Punkt 4: 4. Forslag til planer om nedrivning på Østre Havn samt miljøvurdering

26/12873

Afbud: Johan Weltzin Kristensen, Claus Krossteig

4. Forslag til planer om nedrivning på Østre Havn samt miljøvurdering

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at sende forslag til Kommuneplantillæg 2025.06 og Lokalplan 710 for et centerområde på Østre Havn med medfølgende miljøvurdering i offentlig høring.

Dansk Landbrugs Grovvareselskabs (DLG) lejekontrakt på Østre Havn ophører i oktober 2027. Ifølge lejekontrakten, er DLG forpligtet til at rydde arealerne ved fraflytning. Planerne muliggør en nedrivning af de store siloer samt en anvendelsesændring af de eksisterende bygninger, så nye aktiviteter kan flytte ind. Kajarealet fastholdes til havneerhverv.

INDSTILLING

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- at godkende forslag til Kommuneplantillæg 2025.06 (bilag 1).
- at godkende forslag lokalplan 710 for et centerområde på Østre Havn, Svendborg (bilag 2)
- at godkende miljøvurdering af planerne (bilag 3)
- at sende planforslag og miljøvurdering i offentlig høring i 9 uger.
- at der ikke afholdes borgermøde i høringsperioden

Sagsfremstilling

Baggrund
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 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 DLG ejer bygningerne i første række. DLG er forpligtet til at rydde arealerne ved fraflytning når DLG's lejekontrakt på Østre Havn ophører i oktober 2027. Planforslagene muliggør derfor en nedrivning af de store siloer samt en anvendelsesændring af de eksisterende bygninger, så nye aktiviteter kan flytte ind.

Kommunalbestyrelsen besluttede på deres møde den 26. maj 2026 (18 for – 6 imod – 5 undlod), at de hvide siloer, Østre Kajgade 11 og 13, og de røde siloer Østre Kajgade 23 og 25, skal rives ned og at bygningen på Østre Kajgade 15 skal bevares.
Samtidig blev det besluttet at invitere aktører via et "Open call" for at afsøge om der er et realistisk potentiale for at omdanne siloerne.

Den 25. august 2026 igangsatte Kommunalbestyrelsen planlægningen og delegerede samtidig kompetencen til godkendelse af planforslagene fra Kommunalbestyrelsen til Plan- og Lokalsamfundsudvalget (beslutningen var enstemmig).

Planforslagene omfatter et tillæg til kommuneplanen (Bilag 1. Kommuneplantillæg 2025.06) og en lokalplan (Bilag 2. Lokalplan 710). Planerne er fulgt af en miljøvurdering (Bilag 3. Miljørapport).

Planlægningens indhold
Kommuneplantillæg
Forslaget til kommuneplantillæg 2025.06 skal muliggøre Lokalplan 710, da kommunalbestyrelsen ikke må vedtage lokalplaner som er i modstrid med kommuneplanen.

Svendborg Havn er udpeget som et nationalt kulturmiljø sammen med seks andre velbevarede industrihavne. 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.

Kommuneplantillægget 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
Lokalplanen fastlægger anvendelsen af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet til blandede byfunktioner, dog ikke boliger. Østre Kaj skal anvendes til havneerhverv.
Derudover danner lokalplanen grundlag for nedrivning af de store siloanlæg mens de øvrige bygninger skal fastholdes.
Det er med lokalplanen muligt at give dispensationer til ombygning og ændringer af de eksisterende bygninger. Hvis de store siloanlæg bevares, kan de omdannes til nye anvendelser, men lokalplanen muliggør ikke større nybyggeri i området, uden fornyet lokalplanlægning.

Miljøvurdering
Der skal gennemføres en miljøvurdering, når det vurderes, at planerne kan medføre væsentlig påvirkning af en eller flere miljøfaktorer. Miljøvurderingen af planforslagene synliggør hvilke indvirkninger planernes gennemførsel har på miljøet.

Administrationen har vurderet at følgende miljøfaktorers påvirkning af miljøet skal undersøges nærmere:

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

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

Planscenariet redegør for påvirkningen og konsekvenserne såfremt planlægningen gennemføres med en nedrivning af de store siloer.
0-alternativet redegør for påvirkning og konsekvenser ved ikke at vedtage planerne, mens A-alternativet redegør for påvirkning og konsekvenser, hvis alle bygninger fastholdes og der

over tid flytter nye anvendelser ind i området.

