



Punkt 10 Endelig vedtagelse af lokalplan for et område ved Odensevej, Svendborg

Beslutningstema

Sagen forelægges på baggrund af en offentlig høring og med henblik på endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 677, for et område til blandet bolig- og erhvervsområde samt boligområde ved Odensevej, Svendborg, samt beslutning om vejnavn for ny vej i lokalplanområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- At lokalplan 677, for et område til blandet bolig- og erhvervsområde samt boligområde ved Odensevej, Svendborg vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,
- At ny vej i lokalplanområdet navngives Skovlunden.

Sagsfremstilling

I forbindelse med revisionen af den seneste kommuneplan, Kommuneplan 2021-2033, blev området udlagt til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde.

Grundejerne har et ønske om at udvikle området, så der kan opføres boliger på området og samtidig fastholde dele af den eksisterende bebyggelse til erhverv ud mod Odensevej. Grundejernes ønske er i overensstemmelse med kommuneplanen, og administrationen igangsatte derfor udarbejdelse af lokalplanen. Teknik- og Erhvervsudvalget blev orienteret om dette d. 7. oktober 2021, og Plan- og Lokalsamfundsudvalget godkendte forslag til lokalplan 677 til offentlig høring d. 5. april 2022.

Forslag til lokalplan 677

Lokalplanområdet omfatter Odensevej 26 og Odensevej 28, 5700 Svendborg.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan omdannes fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde.

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 og lokalplan 001.290, Facade og skilte lokalplan. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 677 vil byplanvedtægten samt tillæg blive aflyst for den del, som omfatter lokalplanens område. Dog vil lokalplan nr. 001.290, Facade og skilte lokalplan fortsat være gældende sammen med lokalplan 677.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og bidrager til kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen understøtter en aktiv byfortætning– og byomdannelse i Svendborg By.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny vej i lokalplanområdet. Administrationen foreslår, at vejen navngives Skovlunden.

Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Administrationen har været i dialog med Miljøstyrelsen herom, og Miljøstyrelsen er indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet.

Administrationen har ligeledes været i dialog med Miljøstyrelsen om muligheden for at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjen for to fortidsminder, som er placeret øst for lokalplanområdet. Miljøstyrelsen er ikke indstillet på at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjen. Administrationen har derfor i samarbejde med bygherre afsøgt muligheden for at indarbejde mindre ændringer i lokalplanen, så ny bebyggelse placeres uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Administrationen foreslår, at følgende ændringer indarbejdes i lokalplanen:

- Grundstørrelser kan beregnes som et gennemsnit, dog med en grundstørrelse på mindst 200 m². Dette indarbejdes i lokalplanens §§ 4.2 og 4.4.
- De fælles fri- og opholdsarealer placeres primært mod øst. Dette indarbejdes i afsnittet "Ubebyggede arealer", i lokalplanens § 9.4 og vises på kortbilag 3.
- Byggelinjen mod øst skal omfatte både skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dette indarbejdes i lokalplanens redegørelse i afsnittene "Bebyggelsen omfang, placering og udformning" og "Fortidsmindebeskyttelseslinje" samt vises på kortbilag 3.

Herudover anbefaler administrationen mindre redaktionelle ændringer samt, at tilslutningspligten slettes fra forudsætning for ibrugtagning, da det reguleres i den gældende varmeplan. Se bilag (Bilag 3 – Forslag til lokalplan 677).

Høringssvar

Forslag til lokalplan 677 har været i offentlig høring i perioden fra d. 11. april 2022 til d. 10. maj 2022. Der er indkommet 1 høringssvar i den offentlige høring, og høringssvaret er vedlagt som bilag. Se bilag (Bilag 2 - Høringssvar).

Høringssvaret omhandler en sti, som er placeret umiddelbart nord for lokalplanområdet. Borgeren ønsker, at stien fortsat kan anvendes, når lokalplanens indhold realiseres. Stien er ikke omfattet af lokalplanens område, og realiseringen af lokalplanens indhold vil derfor ikke have betydning for adgang og anvendelsen af stien.

Administrationen anbefaler derfor, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Ved realisering af lokalplanens indhold vil det medvirke til en øget bosætning i Svendborg Nord.

Udgifter i forbindelse med lokalplan 677 afholdes inden for den eksisterende driftsramme for Plan og Udvikling. Der forventes derudover ingen direkte økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune.

CO₂-Konsekvensvurdering

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at nye bygninger skal opvarmes med fjernvarme. Hvis der bygges lavenergibyggeri, kan der dispenseres fra tilslutningspligt til fjernvarmen.

Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO2-udledning negativt, da fjernvarmen endnu ikke er CO2-neutral. Det antages, at fjernvarmen vil være CO2-neutral inden 2030, hvilket betyder, at de langsigtede konsekvenser for CO2-udledningen vurderes ikke væsentlige.

I forhold til elforbruget vurderes CO2-udledningen for ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed vil være CO2-neutral.

Ny planlægning for området gør det muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse på matriklen. Forøges bygningsmassen vil det medføre en øgning i CO2-udledningen i forbindelse med realiseringen af byggeriet samt ved den efterfølgende opvarmning af den nye bebyggelse.

Lovgrundlag

Planloven

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27-09-2022

Indstillingen blev godkendt.

Kilde-URL: https://www.svendborg.dk/dagsorden_punkt/6559780/print