

Endelig vedtagelse af lokalplan 656 for et boligområde ved Tvedvej

19/8345

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af lokalplan 656 for etageboliger ved Tvedvej ved den tidligere amtmandsbolig.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Lokalsamfundsudvalget,

- At lokalplan 656 med foreslåede ændringer vedtages endeligt,
- At høringsbidrag besvares som foreslået i den vedlagte hvidbog,
- At vejen inden for lokalplanområdet navngives Amtmandshaven.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejer af Tvedvej 2 har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den tidligere amtmandsvilla og den omkringliggende park.

Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at villaen kan indrettes med lejligheder, og at der kan opføres nye etageboliger i parken.



Kort over planområdet.

Processen frem til nu

- Teknik- og Erhvervsudvalget igangsatte forudgående høring d. 9. maj 2019, som blev gennemført i perioden 29. maj til 10. juli 2019, inklusiv borgermøde.
- På baggrund af den forudgående høring besluttede Teknik- og Erhvervsudvalget d. 7. november 2019 at igangsætte udarbejdelse af planforslag, dog med en reduktion af bebyggelsesprocenten fra ca. 60 % til ca. 50 %.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 6. februar 2020 at prioritere planlægningen for Tvedvej 2 med et tillæg til den nuværende kommuneplan 2017-2029 og en ny lokalplan.
- Byrådet igangsatte offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg 2017.25 og af lokalplanforslag 656 d. 30. juni 2020.

- Byrådet vedtog kommuneplantillæg 2017.25 endeligt d. 27. oktober 2020 og besluttede samtidig, at der skulle ske en videre bearbejdning af lokalplanforslaget med hensyntagen til de opmærksomhedspunkter, som er rejst i den offentlige høring, herunder forhold omkring indbliksgener og bevaring af amtmandsvillaen.
- Plan- og Lokalsamfundsudvalget igangsatte ny høring af et nyt lokalplanforslag d. 14. juni 2022, hvor bestemmelser for terrænregulering og støttemure var tilføjet, mens bestemmelser for bevaring af amtmandsboligen og byggeriets placering var tilrettet.

Høringssvar til det nye lokalplanforslag

Det nye lokalplanforslag har været i offentlig høring i perioden fra d. 17. juni til og med d. 5. august 2022.

I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget i alt 5 høringssvar.

Høringssvarene omhandler etagebyggeriets omfang og højde, bevaring af beplantning og træer, stiadgang ved kolonihaven, terrænregulering, indblik- og lysgener, offentlig adgang til parken.

Derudover har bygherre fremsendt ét høringssvar efter fristens udløb som har indgået i administrationens behandling, da det er fremsendt på baggrund af en dialog med kommunens byggesagsafdeling omkring overensstemmelse mellem planforslaget og det kommende myndighedsprojekt.

Et resume af høringssvarene med bemærkninger og forslag til besvarelse fremgår af hvidbogen som er vedlagt som bilag 1 (Bilag 1. Hvidbog Tvedvej) og de fulde høringssvar er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Samlede høringssvar Tvedvej).

Ændringer til lokalplan 656

Lokalplan 656 foreslås ændret som angivet i hvidbogen på baggrund af de indkomne høringssvar. Ændringerne er indarbejdet i den endelige lokalplan 656 som er vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Endelig lokalplan 656). Øvrige ønsker om ændringer til planforslaget anbefales ikke imødekommet, hvilket er uddybet i hvidbogen.

Ændringerne omfatter følgende forhold:

Beplantning

På baggrund af de modtagne høringssvar omkring indblik- og lysgener fra omkringboende naboer og fra kolonihaven anbefaler administrationen, at der stilles krav om bevaring af et beplantningsbælte langs lokalplanens afgrænsning mod vest og mod syd. Beplantningsbæltet foreslås bevaret som beskrevet i hvidbogen.

Mod Tvedvej anbefales, at lokalplanen tilføjes krav om etablering af et beplantningshegn som fremgår af lokalplanens illustrationsplan. Beplantningshegnet skal etableres forud for ibrugtagning af det nye boligområde og udført som beskrevet i hvidbogen.

Der er i lokalplanforslaget udpeget tre bevaringsværdige træer i parken som ikke må fældes uden dispensation fra Svendborg Kommune. Bygherres rådgiver har i sit høringssvar givet udtryk for, at det bevaringsværdige bøgetræ viser tegn på alvorlige skader og at de derfor ønsker at fælde træet, så det ikke er til fare for de kommende beboere. Administrationen har besigtiget træet og kan bekræfte tegn på, at bøgetræet er svækket, hvorfor det anbefales ikke at udpege træet som bevaringsværdigt. Det anbefales i stedet for, at der stilles krav om erstatningsbeplantning som beskrevet i hvidbogen.

