

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med offentlig høring vedrørende:

Lokalplanforslag 656 – Etageboliger ved Tvedvej, ved den tidligere amtmandsvilla

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden d. 17. juni 2022 til og med d. 5. august 2022.
- Offentliggjort i samme periode på plandata.dk og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.
- Der er ikke afholdt borgermøde.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 6 høringssvar:

1. Kolonihaveforeningen, på vegne af Christianshøj Haveforening (2 svar i alt, se nr. 3)
2. Fællessvar fra naboer på Tvedvej 7 og Kongebakken 26
3. Kolonihaveforeningen, på vegne af Christianshøj Haveforening (supplerende høringssvar til nr. 1 – er behandlet under nr. 1)
4. Danmarks Naturfredningsforening Svendborg
5. Bygningsstyrelsen
6. Archidea (bygherrerådgiver)/bygherre

Høringssvaret fra Archidea/bygherre er modtaget d. 13. oktober 2022, hvilket er efter høringsfristens udløb. Høringssvaret 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.

Om hvidbogen:

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

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde som bilag.

Høringssvaret fra naboerne på Tvedvej 7 og Kongebakken 26 er modtaget efter høringsfristen efter aftale med administrationen og har indgået ved den efterfølgende behandling.

Nr. 1 + nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	Kolonihaveforeningen gør indsigelse mod, at træerne mod syd kan fældes og ønsker lokalplanen ændret, så de ikke kan fældes. Dette begrundes med bekymring omkring indbliksgener.	Administrationen foreslår, at lokalplanen tilføjes bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet mod syd i naboskellet mod kolonihaveforeningen, samt krav om at der plantes træer i beplantningsbæltet. Eksisterende beplantning består i dag af et levende hegn primært bestående af bøgeplanter i en højde på ca. 1,8 m, enkelte solitære træer og lidt vildtvoksende gevekster som fx brombærkrat. For at afskærme mod kolonihaven anbefales det at stille krav om bevaring af et plantebælte med en bredde på 2,5 m og en minimumshøjde på 1,8 m mod syd. Bøgeplanter indenfor beplantningsbæltet skal bevares, og der må kun i begrænset omfang foretages almindelig foryngelse. Det skal bemærkes, at træerne mod kolonihaven alle ligger længere mod nord og derfor udenfor det foreslået beplantningsbælte. Det er ikke muligt at bevare disse grundet disponering af intern vej og byggefeltene. Derfor foreslås det, at der i lokalplanen stilles krav om plantning af nye træer i beplantningsbæltet som angivet på kortbilag i endelig lokalplan. De nye træer vil skulle være enten bøg eller eg og skulle plantes forud for ibrugtagning.	Endelig lokalplanen er tilføjet bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet mod syd i naboskellet mod kolonihaveforeningen, samt krav om at der plantes træer i beplantningsbæltet.
1.2	Gør indsigelse mod stiadgang b, da de mener det vil medføre uhensigtsmæssigt meget trafik gennem haveforeningen.	I Kommuneplanen 2021-2033 er der udlagt en stireservation som går gennem lokalplanens område. Placering af en sti gennem lokalplanens området er vurderet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Her er det vurderet, at stien vil være mest hensigtsmæssigt i forhold til at skabe gående forbindelser gennem området og i forhold til det konkrete	Udlæg af stiadgang b fastholdes.

