjgener, da boligbebyggelse skærmer det øvrige område. Overskridelsen vurderes ikke at være væsentligt overskredet og det vurderes, at der med mindre tiltag kan støjisoleres, således at boligerne indendørs og med åbne vinduer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj.

Trafik

En udbygning af op til 100 boliger, vurderes at give en øget trafik påvirkning indenfor lokalplanområdet, langs Kullinggade og de omkringliggende veje, som vil opleve en større trafikmængde. Der er udarbejdet en trafikanalyse af bygherres rådgiver, med fokus på omkringliggende trafik kryds. Det vurderes samlet at kapacitetsberegningerne i vejkrydsene ligger under det niveau som betegnes for begyndende trængsel.

Trafikanalysen har ikke behandlet forhold vedrørende den fremtidige belastning af planområdet eller det omkringliggende vejnet og konsekvenserne kendes ikke. Eventuelle konsekvenser ved en øget trafikmængde, kan nødvendiggøre fremtidige trafiktiltag langs de offentlige veje, for at sikre den nødvendige trafikikkerheden, herunder eksempelvis nedlæggelse af kantstensparkeringer og ændring af kørselsmønstre. Ligeledes vurderes en aktivering af det fredede område med bolig- og erhvervsformål at være med til at skabe en øget trafikmængde til og i området.

For at sikre oversigtsforhold for adgangene til lokalplanområdet forventes at ca. 6 offentlige parkeringspladser skal nedlægges. Nedlæggelse af parkeringspladserne vil påvirke den nuværende brug af området og minimere offentlige parkeringspladser i nærområdet. For at minimere påvirkningen, bør der etableres offentlige erstatningsparkering i nærområdet. Planlægningen giver mulighed for at en tredjedel af parkeringspladserne indenfor planområdet på terræn kan dobbeltudnyttes, hvilket effektiviserer udnyttelsen af planområdets arealer og reducerer behovet for nye parkeringspladser. Dog kan en dobbeltudnyttelse i spidsbelastningsperioder give et øget pres på resterende parkeringspladser i nærområdet.

En offentlig gangbro over Mudderhullet og promenade langs havnebassinets kajkant, vil skabe en forbindelse til havneområderne og forventes at bidrage positivt til at binde havnen, vandet og byrummene sammen.

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillægget den 25.06.24

Forslag til kommuneplantillægget offentliggøres den 4. juli 2024 og er i offentlig høring i 9 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 4. juli 2024 til og med 6. september 2024.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er ikke foretaget ændringer fra høringsperioden og frem mod vedtagelsen af kommuneplantillægget.