Højde og omfang af nyt etageboligbyggeri

Flere af høringssvarene omhandler højden af byggeriet med fokus på indbliksgener, tagterrasser og spørgsmål til højden for byggeri inklusiv fx elevatorårne. Lokalplanforslaget indeholder en bestemmelse om, at højden for nyt byggeri ikke må overskride topkoten for amtmandsboligen. Ved kun at have én topkote for alle byggefeltet fremgår højden ikke i forslaget til lokalplanen for de enkelte byggefeltet som varierer i etageantal og højde. Administrationen anbefaler, at der tilføjes topkoter for de enkelte byggefeltet som foreslået i hvidbogen. Amtmandsboligens topkote er kote 44.11, hvilket med de foreslåede ændringer begrænses for de enkelte byggefeltet. Topkoterne er fastsat i samarbejde med bygherre og vil angive en maksimal højde inklusive elevatorårne og lignende.

Både naboer og Bygningsstyrelsen, herunder Politiet, er derudover fremkommet med indsigelser omkring omfang og placering af altaner. Det anbefales i hvidbogen ikke at imødekomme indsigelserne, da altanerne vurderes ikke at give væsentlige indbliksgener. Dog foreslås tilføjet en maksimal bredde og dybde for altaner generelt for den ny etagebebyggelse, så det fremgår, hvor tæt på skel altaner kan placeres.

Derudover er der sket en mindre præcisering af, hvad der skal medregnes til bruttoetagearealet for de nye etageboliger, da det har været uklart om fx altaner og overdækninger skulle medregnes.

Facadebeklædning

Lokalplanforslaget stiller krav om, at facader skal udføres i træ med enten vandret eller lodret listebeklædning, mens mindre dele af facaden på op til 30 % må udføres i andre materialer.

Bygherre har med sit høringssvar gjort opmærksom på, at dette ikke vil stemme overens med det visualiserede byggeri fra skitseforslaget, hvor der er vist en fordeling med 35 % dybe trælistes og 65 % andet materiale.

Udtrykket for facadebeklædningen har været drøftet i samarbejde med bygherre, som med sit høringssvar ønsker, at fordelingen af trælistes ændres til 50 %. Dette anbefales imødekommet i den endelige lokalplan, hvor facader fortsat skal udføres med trælistes som skal gives en dybde på minimum 40 mm og som skal dække mindst 50 % af facaden. Administrationens vurdering er, at dette udtryk vil give et byggeri i tråd med det oprindelige skitseforslag og hvor der samtidig opnås et luftigt træbyggeri med dybde og spil, som vil stå i kontrast til amtmandsboligen tunge murstensfacade som beskrevet af bygherres arkitekt.

Veje, stier og støttemure

Bygherre ønsker at kunne udføre veje og stier med en mere fast belægning som kan modstå kraftig regn og som lever op til krav om tilgængelighed. Dette anbefales imødekommet i form af muligheden for at lave OB-belægnings, som vil fastholde parkens udtryk.

Derudover er der imødekommet et ønske om, at græsarmering også kan udføres i andre materialer end beton.

Det stærkt skrående terræn er udfordrende i forhold til tilgængelighed for de kommende boliger, hvorfor bygherre har bedt om, at der gives større muligheder for at anvende støttemure. Der gives større mulighed for placering af støttemurene langs veje, stier og tekniske anlæg som fx parkeringspladser og miljøstationer. Samtidig stilles der krav om, at alle støttemure begrønnes, så parkens grønne udtryk fastholdes.

Nyt vejnavn

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny intern vej i lokalplanområdet. Administrationen foreslår, at vejen navngives 'Amtmandshaven', som har reference til amtmandsboligen og dens historiske betydning for Svendborg.

Videre proces

Ved beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 656 offentliggøres lokalplanen med foreslået ændringer med en klagefrist på 4 uger. Afsendere af høringssvar vil blive besvaret som angivet i hvidbogen.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af lokalplan 656 er varetaget af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg og Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Området er forsynet med fjernvarme, med tilslutningspligt. 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 gør, at langsigtede konsekvenserne 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 være CO2-neutral.

Lovgrundlag

- Planloven,
- Adresseloven samt adressebekendtgørelsen,
- Bosætningsstrategi 2020.

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 08-11-2022

Indstillingen blev godkendt.

Ib Knudsen(Ø) kan ikke følge indstillingen, idet han finder bebyggelsen for voldsom.

BILAG:

1 - 5747282	Åben	Bilag 1. Hvidbog Tvedvej	(226171/22)	(H)
2 - 5747285	Åben	Bilag 2. Samlede høringssvar Tvedvej	(226173/22)	(H)
3 - 5747292	Åben	Bilag 3. Endelig lokalplan 656	(226175/22)	(H)