		projekt, bør stien forbindes ned mod kolonihaverne. Der er derfor udpeget en stiadgangen for at sikre, at stireservationen for området på sigt kan etableres. Stien gennem området kan fx udlægges som en trampesti og forventes ikke at genere megen trafik gennem kolonihaveforeningen. En sti gennem planområdet vil kræve, at der indgås en aftale med grundejer/bygherre herom, hvis man ønsker at realisere den på et senere tidspunkt. Kolonihavens arealer er ejet af Svendborg Kommune, men udlæg af en ny sti gennem kolonihaven vil almindelig kun ske efter forudgående aftale med Christianshøj Haveforening.	
1.3	Gør indsigelse mod en del af byggeriet, som de mener placeret på et område udlagt til rekreativ anvendelse.	Lokalplanområdet omfatter en del af matr. 34a, Svendborg Markjorder. Arealet er udlagt til boligområde i form af etagebebyggelse ved kommuneplantillæg 2017.25 til den tidligere Kommuneplan 2017-2029. I kommuneplantillæg 2017.25 blev kommuneplanrammeområde 01.01.K1.205 for Kolonihaver Christianshøj ændret, således at det ikke længere omfatter matr. 34a. Kommuneplantillægget er efterfølgende indarbejdet i Kommuneplan 2021-2033, hvor området er omfattet af kommuneplanrammen 03.01.B.042 – Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej.	Ingen ændringer, da området er udlagt til etageboligbebyggelse.

3.1	I tillæg til første høringssvar er indsigelse mod stiadgang b uddybet. Kolonihaveforeningen gør opmærksom på, at adgangen ikke vil kunne anvendes, da arealet anvendes til parkeringsplads, affaldsbeholdere og fællestoilet.	Det er administrationens vurdering, at en stiadgang godt vil kunne etableres på den givende plads. I forhold til etablering henvises til bemærkning i pkt. 1.2, hvor der skal indgås aftale med kolonihaveforeningen før stien eventuelt, vil kunne anlægges.	Udlæg af stiadgang b fastholdes.
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	Omkringboende naboer kritiserer, at høringsperioden igen falder hen over en sommerferie og at der ikke er afholdt borgermøde.	Planloven stiller krav om at offentlige høringer som falder i hovedferier forlænges for at give tilstrækkelig tid til at indgive høringssvar. Der er ikke i planloven krav om borgermøder i forbindelse med den offentlige høring. Den offentlige høring forløb i perioden d. 17. juni 2022 til og med d. 5. august 2022. Høringen var forlænget fra 4 uger til 7 uger grundet sommerferien. Plan- og Lokalsamfundsudvalget besluttede på deres møde d. 14. juni 2022 at der ikke skulle afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring, da det nye lokalplanforslag ikke var ændret væsentligt i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag.	Tages til efterretning.
2.2	Gør opmærksom på en fejl i høringsmaterialet, som har henvist til et andet planforslag.	Administrationen kan bekræfte, at der beklageligvis har været en fejl i ét link til den digitale lokalplan i det udsendte høringsmateriale. Administrationen vurderer at høringsbrevet er tydeligt omkring at det er lokalplanforslag 656 som er i høring og der har været tilstrækkelig information om at tilgå planforslaget på anden vis.	Tages til efterretning.

2.3	Mener det er svært at gennemskue, hvilke ændringer som er foretaget i lokalplanforslaget og årsagen bag.	Tilføjelsen af bestemmelser for terrænregulering og støttemure, samt omfanget af ændringer til det tidligere lokalplanforslag omkring bevaring af amtmandsboligen, betyder at lokalplanforslaget er ændret så væsentligt, at det formelt skal betragtes som et nyt lokalplanforslag. Ændringerne er indarbejdet i lokalplanens redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Dertil kommer at kommunen har skiftet til en digital platform for udarbejdelse af lokalplaner. Det har derfor ikke været muligt at fremhæve ændringer yderligere.	Tages til efterretning.
2.4	Gør indsigelse mod terrænregulering på mere end 0,5 m, særligt påfyldning af jord.	Parken ved amtmandsboligen er stærkt skrående. Ved realisering af byggeriet skal bygherre leve op til tilgængelighedsbestemmelser for anlæg af veje. Det er derfor ikke muligt at realisere projektet uden samtidig at give mulighed for større terrænreguleringer. Lokalplanen tillader ikke terrænregulering nærmere skel end 1,0 m og kun mindre terrænregulering i skelbræmmen ind til 2,5 m fra skel. Større jordpåfyldning vil ske med en afstand på mere end 5 m fra naboskellet mod sydvest. Se derudover pkt. 2.11 omkring forslag om beplantningsbælte.	Fastholder bestemmelser for terrænregulering.
2.5	Er bekymret for traktose i forbindelse med jordpåfyldning, hvor den komprimeret jord vil umuliggøre plantevækst.	Størstedelen af arealerne, hvor der jordpåfyldes, er arealer udlagt til enten parkering, vejanlæg eller byggefelter. Der tillades ikke terrænregulering nærmere skel end 1,0 m og kun mindre terrænregulering i skelbræmmen ind til 2,5 m fra skel.	Tages til efterretning.