Rammer

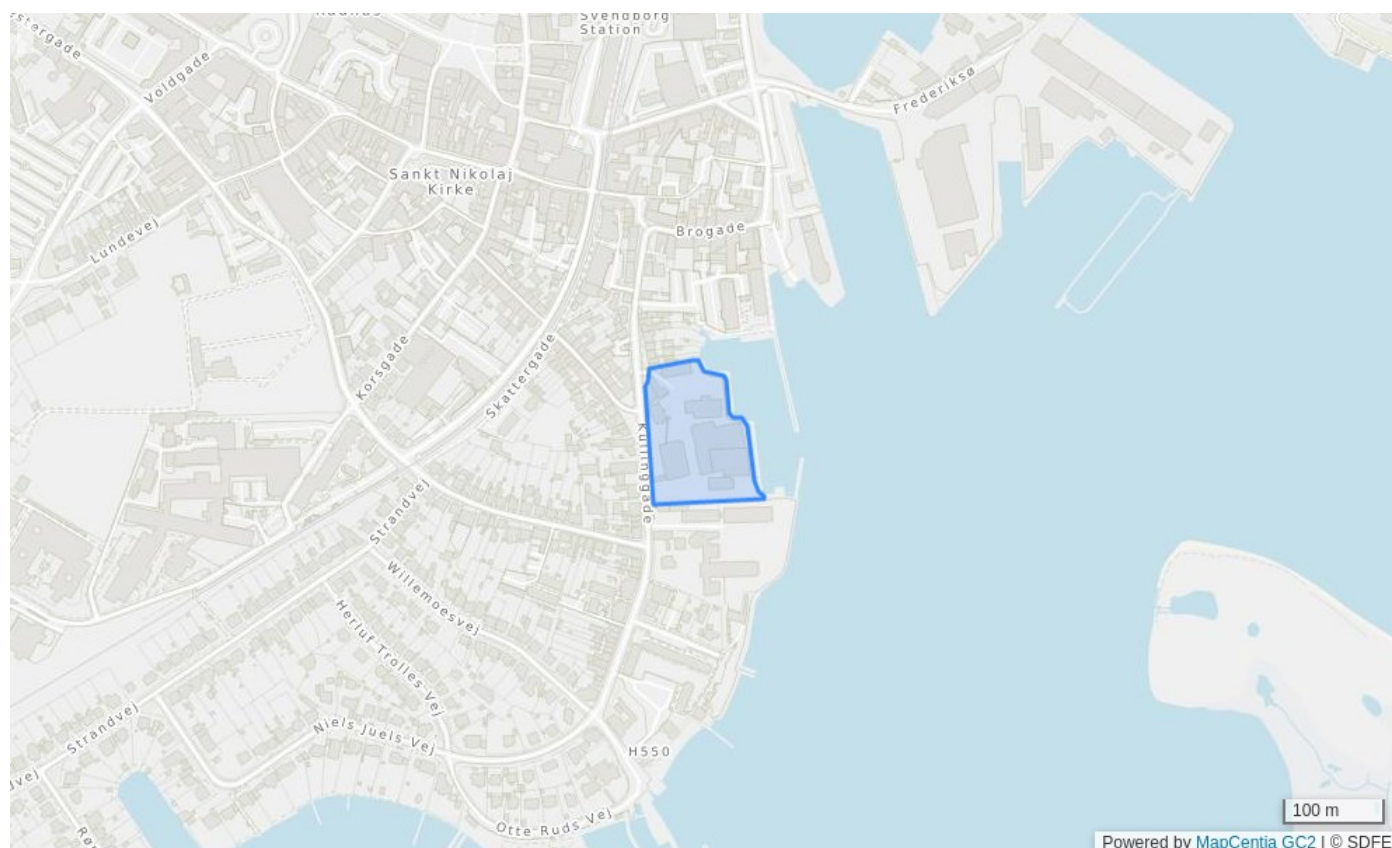
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[01.01.C4.059 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

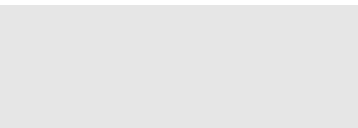
[01.01.C4.059 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade](#)

01.01.C4.059 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade
Plannr	01.01.C4.059
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	150% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	18.3
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv, i form af rækkehuse/kædehuse, etageboliger, serviceerhverv, privat og offentlig service, administration, liberale erhverv og undervisning.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kulturelle institutioner
Særlige bestemmelser	Pladsen mellem de to pakhuse er fredet og der må kun i begrænset omfang etableres bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse i den maksimale højde på midten af grunden. Den maksimale højde skal aftrappe mod Kullinggade og vandet. Der vil være mulighed for at etablere en broforbindelse til gående fra vandsiden og ind på arealet. I forbindelse med lokalplanlægning, skal der 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. For etageboliger med et bruttoareal større end 55 m² og mindre end 85 m² er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig. En tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

