

Vedtagelse af planlægning for boligområde Walkendorffsvej og Ørbækvej

21/10196

Beslutningstema

Et flertal i Plan- og Lokalsamfundsudvalget (6 for – 3 imod) besluttede den 3. marts 2026, at arbejde videre med, at se på om det er muligt at tilpasse Lokalplan 643 for et nyt boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej med henblik på at opnå en mindre påvirkning af Erhvervsområde Øst. I samarbejde med bygherre er lokalplanen tilpasset og udvalget skal træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan 643.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At vedtage Lokalplan 643 for et boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej med de i hvidbogen anbefalede ændringer som følge af høringssvar, vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 og ændringer efter et tilpasset projekt fra bygherre.

Sagsfremstilling

Baggrund

Der har siden områdets udlæg i Kommuneplanen i 2005 været truffet en række beslutninger omhandlende det nye boligområde, hvilket der er redegjort for i bilag 1 (Bilag 1. Sagshistorik).

Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede den 11. november 2021 at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplanforslag for et nyt boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej. Beslutningen var enstemmig.

Lokalplanforslaget blev godkendt til offentlig høring af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 13. august 2024. Beslutningen var enstemmig.

Vedtagelse af endelig lokalplan blev i 2025 udsat efter behandling af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 14. januar 2025, Kommunalbestyrelsen den 25. marts 2025 og Kommunalbestyrelsen den 29. april 2025. Der henvises til bilag 1 med sagshistorikken for uddybning af beslutningsprocessen (Bilag 1. Sagshistorik).

I stedet besluttede Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 12. august 2025, at igangsætte udarbejdelse af en støjredegørelse som skulle belyse eventuelle påvirkninger af udvidelsesmulighederne for virksomheder placeret i Erhvervsområde øst ved en vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen var enstemmig.

Et flertal i Plan- og Lokalsamfundsudvalget (6 for – 3 imod) besluttede den 3. marts 2026, at arbejde videre med, at se på om det er muligt at tilpasse Lokalplan 643 for et nyt boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej med henblik på at opnå en mindre påvirkning af Erhvervsområde Øst.

Lokalplan

Lokalplan 643 giver mulighed for opførelse af op til 172 boliger i form af rækkehuse og lave etageboliger med tilhørende fællesarealer samt mulighed for fælleshus. Forslaget til Lokalplan 643, som har været i offentlig høring, er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Lokalplanforslag 643).

Offentlig høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 11. oktober 2024 til og med 14. november

2024. Der blev i forbindelse med høringen afholdt et borgermøde den 31. oktober 2024 med ca. 40 deltagere.

Der er i høringsperioden modtaget i alt otte høringssvar, heraf seks høringssvar fra borgere, et høringssvar fra Fyns Stift og et høringssvar fra bygherre (modtaget i starten af 2026). De fulde høringssvar fremgår af bilag 3 (Bilag 3. Samlede høringssvar).

Høringssvarene fra borgerne omhandler primært trafik- og adgangsforhold, nabohensyn samt håndtering af overfladevand, mens høringssvaret fra bygherre hovedsageligt vedrører ønsker om øgede byggehøjder, ændrede regler for altaner og altangange, terrænregulering samt større fleksibilitet i placering og udformning af regnvandsbassiner.

Høringen har givet anledning til justeringer af planen, herunder nye sti- og afskærmningskrav, ændrede bestemmelser for byggehøjde, altaner, hegn, terrænregulering og friere placering af regnvandsbassiner.

Herudover giver høringssvarene ikke anledning til ændringer.

De fulde besvarelser af høringssvarene og ændringsforslag til planen fremgår af hvidbogen (Bilag 4. Hvidbog – juni 2026).

Kommuneplan 2025-2037

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 blev der ændret på kravene til parkeringsnormer, opholdsarealer og indført krav om en biofaktor på min. 0,5 som gælder for planlægning af nye boligområder.