		Administrationen mener derfor, at det kun i mindre omfang eventuelt kan udgøre et problem. Det må samtidig forventes, at det må være i bygherres interesse at den grønne park bevares og derfor iværksætter nødvendige skridt for at rette op på jordforholdene, hvis det skulle vise sig at blive et problem.	
2.6	Er bekymret for jordskred og regnvand som følge af terrænreguleringer, og stiller spørgsmål til erstatningskrav.	Der tillades ikke terrænregulering nærmere skel end 1,0 m og kun mindre terrænregulering i skelbræmmen ind til 2,5 m fra skel. Større jordpåfyldning ved parkeringspladsen er for at udfylde en lavning i terrænet. Terrænet i parken er strækt skrående mod syd og det skrående terræn falder væk fra de naboer som har udtrykt bekymring herfor. Administrationen vurderer, at det derfor er usandsynligt at de pågældende naboer vil blive berørt af terrænreguleringerne. Det bemærkes, at det er bygherres ansvar, at terrænreguleringer ikke medfører gener for omkringboende fx fra nedfalden jord eller regnvand. Forholdet er reguleret via hhv. byggeloven og vandløbsloven.	Tages til efterretning.
2.7	Gør indsigelse mod indblik- og lysgener fra den hævede parkeringsplads.	Parkeringspladsen kan med lokalplanen terrænreguleres i et omfang, så en naturlig lavning opfyldes. Arealet vil komme til at være i niveau med Tvedvej. Der er på illustrationsplanen på kortbilag 4 vist et beplantningshegn mod Tvedvej. Beplantningshegnet anbefales tilføjet lokalplanens bestemmelser og skal udføres som bøgepur med en højde på mindst 1,2 m og med krav om etablering forud for ibrugtagning. Hermed vil gener fra lys mindskes.	Endelig lokalplanen er tilføjet beplantningshegn mod Tvedvej og bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet mod sydvest i naboskellet mod naboer.

		Eksisterende beplantningsbælte mod sydvest vil mindske gener, hvorfor administrationen foreslår, at lokalplanen tilføjes bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet. Se pkt. 2.11 for nærmere beskrivelse.	
2.8	Utilfreds med at der ikke er offentlig adgang til området.	Lokalplanen stiller ikke krav om offentlig adgang til parken eller området. Udlæg til offentlige formål kan medføre overtagelsespligt, hvilket betyder, at ejer kan kræve, at kommunen køber og overtager arealet. Oplægget fra bygherre er, at haveanlægget er tilknyttet de nye boliger, men at man gerne vil acceptere offentlig adgang igennem området. Haven er pt. privatejet og lukket for offentlig adgang.	Tages til efterretning.
2.9	Utilfreds med at der ikke bevares flere træer på parkeringspladsen og i haven.	Svendborg Kommune har besigtiget området og vurderet, at nogle af områdets træer er i bedre vækst og stand end andre. På baggrund heraf er udpeget 3 træer i haven som er bevaringsværdige. Det ene af disse træer har dog vist sig at være beskadiget og bør derfor fældes. Der henvises til pkt. 6.6. Der stilles forslag om, at man i stedet skal plante 3 nye træer for at bibeholde det grønne præg i haven. Parkeringspladsens areal er udlagt mod nord og med fokus på at minimere områdets areal, således at fælles opholdsarealer i parken/amtmandshaven kan blive størst mulige. Der stilles krav om begrønning af p-pladsen i lokalplanen. Se dog pkt. 6.3, hvor kravet foreslås nedsat.	Tages til efterretning.

