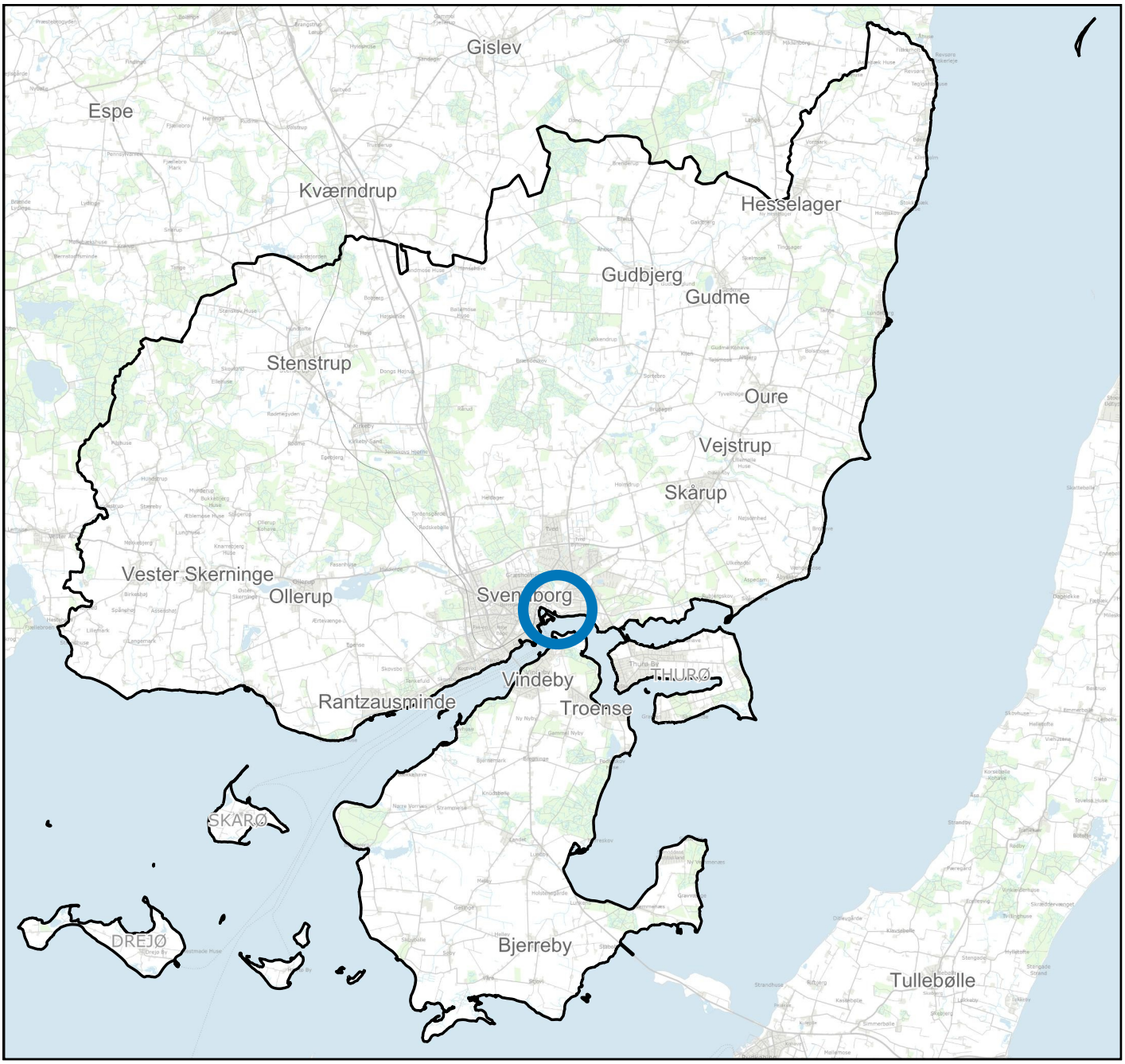
Tillæg nr. 2025.06 til Kommuneplan 2025-2037

FORSLAG



Svendborg Kommune



Offentlighedsperiode

Forslaget til kommuneplantillæg er godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde d. 3. november 2026.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra den 6. november 2026 til den 10. januar 2027.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til kommuneplantillægsforslaget skal skriftligt indsendes, så vi har modtaget det senest d. 10. januar 2027. Det sendes til:

- plan@svendborg.dk
- Svendborg Kommune, Plan, Frederiksø 4a, 5700 Svendborg
- Digital post (via din digitale postkasse fx eboks)

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er et kommuneplantillæg?
5 Baggrund og formål
6 Ændring af kommuneplanen
8 Forhold til anden planlægning og lovgivning

Bilag

13 1. Hidtidigt gældende kommuneplanramme
14 1. Hidtidigt gældende kommuneplanramme
15 2. Fremtidige kommuneplanrammer
16 2. Fremtidig kommuneplanramme
17 2. Fremtidig kommuneplanramme
18 3. Miljøvurdering - Ikke-teknisk resumé

Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for, hvordan kommunens arealer må anvendes og udvikles. Kommuneplanen beskriver blandt andet:

- Hvordan byer og landsbyer skal udvikle sig.
- Hvor der må placeres boliger, erhverv, butikker og tekniske anlæg.
- Hvor der findes særlige natur-, landskabs- og kulturværdier.
- Hvilke rammer lokalplanlægningen skal følge.
- Kommuneplanen omfatter hele kommunen – både byområder, landsbyer og det åbne land.

Hvem gælder kommuneplanen for?
Kommuneplanen er et styringsredskab for kommunen, og er ikke direkte bindende for borgerne. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at kommuneplanens mål, retningslinjer og rammer overholdes, når der udarbejdes lokalplaner og træffes afgørelser i konkrete sager. Kommuneplanen omfatter den fysiske udvikling for en 12-årig periode, og revideres som udgangspunkt hvert fjerde år.

Hvad er et kommuneplantillæg?
Hvis kommunen ønsker at ændre kommuneplanen undervejs i den 4-årige planperiode (imellem revisionerne), har kommunalbestyrelsen mulighed for at vedtage et tillæg til kommuneplanen. Ligesom en ny kommuneplan skal et forslag til et kommuneplantillæg sendes i offentlig høring, før kommuneplantillægget kan vedtages.