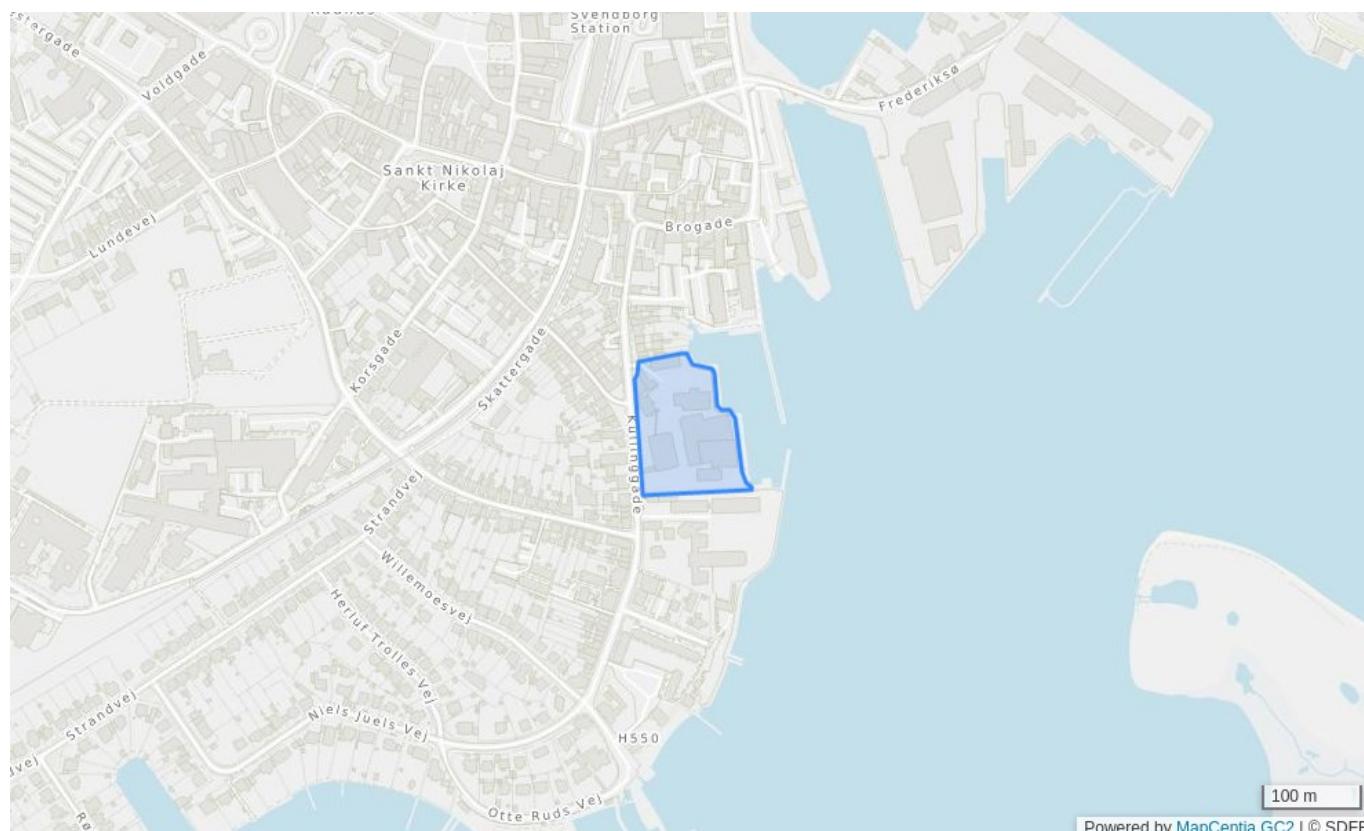
Placeholder

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

01.01.C4.059 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade

01.01.C4.059



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade
Plannr	01.01.C4.059
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv, i form af rækkehuse/kædehuse, etageboliger, serviceerhverv, privat og offentlig service, administration, liberale erhverv og undervisning.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Særlige bestemmelser	I forbindelse med lokalplanlægning, skal der sikres offentlig adgang til kysten og Baagø 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.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.