		Administrationen stiller derudover forslag om at træer indenfor beplantningsbælter mod sydvest langs skel skal bevares – se pkt. 2.11. Mod syd er det ikke muligt at bevare træer i skel, hvorfor der stilles forslag om at plante nye træer som erstatning – se pkt. 1.1.	
2.10	Påpeger at kigget mod sundet er ændret.	Administrationen medgiver, at kigget mod sundet er ændret som følge af tilpasning af byggefeltene, dog i et mindre ikke betydende omfang. Illustrationen i redegørelsen fortæller om tankerne bag bebyggelsesplanen for parken og de forhold der er lagt vægt på, hvorfor illustrationen er medtaget som fortolkningsbidrag.	Tages til efterretning.
2.11	Stiller forslag om, at der bevares et grønt bælte langs skel mod syd og sydvest for at beskytte mod indblik.	Administrationen foreslår, at lokalplanen tilføjes bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet mod sydvest i naboskellet mod nabo. Eksisterende beplantning består i dag af et levende hegn primært bestående af bøgeplanter i en højde på ca. 3 m, enkelte solitære træer, ahorn og lidt vildtvoksende gevækster som fx brombærkrat. For at afskærme mod naboer mod sydvest anbefales det at stille krav om bevaring af et plantebælte med en bredde på 2,5-5,0 m og en minimumshøjde på 3,0 m mod sydvest. Bøgeplanter og solitære træer indenfor beplantningsbæltet skal bevares, og der må kun i begrænset omfang foretages almindelig foryngelse. Ahorn skal derimod ikke bevares, da de hæmmer bøgeplanternes vækstforhold.	Endelig lokalplanen er tilføjet bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet mod sydvest i naboskellet mod nabo.
2.12	Stiller forslag om, at der ikke må opsættes altaner mod sydvest for ny etagebebyggelse mod vest.	Etageboligerne er alle påtænkt udført med altaner for at skabe nære opholdsarealer som skal give kvalitet til den enkelte bolig.	Endelig lokalplan er præciseret i forhold til altaners bredde og dybde.

	Alternativt at det tydeliggøres, hvor tæt på skel altaner må opføres.	Bebyggelsen nærmest Kongebakken 26 forventes at få en højde på ca. 11-12 m (ekskl. elevatorårn) og er placeret med en afstand på mere end 15 m fra naboejendommen. Der vurderes derfor ikke at være tale om et større indblik end, hvad der med rimelighed må forventes at kunne tåles i en bymæssig kontekst. Det anbefales derfor, at altanerne også kan opsættes mod sydvest. Administrationen medgiver at det ikke er angivet i lokalplanforslaget, hvor tæt på skel altaner må opføres. Administrationen foreslår derfor, at det præciseres at altaner maksimalt må gives en bredde på 5,3 m og en dybde på 2,5 m. Altaner må fortsat overskride byggefelternes afgræsning. På den måde tydeliggøres det, hvor tæt på skel altaner må opføres. Omfanget for altaner mod politiets bebyggelse fastholdes med en maksimal bredde på 5,0 m.	
2.13	Gør indsigelse mod tagterrasser på ny etagebebyggelse mod vest, da de er bekymret for indbliksgener.	Lokalplanen giver mulighed for at etablere tagterrasser på bebyggelse i 2 eller 3 etager. Bebyggelsen nærmest Kongebakken 26 forventes at få en højde på ca. 11-12 m (ekskl. elevatorårn) og er placeret med en afstand på mere end 15 m fra naboejendommen. Der vurderes derfor ikke at være tale om et større indblik end, hvad der med rimelighed må forventes at kunne tåles i en bymæssig kontekst. Bygherre ønsker fortsat at etablere en tagterrasse mod vest.	Ingen ændringer til omfanget af tagterrasser.