Retsvirkning
Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Baggrund og formål

Svendborg Havn har gennem en årrække været i en transformationsproces ligesom mange andre danske købstadshavne. Fra overvejende at være en erhvervshavn med maritimt tilknyttet industri og gods over kaj har Svendborg Havn udviklet sig til et levende byområde. Her trives både traditionelle og moderne maritime erhverv side om side med turisme, kultur, kreative erhverv, rekreative aktiviteter og senest også boliger og videregående uddannelser. På Svendborg Havn er Frederiksø og Østre Havn de eneste tilbageværende aktive erhvervshavneområder.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2025 en ny udviklingsplan for Fremtidens Havn. Østre Havn indgår som et nyt område i udviklingsplanen, hvor visionen for området er, at det skal omdannes fra industriområde til et område med mere blandede byfunktioner herunder kultur, service og erhverv. Samtidig skal der fortsat være mulighed for at benytte kajen som erhvervskaj.

Svendborg Kommune ejer arealerne på Østre Havn, mens bygningerne, historisk set, hovedsageligt har været ejet af korn- og foderstofvirksomheder, senest Dansk Landbrugs Grovvareselskab (DLG), som siden 1999 har været den primære bygningsejer på Østre Havn. Der er altså tale om bygninger opført på lejet grund. Ifølge lejeaftalen mellem Svendborg Kommune og DLG, er DLG ved fraflytning forpligtet til at rydde arealerne og afholde udgifterne hertil. Svendborg Kommune har efter aftale med DLG overtaget bygningsrækken nærmest Østre Havnevej hhv. 1/1 2024 og 1/1 2025, uden at arealerne er blevet ryddet. Lejekontrakten for de resterende bygninger langs Østre Kajgade, herunder de store siloanlæg, ophører 1. oktober 2027, hvor DLG flytter de sidste aktiviteter fra området. I den forbindelse har Kommunalbestyrelsen truffet beslutning om, at de ønsker at:

- bevare Østre Kajgade nr. 15
- Østre Kajgade nr. 23 og 25 (de røde siloer) og Østre Kajgade nr. 11 og 13 (den hvide silo) kan nedrives, hvis der ikke er eksterne aktører, som har realistiske forslag til at bevare og anvende dem.

Østre Havn udgør et af Danmarks bedst bevarede kulturmiljøer knyttet til korn- og foderstofproduktion. Området repræsenterer især det 20. århundredes udvikling inden for oplagring og forarbejdning af korn og foderstoffer, herunder en række markante betonsiloer. Hele Svendborg Havn, herunder Østre Havn, er fra statslig side udpeget som et kulturmiljø af national interesse.

En nedrivning af de store siloanlæg på Østre Havn, som er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som aflyser kulturmiljøudpegningen for Østre Havn i kommuneplanen. Formålet med kommuneplantillægget er at ophæve udpegningen og beskyttelsen af kulturmiljøet, så der dannes grundlag for Lokalplanen 710, som blandt andet muliggør nedrivning af de store siloanlæg ved Østre Kaj.

Derudover er formålet med kommuneplantillægget at udlægge en ny ramme til havneerhverv langs Østre Kaj, der sikrer at området fortsat kan opretholdes som en ISPS kaj (International Ship and Port Facility Security), og der ikke kan etableres aktiviteter, der hindrer den fortsatte funktion som erhvervskaj.

Ændring af kommuneplanen

Kulturarv - Kulturmiljø - Korn og Foderstof på Østre Havn

I gældende Kommuneplan 2025-2037 er Østre Havn udpeget som kulturmiljøet "Korn og Foderstof på Østre Havn" og er omfattet af følgende retningslinjer:

4.4.1.10 Korn og Foderstof på Østre Havn
Inden for kulturmiljøet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet,
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

De bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Korn og Foderstof på Østre Havn er:

- silopakhusenes store bygningsvolumener ud mod Østre Kaj danner et karakteristisk billede på den industrialiserede havn
- at i kvarteret mellem Østre Havnevej og Østre Kaj underordner pakhuse, silopakhuse og administrationsbygning sig et stramt funktionalistisk gadenet i gridmønste
- havnefronten på Østre Kaj er organiseret efter en funktionelt betinget byggelinie, der sikrer et ca. 18m bredt ubebygget håndteringsareal på kajen
- en række tekniske anlæg, som bidrager til fortællingen om den industrialiserede havn: sporanlæg fra godsbanen, brovægt på Troensegårdsvej, granitpullerter ved Frihavnen, kran/sugeanlæg ved Kelloggs ' silo samt transportører og sugeanlæg på siloer



Kulturmiljøudpegning i Kommuneplan 2025-2037 som aflyses med dette tillæg.

Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre mulighed for, at siloerne kan nedrives i forbindelse med DLG's fraflytning fra området. Der skal derfor vedtages en lokalplan som muliggør nedrivningen. Lokalplanen må ikke være i konflikt med kommuneplanen, og derfor følges lokalplanen af dette kommuneplantillæg, som aflyser kulturmiljøudpegningen for Korn og Foderstof på Østre Havn, og dermed ophæves retningslinjerne for beskyttelsen af kulturmiljøet.

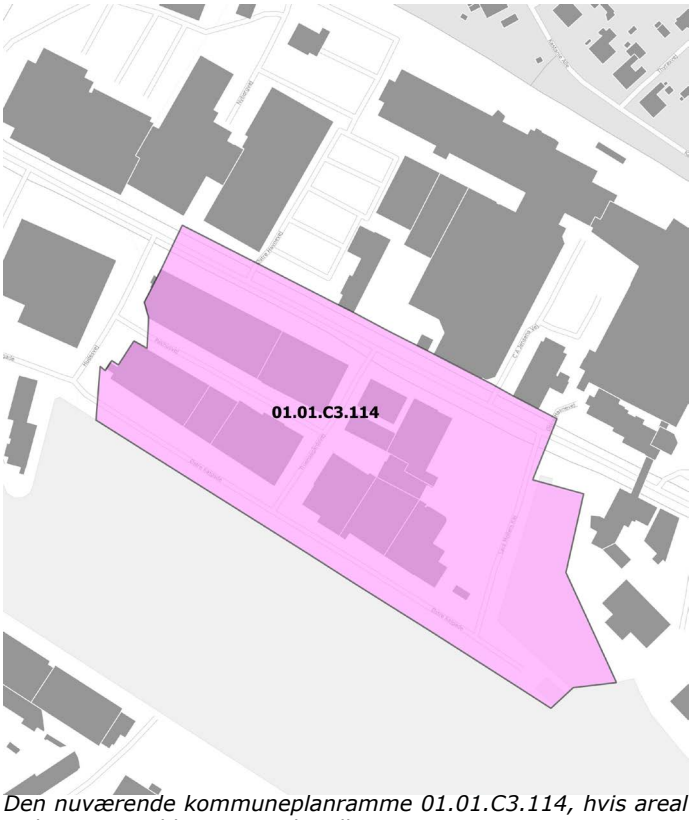
Fordi kommuneplanen ikke længere beskytter kulturmiljøet, vil det være muligt for foretage ændringer eller helt fjerne de bærende værdier for kulturmiljøet, herunder de store siloanlæg. For at belyse konsekvenserne af at fjerne de bærende kulturmiljøværdier, er der udarbejdet en miljøvurdering, se bilag 3 for et ikke-teknisk resumé af miljøvurderingen. Kulturmiljøet er værdifuldt, selvom det ikke er udpeget i kommuneplanen, men vil fremadrettet ikke være omfattet af retningslinjer, som sikrer, at kulturmiljøet fortsat vil være værdifuldt eller kan opretholdes.