Alle scenarier er vurderet ud fra følgende kategorier og fremgår af bilag 3 (Bilag 3 - Miljøvurdering af planforslag)

Væsentlige positive miljøpåvirkninger	Væsentlige negative miljøpåvirkninger	Moderat påvirkning	Mindre påvirkning	Ingen/ubetydelig påvirkning
Medfører en permanent eller langvarig påvirkning af miljøfaktoren, og forbedrer miljøfaktorens struktur eller funktion. Der vil ofte ikke være behov for afværgetiltag.	Medfører en permanent eller langvarig påvirkning af miljøfaktoren, og ødelægger miljøfaktorens struktur eller funktion. Det bør overvejes at ændre planerne, gennemføre afværgetiltag for at mindske påvirkningen eller afveje konsekvenserne.	Påvirker enten miljøfaktoren i et relativt stort omfang eller langvarigt, og kan medføre irreversible skader eller forbedringer af miljøfaktoren. Afværgetiltag kan overvejes.	Påvirker miljøfaktoren i begrænset omfang med en vis varighed ud over helt kortvarige effekter, men medfører med stor sandsynlighed ikke irreversible skader eller kun mindre forbedringer af miljøfaktoren. Afværgetiltag er ikke nødvendige, men kan overvejes.	Mindre påvirkninger af miljøfaktoren, som er lokalt afgrænsede, ukomplicerede, kortvarige eller uden langtidseffekt og helt uden irreversible effekter. Eller der forekommer ingen påvirkning i forhold til 0-alternativet. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.

Planscenariet
Landskab, Kystprofil:
Siloerne udgør markante og identitetsskabende elementer i havneprofilen og er tæt knyttet til områdets historie som erhvervshavn. Siloerne fungerer 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.

Kulturarv
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.

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

Planscenariet vurderes samlet set at bevirke en væsentlig negativ og varig påvirkning af landskabet og kulturarven.

0-alternativet
Landskab, kystprofil
Påvirkningen af kystlandskabet vurderes at være ingen eller ubetydelig, da bygningsmassen bevares og fortsat vil fremstå som markante landskabelige elementer.

Kulturarv
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.
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 længere sigt kan dette medføre, at bygningerne ikke længere kan renoveres eller genanvendes og derfor må nedrives.

0-alternativet vurderes samlet set at have ubetydelig påvirkning af kystprofilen og væsentlig negativ kulturarvspåvirkning.

A-alternativet
Landskab, Kystprofil:
Påvirkningen af kystlandskabet vurderes at være ingen eller ubetydelig, da bygningsmassen bevares og fortsat vil fremstå som markante landskabelige elementer.

Kulturarv
Omdannelse til nye anvendelser med begrænsede ændringer af bygninger og anlæg vil understøtte at kulturmiljøets væsentlige værdier kan bevares og videreføres på lang sigt. 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.

A-alternativet vurderes samlet set at have ubetydelig påvirkning på landskabet og en moderat positiv påvirkning af kulturmiljøet.

Afværgeforanstaltninger

Ved realisering af planerne er det ikke muligt at mindske påvirkningen af kulturarven samt kystlandskabet gennem afværgeforanstaltninger, da den kulturhistoriske sammenhæng er gået tabt.

Offentlighedens inddragelse
Der har været afholdt et borgermøde og et møde for erhvervslivet henholdsvis den 7. og 14. september 2026. På møderne er arbejdet med Østre Havn blevet præsenteret og der blev orienteret om de kommende planer, og offentlighedens mulighed for at sende høringssvar til planerne. Derfor vurderes der ikke at være behov for et borgermøde i høringsperioden.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering varetages af Svendborg Kommune og afholdes indenfor Byg & Byudviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Nedrivning vil medføre udledning af CO2. Genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse og/eller genbrug af materialer vil reducere udledningen.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven
Miljøvurderingsloven
Udviklingsplan for Fremtidens Havn, 2025

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

BESLUTNING I PLAN- OG LOKALSAMFUNDSUDVALGET 2026-2029 DEN 03-11-2026

Indstillingen blev godkendt.
Afbud fra Claus Krossteig (A) og Johan Weltzin Kristensen (Ø), som suppleanter deltog Rasmus Schjødt Kold (A) og Ib Knudsen (Ø)