2.14	Gør indsigelser mod elevatortårne og påpeger at deres højde ikke fremgår tydeligt.	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 præciserer den maksimale højde. 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 elevatortårne og lignende.	Endelig lokalplan er tilføjet maksimale topkoter for hvert byggefelt.
2.15	Er bekymret for udtrykket for den ny bebyggelse og stiller forslag om at der ikke gives mulighed for flade tage, men i stedet for en lille rejsning på tagene.	Det har været vigtig i udformningen af den nye bebyggelse, at den underligger sig Amtmandsvillaen. Det være sig i placering og højder, men også i udtryk og materialer. Amtmandsvillaen fremstår med tyngde grundet sin murstensfacade. Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse skal etableres med flade tage. Tagene kan begrønnes eksempelvis med sedum. I flere tagflader integreres der opholdsterrasser til fælles brug for bebyggelsens brugere, således at de fælles arealer får en ekstra dimension. Lokalplanen begrænser tagterrasser til bebyggelse i to og tre etager.	Tages til efterretning
Nr. 3	Se høringssvar nr. 1		

Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	DN Svendborg mener det nye byggeri er alt for tæt og kompakt.	Bebyggelsesplanen for bebyggelsen af parken har været drøftet og bearbejdet indgående med bygherre, bygherrerådgiver, administration og politikere for at opnå den rette balance og udtryk. Administrationen bemærker, at bebyggelsesplanen er disponeret således, at villaen og parken fortsat kan få en karakteristisk rolle i bebyggelsen. Den nye bebyggelse er placeret således, at der fortsat er indblik til og udsyn fra amtsmandsvillaen til sundet/havnen. Ny bebyggelse underlægger sig højden på amtmansvillaen. Ved at variere etageantallet mellem to-fire etager, søger bebyggelsen at tilpasse sig skalaen for såvel den monumentale villa, som de mindre huse langs Tvedvej.	Tages til efterretning.
4.2	Gør indsigelse mod byggeriet, da hele områdets grønne indtryk spoles.	Svendborg Kommune har besøgt området og vurderet, at nogle af områdets træer er i bedre vækst og stand end andre. På baggrund heraf er udpeget 3 træer som vurderes at være bevaringsværdige. Der stilles krav om begrønning af parkeringsarealet. Parkeringsarealet er udlagt for bl.a. at friholde parken for parkering. Derudover stilles der forslag om at bevare beplantning i skel, samt begrønning af støttemure i området.	Tages til efterretning.
4.3	Anbefaler at udstykning i eksisterende grønne områder begrænses til et minimum for at bevare naturen, øge biodiversitet og skabe større sammenhængende natur.	Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen 2021-2033 som udlægger området til boligområde.	Tages til efterretning.

Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	Bygningsstyrelsen gør indsigelser mod placering af altaner på ny bebyggelse i 4 etager umiddelbart syd for politistationen.	Administrationen medgiver, at altaner vil give indbliksgener mod politistation fra altaner opsat mod nord på de nye etageboliger i 4 etager. Det vurderes dog, at indbliksgenerne fra de pågældende altaner ikke vil være væsentlige og af et sådant omfang som må skulle tåles ved etageboligbebyggelse i en bymæssig kontekst. Det bemærkes samtidig, at etageboligbebyggelsen nærmest politiet i lokalplanforslaget blev flyttet mod syd med 2,5 m for at muliggøre altaner på denne placering.	Ingen ændringer for altaner syd for politistationen.
5.2	Fastholder tidligere indsigelse mod altaner på amtmandsboligens østlige side. Indsigelsen er begrundet i skærpet indbliksgener, hvorfor der skal iværksættes forskellige sikkerhedstiltag. Det er bygningsstyrelsens vurdering, at altanerne giver de mest omfattende indbliksgener ift. amtmandsboligen.	For at sikre en fornuftig udnyttelse af amtmandsboligen, hvor man samtidig har lagt vægt på en høj grad af bygningsbevaring, er der med lokalplan 656 givet mulighed for opførsel af 3 mindre altaner mod politistationen. Administrationen medgiver, at indbliksgener hermed forøges, men vurderer fortsat at det er i et mindre og ikke væsentligt omfang. Altanernes størrelse indbyder til kortvarig brug og indbliksgener vil ikke blive væsentligt forøget ift. det nuværende indblik fra amtmandsboligen, som Fyns Politi i dag tåler.	Ingen ændringer for altaner mod øst på amtmandsboligen.
5.3	Stiller forslag om, at der kun gives mulighed for opsætning af altaner mod øst på amtmandsboligen, hvis Fyns Politi afstår lejemålet.	I samarbejde med bygherre er der brugt tid på at tilpasse projektet omkring amtmandsboligen, så der sikres en større grad af bevaring med stor vægt på bevaring af facaden mod vandet og af attikaetagen. Der gives mulighed for opsætning af 3 mindre "cafe"-lignende altaner mod politistationen, som er nøje afstemt bygningens udtryk og som ikke kan opsættes på amtmandsboligens attikaetage.	Anbefales ikke at imødekomme forslaget.