I miljøvurderingen konkluderes det, at kulturmiljøet ikke længere kan opretholdes som et kulturmiljø, hvis de store siloer nedrives inklusiv de tilhørende tekniske anlæg, som også påvirker områdets rumdannelser og overordnede fremtræden, da områdets tilbageværende værdier ikke tydeligt fremstår med kulturhistoriske sammenhænge og fortælleværdi. De tilbageværende værdier vil snarere fortælle om et fabriksmiljø særligt for Kelloggs (matrikel 28bl, 28cb, 28v, 28ce, 88c og 88bg Svendborg Markjorder). Fordi siloerne med de tilhørende elementer er så væsentlige værdier for det samlede kulturmiljø, som er udpeget i kommuneplanen, vurderes det, at hele kulturmiljøet "Korn- og Foderstof på Østre Havn" ikke længere skal være udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, hvis siloerne ikke bevares.

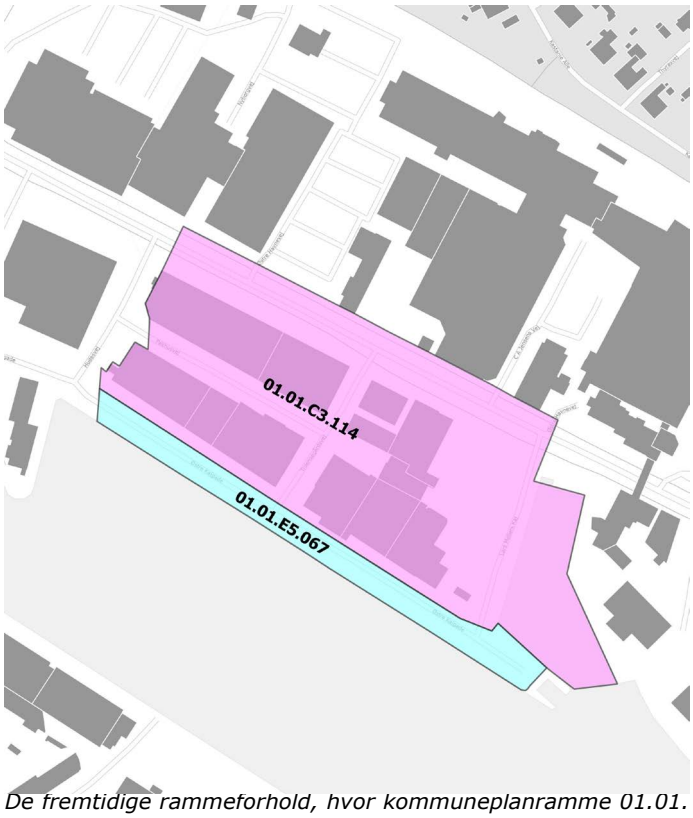
Ny kommuneplanramme

Ved vedtagelse af kommuneplan 2025-2037 blev kommuneplanrammen for Østre havn ændret fra at være udlagt til havneerhvervsformål til et centerområde. Samtidig blev kajkanten langs Østre kaj i retningslinje 2.1.3 udpeget til at være en erhvervskaj med en bestemmelse om at:
"Ved planlægning på havnen og havnenære arealer skal der varetages hensyn til færge- og havneerhverv."

Der blev imidlertid ikke udlagt en selvstændig ramme til havneerhverv på kajen, da vægtningen imellem kajaktiviteter og det nye centerområde var uafklaret.



Den nuværende kommuneplanramme 01.01.C3.114, hvis areal reduceres med kommuneplantillægget.



De fremtidige rammeforhold, hvor kommuneplanramme 01.01.C3.114 reduceres, og suppleres af rammen 01.01.E5.067 til havneerhverv.

Dette tillæg udlægger et særskilt rammeareal i en bredde af ca. 12 meter til havneerhverv på Østre kaj. Det gøres for at sikre, at der ikke kan ske andre aktiviteter på kajen, som vil tilsidesætte de havnemæssige erhvervsmuligheder og for at sikre at kajen fortsat kan benyttes med ISPS (International Ship and Port Facility Security).

Ændringer i kommuneplanrammernes afgrænsning og rammebestemmelserne fremgår af Bilag 1 og 2.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Nationale interesser

Ifølge "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning", er det en national interesse at sikre, at de udpegede nationale kulturmiljøer i særligt velbevarede industrihavne ikke forringes.

Planområdet er placeret inden for den udpegede nationale interesse - særligt velbevarede industrihavne (se kort på næste side).

Lokalplanområdet udgør en mindre del af den samlede udpegning af nationale interesser. Området vurderes imidlertid at have stor betydning for aflæsningen af Svendborg Havns industrielle udvikling, idet det rummer markante kulturhistoriske anlæg med tilknytning til korn- og foderstofproduktion. Det udpegede kulturmiljø i kommuneplanen for Korn- og foderstof på Østre Havn aflyses med dette kommuneplantillæg, fordi de bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet er i konflikt med den udvikling kommunalbestyrelsen ønsker mulighed for.

Kommuneplan 2025-2037

PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER

For at sikre, at den kommunale planlægning tager hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder, skal der ved ny planlægning redegøres for eksisterende forhold omkring denne erhvervstype. Planområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Planområdet er et tidligere havneerhvervsområde. Virksomhederne er over tid fraflyttet området, og den sidste tilbageværende virksomhed er DLG som forventer af ophøre med deres aktiviteter i løbet af 2027. Østre Kaj fungerer i dag som en erhvervskaj med ISPS-facilitet. Erhvervshavneaktiviteterne ved Østre kaj består primært af skibe, der ligger til kaj, mens de venter på at komme i dok ved værfterne på Frederiksø. Nogle skibe får udført mindre reparationer direkte fra kajkanten. Få gange om året foregår der lastning og lodsning over kaj.