For at sikre overensstemmelse med kommuneplanen er der indarbejdet justeringer i lokalplanens redegørelse og bestemmelser, som omfatter nedsættelse af parkeringsnormen, ændrede krav til opholdsarealer og øgede beplantningskrav for at opnå en biofaktor på 0,5.

Derudover er der foretaget en mindre redaktionel rettelse vedrørende et fejlagtigt angivet træ ved Walkendorffsvej.

Der er redegjort nærmere for de anbefalede justeringer af lokalplanen i hvidbogen (Bilag 4. Hvidbog – juni 2026).

Tilpasset projekt

Efter udvalgets beslutning om at tilpasse lokalplanen har bygherre tilpasset sit projekt (Bilag 5. Tilpasset projekt), så det i højere grad skal medvirke til at sikre et større råderum for fremtidig udvikling af Erhvervsområde Øst. Det tilpassede projekt indeholder 4 ændringer:

- Støjvold mod Ørbækvej etableres med en højde på min. 3 meter (Den tidligere støjvold var kun dimensioneret under hensyn til trafikstøj og var ca. 0,9 meter lavere). Støjvolden forlænges mod syd.
- Boligerne nærmest Ørbækvej opføres i maks. 1 etage (maks. bygningshøjde på 6,5 m) i stedet for som tidligere i 2 etager.
- Byggefelterne nærmest adgangsvejen til området flyttes ca. 4 meter væk fra adgangsvejen.
- Der udføres delvis støjafskærmning omkring adgangsvejen til området som gives en højde på min 2 meter på det højeste sted, som så trapper ned til min 0,5 meter.

Råderum for udvikling af Erhvervsområde Øst

Svendborg Kommune har efter den offentlige høring fået udarbejdet en støjredegørelse, som skulle belyse konsekvenserne for Erhvervsområde Østs muligheder for fremtidige udvidelser af støjende aktiviteter ved en vedtagelse af Lokalplan 643. Derudover er der i støjredegørelsen belyst forskellige scenarier, bl.a. hvor bebyggelsen nærmest Erhvervsområde Øst sænkes til 1 etage i kombination med en støjafskærmning på 3 meters højde. Støjredegørelsen er vedlagt som bilag 6 (Bilag 6. Støjredegørelse).

Støjredegørelsen viser, at det boligbyggeri som muliggøres med Lokalplan 643 vil betyde en indskrænkning af det råderum til udvidelser som Erhvervsområde Øst har i dag. Indskrænkningen af råderummet er beregnet til særligt at påvirke boligerne i første række, men for enkelte virksomheder også for de bagvedliggende boliger.

I scenariet med boliger i 1 etage nærmest Ørbækvej og med en støjvold på 3 meters højde mindskes overskridelsen af støjgrænseværdierne ved de kommende boliger i forhold til det oprindelige lokalplanforslag. Der er dog fortsat beregnet en mindre overskridelse af støjgrænserne på facaden af boliger nærmest adgangsvejen, ved enkelte punkter af de øvrige boliger i første række mod Ørbækvej, samt de bagvedliggende boliger.

Bygherre har fremsendt et supplerende støjnotat med en vurdering af de ændrede forhold i det tilpassede projekt, se bilag 7 (Bilag 7. Supplerende støjnotat). Bygherres rådgiver vurderer at med de foreslåede ændringer, så forventes boligerne ved adgangsvejen ikke at være påvirket af støj.

Administrationen vurderer, at der med det tilpassede projekt opnås et større råderum for udvikling, herunder med udvidelser af støjende aktiviteter, i Erhvervsområde Øst sammenlignet med det oprindelige projekt. En del af de nærliggende virksomheder vil dog fortsat i et mindre omfang blive begrænset i deres støjmæssige råderum i forhold til den nuværende situation.

Det skal bemærkes, at det ny boligområde ikke er påvirket af støj fra de nuværende virksomheders aktiviteter i Erhvervsområde Øst, hvorfor der efter Planlovens § 15a ikke er krav om etablering af en støjafskærmning.