		Dermed er der tale om et meget begrænset indblik, som kun vurderes at øge indbliksgener i et ikke væsentligt omfang. Fyns Politi og Bygningsstyrelsen har i tidligere høringssvar og i den dialog der har været givet udtryk for, at der er behov for sikkerhedsmæssige tiltag, da der skal sikres mod indblik. Det er blevet oplyst, at disse tiltag vil være nødvendige uagtet om man opsætter altaner, grundet eksisterende indblik fra vinduerne i den nuværende amtmandsbolig. Administrationen anbefaler på den baggrund ikke at imødekomme forslaget, da det vurderes ikke at tilføre behov for ekstra sikkerhedsmæssige foranstaltninger.	
5.4	Udtrykker bekymring for sætningsskader på politistationen i forbindelse med terrænregulering og byggemodning.	Forholdet reguleres ikke via planloven. Administrationen bemærker, at den ikke finder en terrænregulering med en støttemur på 1,5 m problematisk. Byggelovens § 12 indeholder bestemmelser som påligger bygherre at træffe foranstaltninger som har til formål at sikre at der ikke sker skader på omkringliggende bygninger.	Tages til efterretning.

Nr. 6	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
6.1	Vejbelægning ønskes udført med OB-belægning, mens græsarmering ønskes i plast eller beton.	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. Derudover ønskes mulighed for at græsarmering også kan udføres i plast. Administrationen er enige i, at veje udført med grus kan være vanskelige at sikre mod kraftig regn grundet det stærkt skrående terræn. Det anbefales derfor at imødekømt ønsket i form af, at der i lokalplanen gives mulighed for at lave OB-belægninger. OB-belægning er en vejopbygning med asfalt med en overfladebelægning med småsten, som vil fastholde vejenes udtryk som "stier" gennem parken. Ønsket om græsarmering anbefales ligeledes imødekømt.	Endelig lokalplan er tilføjet muligheden for at udføre veje med OB-belægning, samt at græsarmering kan udføres i andre materialer (herunder plast).
6.2	Brandvej ønskes udført med græsarmering eller som makadam opbygning med græs	Bygherre ønsker at kunne udføre brandvej med græsarmering i plast eller beton eller som makadam opbygning (makadam er en type vejopbygning bestående af grus og sten i forskellige størrelser) med et øvre lag af græs, så brandvejen fremstår mere diskret/indpasset i parken. Administrationen anbefaler at imødekomme ønsket.	Endelig lokalplan er tilføjet muligheden for at udføre brandveje som makadam opbygning med øvre lag af græs eller med græsarmering i plast eller beton.
6.3	Krav til træer ved parkeringspladsen ønskes ændret til 1 træ pr. 8 p-pladser og at træer i beplantningshegn mod Tvedvej kan indgå.	Parkeringspladsens areal er udlagt mod nord og med fokus på at minimere områdets areal, således at fælles opholdsarealer i parken/amtmandshaven kan blive størst mulige. Der stilles i lokalplanforslaget krav om begrønning af p-pladsen med 1 træ pr. 5 p-pladser. På illustrationsplanen på kortbilag 4 er parkeringspladsen vist med en beplantning svarende til 1 træ pr. 8 p-pladser.	Endelig lokalplan ændres kravet for begrønning af parkeringspladsen til 1 træ pr. 8 p-pladser. Træer i beplantningshegnet kan indgå begrønning.