Inden for en afstand af 500 m fra planområdet er der registreret 5 produktionsvirksomheder. Virksomhederne er følgende:

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S
- J, Ring-Andersen Skibsværft A/S
- C. C. Jensen A/S
- Chris Auto
- Circle K Denmark A/S

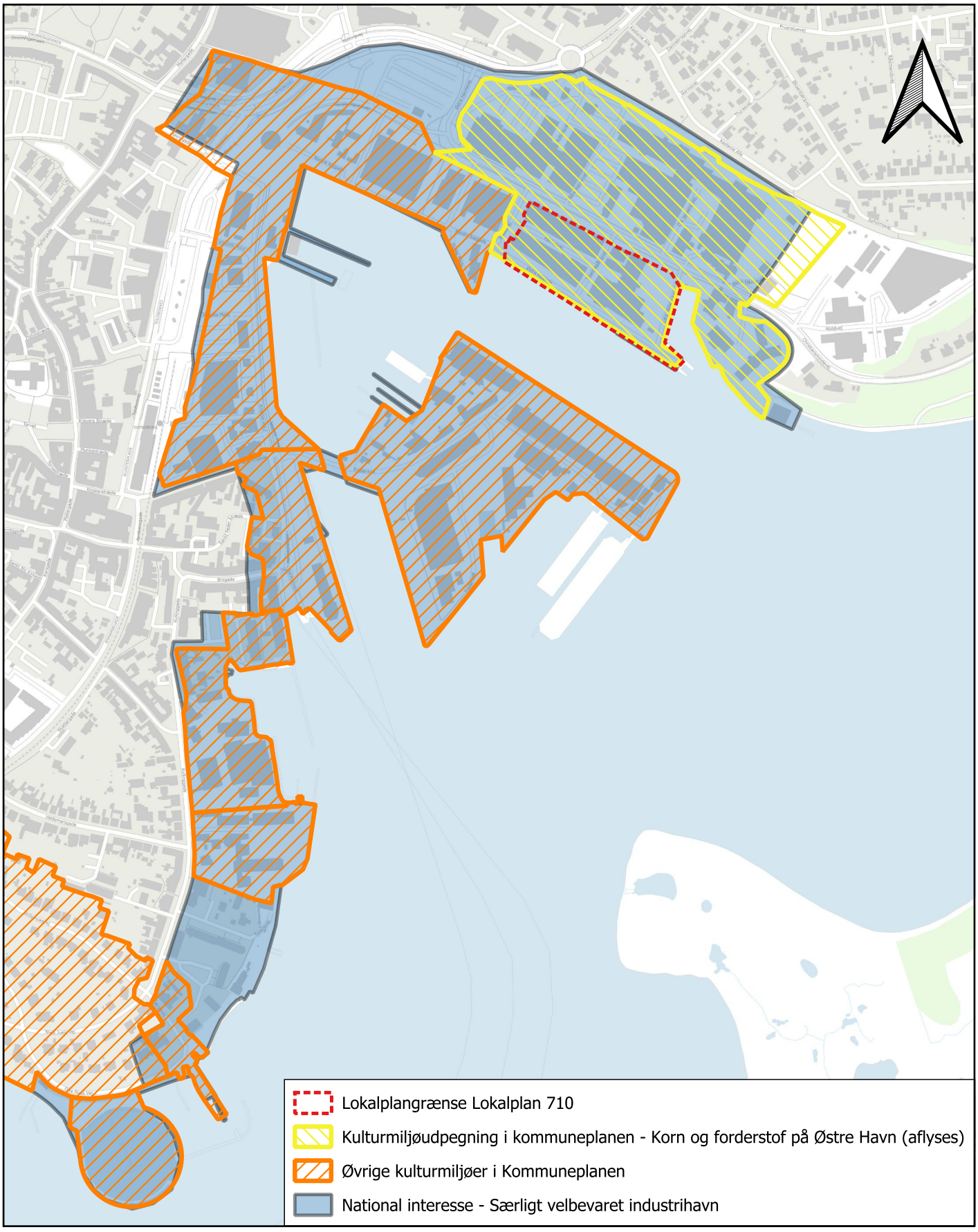
Det vurderes, at planen ikke vil påvirke produktionsvirksomhederne, da planen ikke giver mulighed nye miljøfølsomme anvendelser.

KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN

Planområdet er en del af kystlandskabet, og er placeret i første række ud mod Svendborg Havn. Planområdet opleves som en integreret del af havnens samlede profil og ses tydeligt fra både landsiden og fra vandsiden. De store siloanlæg på Østre Kaj udgør markante og karaktergivende elementer i kystlandskabet. Siloerne er synlige over store afstande og fungerer som væsentlige pejlemærker for lokalisering af havnen og til orientering i selve havneområdet. Området, og især siloerne, bidrager samtidig til havnens industrielle identitet og skala. Da kommuneplantillægget aflyser kulturmiljøet, vil siloerne ikke længere være udpeget som bærende værdier, der skal opretholdes, dermed kan en konsekvens være, at byens profil ud mod Svendborg Sund ændres (se visualisering af ændringerne fra 2 fotostandpunkter på side 10).

Ved en eventuel nedrivning af siloerne vil havnens visuelle fremtræden og kystprofilen ændres væsentligt. Andre større bygninger i området, herunder SIMAC, UCL og Valsemøllen, vil fremstå som de dominerende bygningsvolumener i området, men vil ikke have samme fremtrædende karakter i kystprofilen.

SIMAC og UCL's fremtræden og skala opleves i høj grad i relation til siloernes volumen og højde, hvilket vil ændre sig, hvis siloerne nedrives, hvor de vil fremstå større, når de ikke måles op i mod de væsentligt højere siloer.


Lokalplangrænse Lokalplan 710
Kulturmiljøudpegning i kommuneplanen - Korn og forderstof på Østre Havn (aflyses)
Øvrige kulturmiljøer i Kommuneplanen
National interesse - Særligt velbevaret industrihavn

Fotostandpunkt A



Nuværende kystprofil set fra Vindeby Havn. Fotostandpunkt A. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fremtidig kystprofil set fra Havneparken, hvis siloerne nedrives. Fotostandpunkt A. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.

