

Punkt 3: 3. Forslag til planlægning for Teater på Frederiksø

25/12526

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at sende forslag til Kommuneplantillæg 2025.02 og Lokalplan 699 for teater på Frederiksø i offentlig høring.

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende stålhal på Frederiksø og opførelse af et nyt teaterhus for egnsteateret Baggårdteateret. Hermed udmøntes visionerne i Udviklingsstrategi 2025 samt Udviklingsplan for Fremtidens Havn 2025.

Økonomiudvalget besluttede den 22. oktober 2019 at stille den kommunale grund til rådighed til formålet.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- at godkende forslag til kommuneplantillæg 2025.02.
- at godkende forslag til lokalplan 699 for teater på Frederiksø.
- at sende forslag til kommuneplantillæg 2025.02 og lokalplan 699 i offentlig høring i mindst 4 uger.
- at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

Den 23. september 2025 besluttede Plan- og Lokalsamfundsudvalget at igangsætte ny planlægning for teater på Frederiksø. Den nye planlægning omfatter et tillæg til kommuneplanen (Bilag 1. Forslag til Kommuneplantillæg 2025.02) og en lokalplan (Bilag 2. Forslag til Lokalplan 699).

Planlægningens indhold

Kommuneplantillæg

Forslaget til kommuneplantillæg 2025.02 skal sætte rammerne for Lokalplan 699. Kommuneplantillægget indeholder tre ændringer af den nuværende kommuneplanramme (01.01.C4.985 – Centerområde Frederiksø) som er:

- Maks. bebyggelsesprocent 250 % for den enkelte ejendom.
- Maks. bygningshøjde op til 17 m. Samt tilføjelse af en særlig bestemmelse om, at bygningshøjden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og udnyttelse af maks. bygningshøjde på 17 m kun bør tillades punktvis i et mindre omfang.
- Særlig bestemmelse om at parkeringsnormen kan fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Lokalplan

Formålet med Lokalplan 699 er at muliggøre opførelse af et nyt teaterhus på Frederiksø på Svendborg Havn i form af genanvendelse/ombygning og/eller nybyggeri.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en bygning med et tilsvarende omfang eller lidt større end den eksisterende bygning, og med en tagterrasse med bygninger til ophold, samt tekniske anlæg. Der gives mulighed for at opføre et etageareal på maks. 4.200 m² fordelt på 4 etager, inkl. tagterrasse og bebyggelse på taget. Den samlede bygningshøjde tillades op til ca. 16,5 m.

Lokalplanen fastsætter vide bestemmelser for bebyggelsens udtryk med referencer fra det omkringliggende havnemiljø. Lokalplanen indeholder også bestemmelser som muliggør en 4 m overgangszonzone mellem bygningen og de offentlige byrum, som kan anlægges med en forhøjet plint/trappe. Det er et krav at overgangszonen er offentligt tilgængelig.

Lokalplanen giver mulighed for at teateret kan etableres uden krav om etablering af parkeringspladser for både biler og cykler, da en trafikanalyse har vist at det offentlige parkeringsareal har en passende størrelse til at håndtere trafik og parkering i en hverdagssituation (kontortid). Ved teaterforestillinger vurderes det, at de offentlige parkeringspladser kan dække parkeringsbehovet, da teaterforestillinger almindeligvis ligger uden for almindelig arbejdstid for de arbejdspladser som er lokaliseret på Frederiksø og da teateret er placeret i kort afstand fra bymidten og stationsområdet.

Offentlighedens inddragelse

Administrationen anbefaler, at der afholdes borgermøde i høringsperioden – borgermødet planlægges afholdt den 25. marts 2026. Et borgermøde giver lokalområdet mulighed for at få nærmere information og stille spørgsmål til planen.

Videre proces

Efter at forslag til Lokalplan 699 har været i offentlig høring, vil der ske en opsamling med behandling af høringssvar og tilretning af forslaget. Herefter udarbejder administrationen et dagsordenspunkt til endelig politisk behandling og vedtagelse i Plan- og Lokalsamfundsudvalget. Den vedtagne lokalplan vil derefter blive offentliggjort og træde i kraft.

Miljøvurdering

Administrationen har foretaget en miljøscreening af planerne. Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet, hvilket betyder, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af planerne. Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidigt med planforslagene.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er afholdt indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

Arealet, hvor Stålhallen Teater planlægges opført, er ejet af Svendborg Kommune, som jf. beslutning i Økonomiudvalget den 22. oktober 2019 stiller grunden til rådighed til formålet.

Der vil således være tale om en bygning på lejet grund, hvorfor der parallelt med lokalplanprocessen udarbejdes en lejeaftale mellem Stålhallen Teater og Svendborg Kommune.

Lejeaftalen giver mulighed for at fastsætte vilkår for en række forhold, der ikke håndteres i lokalplanen eller inden for lokalplanens område. Det kan bl.a. omfatte vilkår forbundet med overtagelse og leje af arealet.

Da lokalplanen fastsætter meget vide rammer for, hvordan man kan udnytte arealerne er følgende forhold ikke endeligt afklaret:

- Adgang til teaterets kantzoner og udformningen af disse
- Principperne for Teaterhusets ydre udtryk
- Eventuel nedlæggelse af parkeringspladser bag teateret
- Adgang til parkeringspladser
- Placering af eventuel transformerstation/affaldshåndtering/varelevering
- Krav til støjisolering

Det anbefales at afklare disse forhold i areallejekontrakten.

Kommunalbestyrelsen besluttede med Budget 2022 at bevilge 22,5 mio. kr. til realisering af teatret på Frederiksbø.

CO2-Konsekvensvurdering

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav til ny bebyggelses CO2 påvirkning, men byggelovgivningen stiller krav til ny bebyggelses forbrug af CO2-ækvivalenter.

Realiseringen af byggeriet vil have en CO2 påvirkning alt efter hvilken konstruktion og materialeanvendelse der vælges.

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget 2026-2029 den 03-03-2026

Indstillingen blev godkendt.

Bilag

Bilag 1. Forslag til Kommuneplantillæg 2025.02

Bilag 2. Forslag til Lokalplan 699