Ændringer til lokalplanen

Administrationen anbefaler, at lokalplanens redegørelse, bestemmelser og kortbilag justeres i overensstemmelse med det fremsendte projekt fra bygherre. Der er redegjort nærmere for de foreslåede justeringer af lokalplanen i hvidbogen (Bilag 4. Hvidbog – juni 2026).

Der er udarbejdet et udkast til den endelige Lokalplan 643 som indeholder de samlede anbefalede ændringer i hvidbogen som følge af høringssvar, vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 og det fremsendte projekt fra bygherre. Ændringerne er markeret med rød tekst i bilag 8 (Bilag 8 – Udkast Lokalplan 643 endelig vedtagelse).

Administrationens vurdering er, at de foreslåede ændringer af lokalplanen ikke er af en sådan karakter, at de giver anledning til gennemførelse af en ny høring.

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 643 offentliggøres lokalplanen i sin endelige form med de foreslåede ændringer, hvor ændringer, markeret med rød tekst i udkastet, fremstår i sort..

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende budget.

For at realisere vejadgang fra Ørbækvej, vil der være behov for at foretage trafikmæssige foranstaltninger på den offentlige vej, i form af f.eks. venstresvingsbaner, indslusningsanlæg eller

lignende. Ved ansøgning om adgang til lokalplanområdet kan ejere pålægges helt eller delvist at betale omkostningerne til de nødvendige trafikale foranstaltninger på den offentlige vej.

Der er ingen økonomiske konsekvenser ved vedtagelse af lokalplanen, da planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, men det kan have indflydelse på udviklingsmulighederne i erhvervsområde øst. Virksomhedernes nuværende aktiviteter vil ikke blive begrænset.

CO2-Konsekvensvurdering

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Dette betyder, at der skal laves individuel varmforsyning i form af varmepumper eller lignende. Lokalplanen giver desuden mulighed for solceller på tagene.

Hele området vil bestå af nyopførte bygninger, hvilket vil få en konsekvens for udledningen af CO2 i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

Lovgrundlag, planer, politikker og strategier

Planloven

Svendborg Kommunes Bosætningsstrategi 2020

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget 2026-2029 den 02-06-2026

Man stemte om indstillingen.

For stemte 8 medlemmer:

Arne Ebsen (F), Johan Weltzin Kristensen (Ø), John Arly Henriksen (A), Torben Frost (A), Claus Krossteig (A), Birger Jensen (V), René Haahr (V), Mette Askær (C),

Imod stemte 1 medlem:

Per Nykjær Jensen (I)

Udvalget besluttede hermed at vedtage lokalplan 643.

Per Nykjær Jensen (I) afgiver følgende mindretalsudtalelse:

"LA kan ikke støtte planlægningen af boligområdet ved Walkendorffsvej når den som her foretages uden en fyldestgørende støjberegning. LA finder det betænkeligt at man erkender at når en 5 meters støjvold ikke er nok, og derfor kan man lige så godt nøjes med en 3 meter høj støjvold, og på den måde udsætter erhvervsområdet for potentielle indskrænkninger i aktiviteterne."

BILAG:

1 - 6945516	Åben	Bilag 1. Sagshistorik	(93550/26)	(H)
2 - 6945517	Åben	Bilag 2. Lokalplanforslag 643	(93551/26)	(H)
3 - 6945518	Åben	Bilag 3. Samlede høringssvar	(93552/26)	(H)
4 - 6948379	Åben	Bilag 4. Hvidbog - juni 2026	(95285/26)	(H)
5 - 6945521	Åben	Bilag 5. Tilpasset projekt	(93555/26)	(H)
6 - 6945520	Åben	Bilag 6. Støjreddegørelse	(93554/26)	(H)
7 - 6945519	Åben	Bilag 7. Supplerende støjnotat	(93553/26)	(H)
8 - 6948380	Åben	Bilag 8. Udkast Lokalplan 643 endelige vedtagelse	(95286/26)	(H)