Fotostandpunkt B



Nuværende kystprofil set fra Havneparken. Fotostandpunkt B. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fremtidig kystprofil set fra Havneparken, hvis siloerne nedrives. Fotostandpunkt B. Fotostandpunkter fremgår af kort på næste side.



Fotostandpunkter. Planområdet er markeret med rød skravering

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 242 "Thurø Rev", som er beliggende mere end 5 km fra planområdet. Planlægningen indebærer ikke aktiviteter, der medfører væsentlige emissioner, ændringer i hydrologi eller andre påvirkninger, der hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

Svendborg Kommune har besigtiget planområdet for bilag IV-arter. Besigtigelsen omfattede både udearealer og bygninger, som er gennemgået udvendigt og indvendigt. Planområdet er fuldt bebygget og i vid udstrækning befæstet og næsten uden vegetation. Området vurderes derfor ikke at udgøre egnede raste- eller ynglesteder for arter som padder, markfirben, odder og hasselmus. På den baggrund er besigtigelsen målrettet forekomst af flagermus, som kan forekomme i bygninger. Svendborg Kommune har ved besigtigelsen ikke fundet egnede raste- eller ynglesteder for flagermus eller tegn på deres tilstedeværelse.

Samlet vurderes det, at planområdet ikke udgør levested for bilag IV-arter. Planlægningens realisering vil derfor hverken medføre risiko for forsætligt drab eller væsentlig forstyrrelse, beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter inden for deres naturlige udbredelsesområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen vurderes ikke at påvirke nabokommuner.

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indebærer bl.a., at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er, for en række planer, pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

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

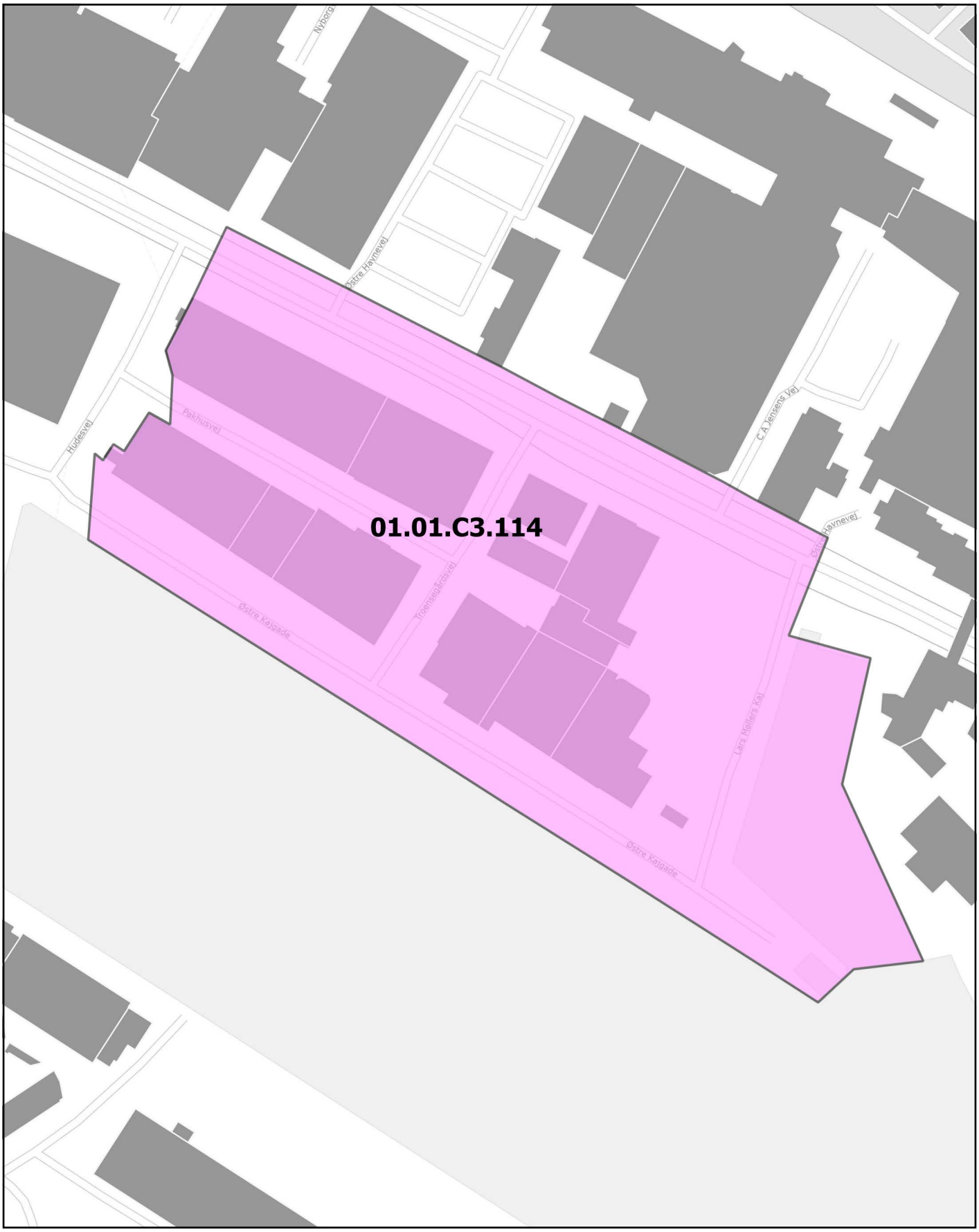
Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen kan have væsentlig indvirkning på miljøet, i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til miljøvurderingslovens brede miljøbegreb. Der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering.

Planen ledsages af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resume af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som Bilag 3. Den fulde miljørapport kan ses og hentes på kommunens hjemmeside.