		Administrationen vurderer at det ikke er muligt at tilvejebringe 1 træ pr. 5 p-pladser uden samtidig at udvide arealet udlagt til parkering. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at udvide parkeringspladsen, da det vil mindske opholdsarealernes (parkens) størrelse og/eller flytte p-pladsen tættere på naboer mod sydvest. Derfor anbefaler administrationen at ønsket imødekommes.	
6.4	Der er brug for yderligere støttemure.	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 én støttemur på 2,65 m og derudover støttemure langs veje, stier, parkeringspladser, miljøstationer etc. Lokalplanforslaget giver mulighed for støttemure som udpeget på kortbilag 3. Den ønskede støttemur på 2,65 m er placeret inde i området og vil derfor ikke påvirke andre end kommende beboere. Den er nødvendig for at sikre en hensigtsmæssig overgang fra parkeringspladsen og videre ned ad den interne vej. Derudover vurderes det som værende hensigtsmæssigt at tillade mindre støttemure på op til 1,0 m langs tekniske anlæg som veje, stier, parkering og miljøstationer. Det giver en større fleksibilitet, som kan give en bedre udnyttelse af det skrående terræn. Med de øgede muligheder for støttemure anbefales det samtidig, at der stilles krav om, at alle støttemure begrønnes, så parkens grønne udtryk fastholdes.	Endelig lokalplan tilføjes en støttemur på 2,65 m og mulighed for støttemure på op til 2,65 m langs interne veje, stier, parkering og miljøstationer. Der stilles samtidig krav om begrønning af alle støttemure.

--	--	--	--

6.5	Terrænregulering skal være muligt helt til skel mod øst og mod Politiet langs støttemure.	Lokalplanforslaget giver mulighed for opførsel af støttemure i skel mod øst og mod Politiet, men giver ikke mulighed for at terrænregulere helt til skel. Administrationen anbefaler at præcisere, at det her er muligt at terrænregulere. Det vurderes ikke at påvirke kommunal ejendom mod øst eller Politiet negativt.	Endelig lokalplan giver mulighed for terrænregulering helt til skel mod øst og mod Politiet.
6.6	Fældning af bevaringsværdigt beskadiget bøgetræ, samt ønske om erstatningsbeplantning.	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. Bygherre ønsker at plante 2 nye bøgetræer som erstatning Administrationen har besigtiget træet og kan bekræfte tegn på, at bøgetræet er svækket, hvorfor det anbefales i den endelige lokalplan ikke at udpege bøgetræet som bevaringsværdigt. Det anbefales i stedet for, at der i lokalplanen stilles krav om plantning af 3 nye bøgetræer med en stammediameter på mindst 30-35 mm. De 3 nye træer skal plantes indenfor en radius af 20 m fra det eksisterende bøgetræ som erstatning for bøgetræet som fældes og skal være beplantet før ibrugtagning. Dette skal sikre et fortsat grønt udtryk i parken, hvor træerne ved plantning har et omfang som passer til de store punkthuse.	Endelig lokalplan giver mulighed for at fælde bevaringsværdige bøgetræ. Der stilles krav om at der skal plantes 3 nye bøgetræer med stammediameter på mindst 30-35 mm. Træerne skal placeres indenfor en radius af 20 m fra det oprindelige bøgetræ. Støttemure omkring bevaringsværdigt bøgetræ fjernes fra endelig lokalplan.