Bilag

Planafgrænsning kan ses på digitalt kort på plandata.dk

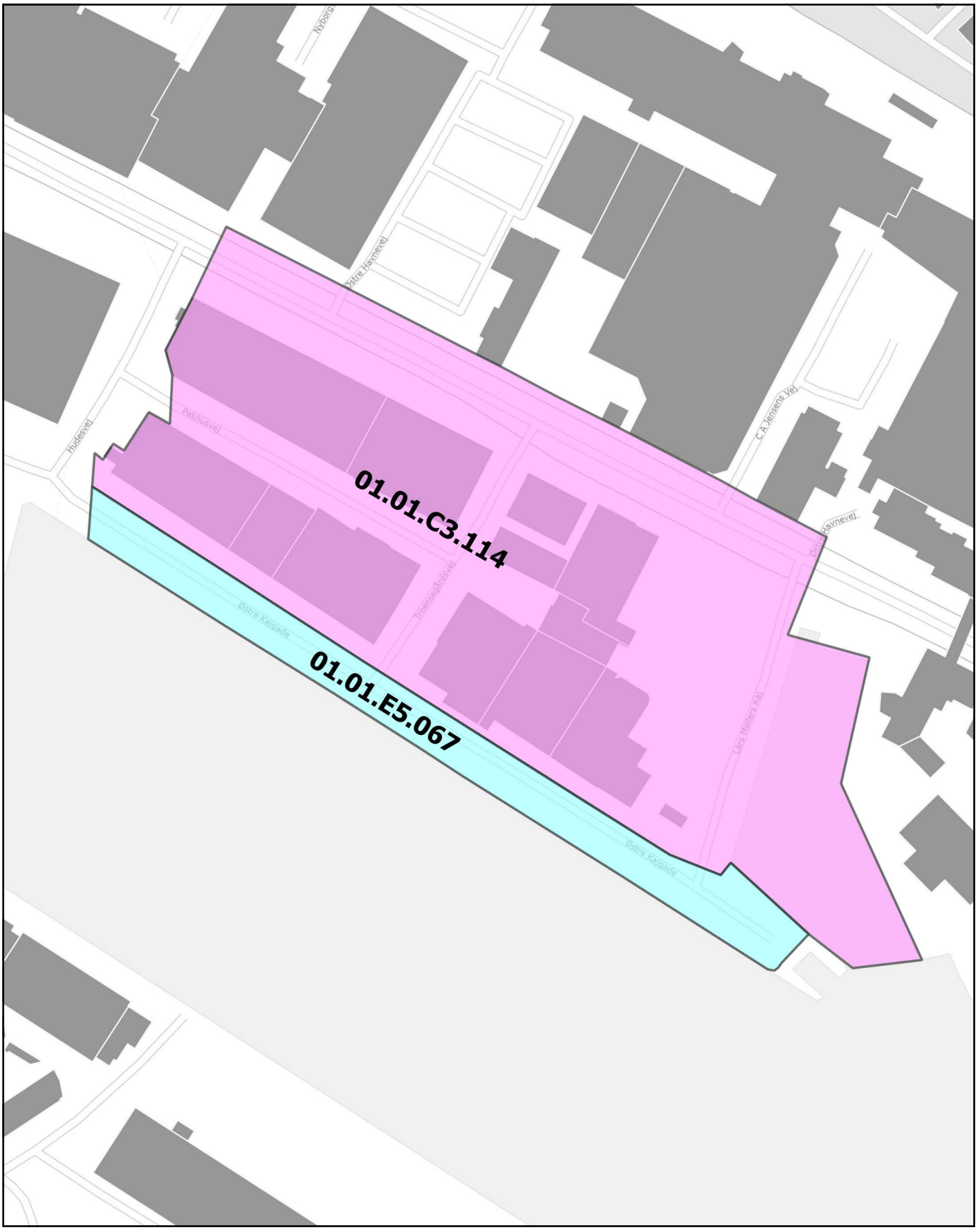
1. Hidtidigt gældende kommuneplanramme



1. Hidtidigt gældende kommuneplanramme

Plannavn	Centerområde Østre Kaj
Plannr.	01.01.C3.114
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Ferie- og kongrescenter Kulturelle institutioner Let industri og håndværk Uddannelsesinstitutioner
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende bebyggelse skal så vidt muligt genanvendes og må udnyttes helt eller delvist i den eksisterende højde og volumen. Ny bebyggelse må have en max højde 23,5 m og max. 6 etager . Ny bebyggelse mod Frihavnen må have en max. højde på 16,5 m og max. 4 etager. Ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende, bevaringsværdige bygninger.
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Rammeområdet støder op til erhvervsområder og til kajkant hvor der er godstransport fra fragtskibe. I forbindelse med lokalplanlægning skal de vejledende grænseværdier for støj overholdes, og det kan have betydning for hvor konkrete funktioner må placeres hvor inden for rammeområdet. Visuelle sammenhænge mellem land og vand samt grøn struktur og byrumsforløb for bløde trafikanter, særligt langs kajen, skal udvikles jf. Udviklingsplan for Fremtidens Havn. Der skal etableres en samlet løsning for højvandssikring af området, enten ved at sikre bygningerne eller ved at hæve kajkanten jf. Handleplan for Den Blå Kant, 2023. Nye funktioner skal bidrage til havnens liv med åbenhed og tilgængelighed. Stueetagerne, særligt mod de offentlige byrum, skal fremtræde åbne, inviterende og suppleret med grønne kantzoner hvor det er muligt. Der må tillades mindre butik/salgsarealer på op til 100 m² pr. butik, hvis butikken/salgsarealet har tilknytning til en institution eller virksomhed, som alene sælger institutionens/virksomhedens egenproducerede produkter/varer.

2. Fremtidige kommuneplanrammer



2. Fremtidig kommuneplanramme

Plannavn	Centerområde Østre Kaj
Plannr.	01.01.C3.114
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Ferie- og kongrescenter Kulturelle institutioner Let industri og håndværk Uddannelsesinstitutioner
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende bebyggelse skal så vidt muligt genanvendes og må udnyttes helt eller delvist i den eksisterende højde og volumen. Ny bebyggelse må have en max højde 23,5 m og max. 6 etager . Ny bebyggelse mod Frihavnen må have en max. højde på 16,5 m og max. 4 etager. Ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende, bevaringsværdige bygninger.
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges, og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Rammeområdet støder op til erhvervsområder og til kajkant hvor der er godstransport fra fragtskibe. I forbindelse med lokalplanlægning skal de vejledende grænseværdier for støj overholdes, og det kan have betydning for, hvor konkrete funktioner må placeres inden for rammeområdet. Visuelle sammenhænge mellem land og vand samt grøn struktur og byrumsforløb for bløde trafikanter, særligt langs kajen, skal planlægges jf. Udviklingsplan for Fremtidens Havn. Der skal etableres en samlet løsning for højvandssikring af området, enten ved at sikre bygningerne i sig selv eller ved at hæve kajkanten jf. Handleplan for Den Blå Kant, 2023. Nye funktioner skal bidrage til havnens liv med åbenhed og tilgængelighed. Stueetagerne, særligt mod de offentlige byrum, skal fremtræde åbne, inviterende og suppleret med grønne kantzoner, hvor det er muligt. Der må tillades mindre butik/salgsarealer på op til 100 m² pr. butik, hvis butikken/salgsarealet har tilknytning til en institution eller virksomhed på stedet, som alene sælger institutionens/virksomhedens egenproducerede produkter/varer.

2. Fremtidig kommuneplanramme

Plannavn	Erhvervsområde Østre erhvervskaj
Plannr.	01.01.E5.067
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Havneerhvervsområde
Udstykningsforbud	Udstykning er ikke tilladt inden for området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal være en åben og primært ubebygget kaj.
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges, og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

3. Miljøvurdering - Ikke-teknisk resumé

Ikke-teknisk resumé er en sammenfatning af miljørapporten, hvor de vigtigste oplysninger og vurderinger er trukket frem for at give et hurtigt og letlæseligt overblik over planernes miljøpåvirkninger, hvis de gennemføres (kaldet planscenariet).

Baggrund

Svendborg Havn har gennem en årrække været i en transformationsproces. På Svendborg Havn er Frederiksø og Østre Havn de eneste tilbageværende erhvervshavnsområder.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2025 en ny udviklingsplan for Fremtidens Havn. Visionen for Østre Havn er, at området skal omdannes fra industriområde til et område med mere blandede byfunktioner her-under kultur, service og erhverv. Samtidig skal der fortsat være mulighed for at benytte kajen som erhvervskaj.

Svendborg Kommune ejer arealerne på Østre Havn, mens bygningerne i første række er ejet af korn- og foderstofvirksomheder, senest Dansk Landbrugs Grovvareselskab (DLG). Ifølge lejeaftalen mellem Svendborg Kommune og DLG, er DLG forpligtet til at rydde arealerne ved fraflytning. DLGs lejemål ophører 1. oktober 2027, hvor de flytter de sidste aktiviteter fra området.

Kommunalbestyrelsen har i maj 2026 truffet beslutning om, at de ønsker at bevare bygningerne på Østre Kajgade nr. 15. Derimod ønskes Østre Kajgade nr. 23 og 25 (de røde siloer og bygningerne sammenbygget med disse) og Østre Kajgade nr. 11 og 13 (den hvide silo) nedrevet, hvis der ikke er eksterne aktører, som har realistiske forslag til at bevare og anvende dem.

Østre Havn er en del af et kulturmiljø af national interesse og repræsenterer korn- og foderstofindustrien. Området repræsenterer især det 20. århundredes udvikling inden for oplagring og forarbejdning af korn og foderstoffer, herunder en række markante siloer.

Planernes indhold

En nedrivning af de store siloanlæg på Østre Havn, som er beliggende inden for et udpeget kulturmiljø, forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, da der er tale om tilladelser som vil være i konflikt med kommuneplanens retningslinjer og som vil muliggøre en væsentlig ændring af et bestående miljø.

Det er disse planer, som i denne miljørapport vurderes ift. deres påvirkning på miljøet, hvis de gennemføres (planscenariet).

Kommuneplantillæg 2025.06

Kommuneplantillæg 2025.06 har til formål at aflyse kulturmiljøudpegningen for "Korn og Foderstof på Østre Havn" og udlægge en ny kommuneplanramme på en del af Østre kaj til havneerhverv.

Lokalplan 710

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet til blandede by-funktioner, dog ikke boliger. Østre Kaj skal anvendes til havneerhverv. Derudover danner lokalplanen grundlag for nedrivning af de store siloanlæg, mens de øvrige bygninger skal bevares. Det er med lokalplanen muligt at give dispensationer til ombygning og ændringer af de eksisterende bygninger. Lokalplanen muliggør ikke større nybyggeri i området, det vil kræve ny lokalplanlægning. Hvis de store siloanlæg bevares, kan de også omdannes til nye anvendelser.

Alternativer

Alternativer er en prognose for udviklingen af miljøforholdene om 10 år, hvis der i stedet gennemføres et alternativ til planscenariet.

0-alternativ

Hvis planerne ikke vedtages, vil den gældende planlægning til havneerhverv fortsat gælde, herunder industri-, værksteds-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder. Det vurderes at være svært at aktivere siloerne og området til ovenstående anvendelser, da der er meget lille eller ingen efterspørgsel fra denne type erhverv her. Bygningerne og området forventes overvejende at stå ubenyttede hen og med tiden forfalde yderligere.

A-alternativet

A-alternativet giver mulighed for anvendelsesændringer af de eksisterende bygninger til blandede by-funktioner, dog ikke boliger. A-alternativet omfatter ikke mulighed for større nedrivninger, og det for-udsættes, at områdets kulturmiljø og karaktergivende bygningsmasse bevares, herunder at ændringer i bygningsmassen sker under hensyn til områdets bærende værdier.

Potentialet for at bringe de eksisterende bygninger i anvendelse vurderes at variere betydeligt afhængigt af bygningernes indretning, tekniske tilstand og ombygningsbehov.

Transformationen af området må forventes kun at kunne ske gradvist over en længere periode. I denne proces vil midlertidige aktiviteter og anvendelser kunne spille en væsentlig rolle ved at tilføre liv, synlighed og nye brugergrupper til området. Bevarelsen og genanvendelsen af områdets industribygninger kan samtidig udgøre en særlig kvalitet i byudviklingen herunder en autenticitet, identitet og for-tælling, som er vanskelige at skabe i nybyggede områder. På længere sigt kan dette muligvis skabe grundlag for øget investeringsinteresse og en gradvis udvikling af området til et aktivt bykvarter.

Afgrænsning af miljørapporten

I afgrænsningen af miljørapportens undersøgelsesfelt har Svendborg Kommune indledende undersøgt, vurderet og inddraget relevante myndigheder i, hvilke miljøfaktorer, der skal indgå i denne miljørap-port. I afgrænsningen er det vurderet, at følgende miljøfaktorer kan blive påvirket væsentligt i plan-scenariet, og derfor skal undersøges nærmere:

- Landskab; Kystprofil (kystlandskab)
- Kulturarv; Særligt velbevaret industrihavn (kulturmiljø) og bevaringsværdige bygninger

To berørte myndigheder blev hørt: Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø samt Slots- og Kulturstyrelsen. Høringen gav ikke anledning til at ændre på de valgte miljøfaktorer.