		Omkring bøgetræet var der i lokalplanforslaget givet mulighed for at opføre støttemure. Disse støttemure vil blive fjernet fra forslaget, da træet nu fældes.	
6.7	Erstatningsbeplantning for 2 øvrige bevaringsværdige træer.	Bygherre ønsker at der tilføjes krav om erstatningsbeplantning for de to resterende bevaringsværdige træer, så de kan fældes uden dispensation ved sygdom eller andet. Lokalplanen er udformet med et krav om at de bevaringsværdige træer kun kan fældes efter en dispensation hertil. Det kan ikke anbefale at fjerne kravet om dispensation, da træerne så kan fældes i et hvert tilfælde. Administrationen anbefaler dog, at der indskrives krav om erstatningsbeplantning ved dispensation til fældning for at sikre et fortsat grønt udtryk i parken. Erstatningsbeplantning skal ske ved plantning af 3 træer af samme art med en stammediameter på mindst 30-35 mm. Træerne skal plantes inden for en diameter af 20 meter fra det oprindelige træ. De bør dog ikke placeres i udsigtskilen som giver ind- og udkig til amtmandsboligen fra vandet/havnen.	Endelig lokalplan stiller krav om at der ved dispensation til fældning af bevaringsværdige træer skal plantes 3 nye træer af samme art med stammediameter på mindst 30-35 mm. Træerne skal placeres indenfor en radius af 20 m fra det oprindelige træ. Træerne bør ikke placeres i udsigtskilen til amtmandsboligen.
6.8	Bruttoetageareal skal specificeres, så altaner mv. ikke skal medregnes.	Ønsket kommer efter en dialog med kommunens byggesagsafdelingen omkring kommende myndighedsprojekt. Lokalplanforslaget giver mulighed for et bruttoetageareal på 6.000 m² for nye etageboliger. Formålet har været at give mulighed for i alt 6.000 m² etageboliger. Men ved beregning af et bruttoetageareal kan	Endelig lokalplan præciseres i forhold til udlæg af 6.000 m ² bruttoetageareal.

		der i nogle tilfælde også skulle medregnes fx altaner og overdækninger, hvilket ikke har været hensigten. Derfor anbefales det præciseret i endelig lokalplan. Der gives hermed ikke mulighed for yderligere bebyggelse end det har været tiltænkt med lokalplanforslaget.	
6.9	Facadebeklædning ønskes udført som 50 % lister i træ med bagvedliggende synlig bagvæg i andet materiale.	Det oprindelige skitseprojekt fra bygherre indeholdt visualisering, hvor etagebebyggelsen var udført med en facadebeklædning med trælistes som dækkede ca. 35 % af facaderne. 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. Det betyder, at mindst 70 % af facaden skal være udført i træ som skal dække for bagvedliggende bagvæg. 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.	Endelig lokalplan ændres, så der stilles krav om at udvendige facader for ny etagebebyggelse skal udføres med en enten vandret eller lodret listebeklædning i træ. Listerne skal have en dybde på mindst 40 mm. og skal dække minimum 50 % af facaden. Vindues- og facadepartier samt mindre bygningsdele som sålbænke, altankanter, nedløbsrør, afdækning af murkroner, riste o. lign er ikke omfattet af kravet og skal derfor ikke medregnes til facadens areal.

6.10	Ønske om at der ikke er krav om helårsbolig, så lejligheder kan anvendes som ferielejligheder.	Lokalplanen stiller krav om helårsboliger, hvormed lejlighederne kun kan anvendes hertil. De kan således ikke anvendes til andre anvendelser som fx erhverv eller ferieboliger, og der kan heller ikke opnås tilladelse til at anvende lejlighederne som flexbolig. Liberalt erhverv i egen bolig er dog fortsat muligt, jf. byggelovens regler herfor. Området er udlagt til boligområde i kommuneplanen. Svendborg Kommune og Svendborg by oplever i disse år tilvækst og med den stigende befolkningsprognose sammenholdt med sin bynære placering tæt på centrum anbefales det ikke at imødekomme ønsket.	Kravet om helårsboliger fastholdes.
------	--	---	-------------------------------------