Slots- og Kulturstyrelsen gjorde opmærksom på Svendborg Havns særlige kulturhistoriske betydning, herunder at Svendborg Havn er udpeget som et nationalt kulturmiljø sammen med seks andre velbevarede industrihavne.

Kumulative forhold

Svendborg Kommune har i oktober 2026 vedtaget Lokalplan 706 for havneerhverv på Frederiksø, som ift. kystprofilen vurderes at kunne have kumulative effekter med planerne for Østre Havn, da Lokal-plan 706 muliggør en ny hal, i op til 20 m i højden, centralt på Frederiksø. En ny hal vil være synlig fra flere områder i havnen og vil fra flere vinkler opleves samtidig med Østre Havn. Muligheden for en ny hal på Frederiksø indgår i vurderingen af kystprofilen.

Miljøvurdering

Landskab

I planscenariet vurderes kystlandskabet at blive påvirket væsentligt negativt. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Siloerne udgør markante og identitetsskabende elementer i havneprofilen og er tæt knyttet til områ-dets historie som erhvervshavn. Ligesom kirkerne fungerer siloerne som vigtige landskabelige markører i kystlandskabet.
Siloernes placering, volumen og udformning er stedsspecifik og udspringer af deres oprindelige funktion. En nedrivning vil derfor medføre en varig ændring af kystlandskabets karakter, oplevelsesværdi og læsbarhed. Påvirkningen kan ikke kompenseres gennem nybyggeri, da nye bygninger ikke vil repræsentere de samme stedsspecifikke landskabelige markører eller fortællinger.

For både 0-alternativet og A-alternativet vurderes påvirkningen af kystlandskabet at være ingen eller ubetydelig, da bygningsmassen bevares og fortsat vil fremstå som markante landskabelige elementer.

Kulturmiljø

I planscenariet vurderes det, at kulturmiljøet ikke kan opretholdes. En nedrivning af siloerne vil medføre en væsentlig negativ påvirkning. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Østre Havn har historisk været Svendborgs vigtigste område for korn- og foderstofvirksomhed, og Svendborg Havn repræsenterer et af de bedst bevarede industrihavnemiljøer i Danmark.

Områdets profil mod Østre Kaj afspejler tydeligt den lange udviklingshistorie, hvor arkitekturen og de markante skalaspring fortæller om en løbende udvikling fra begyndelsen af 1900-tallet og frem til 1990'erne. De tekniske anlæg, ombygninger, tilbygninger og reparationer dokumenterer samtidig, at området har været i aktiv brug gennem hele perioden og frem til i dag.
Hvis siloerne nedrives, vil områdets profil ændres væsentligt. De markante skalaspring og den kompleksitet, som er karakteristisk for kulturmiljøet, vil forsvinde. Dermed vil også fortællingen om områ-dets historiske udvikling blive væsentligt svækket. En stor del af de tekniske anlæg på og mellem bygningerne samt vejerboden vil samtidig forsvinde, hvilket betyder, at de tilbageværende bygninger og deres indbyrdes funktionelle sammenhænge ikke længere kan aflæses.

Det veldefinerede havnerum langs kajen og mellem bygningerne på Pakhusvej vil ligeledes forsvinde og blive erstattet af større åbne flader. Dette vurderes at forringe kulturmiljøets helhed og oplevelsesværdi.

De tilbageværende kulturmiljøværdier vil være begrænsede, og det vurderes derfor, at kulturmiljøudpegningen "Korn- og Foderstof på Østre Havn" ikke længere bør opretholdes i kommuneplanen, hvis siloerne ikke skal bevares.

0-alternativet vurderes ligeledes at have en væsentlig negativ påvirkning på kulturmiljøet. Hvis den gældende planlægning fastholdes, vil området fortsat være forbeholdt havneerhverv, som der ikke længere er efterspørgsel efter. Dette forventes at medføre tomme bygninger og risiko for et langvarigt forfald, som over tid vil forringe kulturmiljøets værdier.

A-alternativet vurderes at have en moderat positiv påvirkning af kulturmiljøet, idet en omdannelse til nye anvendelser med begrænsede ændringer af bygninger og anlæg vil understøtte, at kulturmiljøets væsentlige værdier kan bevares og videreføres på lang sigt.

Bevaringsværdige bygninger
I planscenariet vurderes der at ske en væsentlig negativ påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Påvirkningen kan ikke afværges og vil være varig.

Siloerne er registreret som bevaringsværdige bygninger, og ved en nedrivning vil deres bevaringsværdi gå tabt. Områdets bygninger opnår idag en højere samlet kulturhistorisk værdi gennem deres ind-byrdes sammenhæng. Nedrivning af siloerne vil derfor også reducere bevaringsværdien af de øvrige bygninger i området.

0-alternativet vurderes at medføre en væsentlig negativ og varig påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Uden en ny anvendelse af bygningerne må det forventes, at de gradvist forfalder. På læn-gere sigt kan dette medføre, at bygningerne ikke længere kan renoveres eller genanvendes og derfor må nedrives.

A-alternativet vurderes at medføre en mindre, men varig påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Omdannelsen giver mulighed for at bevare bygningerne og sikre deres fortsatte anvendelse, hvilket vurderes positivt. Tilpasninger og ændringer af bygningerne kan påvirke bevaringsværdierne, men der er overordnet tale om en robust bygningsmasse, som historisk er blevet ændret og tilpasset over tid. Det vurderes derfor, at de nødvendige ændringer i vid udstrækning kan gennemføres uden væsentligt tab af bevaringsværdier.

Afværgeforanstaltninger

Fordi planscenariets samlede miljøpåvirkning vurderes at være væsentligt negativt, er det relevant at vurdere, om der kan gennemføres afværgetiltag for at mindske påvirkningen.

Konklusionen er, at det ikke er muligt at mindske påvirkningen af kulturarven samt kystlandskabet gennem afværgeforanstaltninger, da en nedrivning af siloerne medfører, at de forsvinder varig. Siloernes værdi vil ikke være mulige at genskabe, da den kulturhistoriske sammenhæng vil være gået tabt. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at opføre nye bygninger i samme højde/volumen.

De to alternativer bør tages i betragtning, hvis en negativ påvirkning af kulturarven og kystlandskabet skal undgås.

Overvågning

Da det ikke er muligt at gennemføre planlægningen med afværgetiltag, er der ingen afværgeforanstaltninger, der skal overvåges. Ligesom der heller ikke er andre relevante overvågninger at foretage efter en nedrivning af siloerne, da påvirkningen af kulturmiljøet og landskabet indtræffer med det samme.