

Vedtagelse af planlægning for teater på Frederiksø

25/12526

Beslutningstema

Kommuneplantillæg 2025.02 og Lokalplan 699 for teater på Frederiksø har været i offentlig høring og der er indkommet tre høringssvar. Høringssvarene giver anledning til justering af lokalplanen. Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af planerne.

Planlægningen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende stålhal på Frederiksø og opførelse af et nyt teaterhus for egnsteateret Baggårdteateret.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget,

- At vedtage Kommuneplantillæg 2025.02 og Lokalplan 699 for teater på Frederiksø med de anbefalede ændringer omkring støjafskærmning af tagterrassen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 22. oktober 2019, at stille den kommunale grund til rådighed til formålet. Beslutningen var enstemmig.

Den 23. september 2025 besluttede Plan- og Lokalsamfundsudvalget at igangsætte planlægningen for teater på Frederiksø. Beslutningen var enstemmig.

Den 3. marts 2026 besluttede Plan- og Lokalsamfundsudvalget at sende forslag til Kommuneplantillæg 2025.02 og forslag til Lokalplan 699 i offentlig høring. Beslutningen var enstemmig.

Planlægningens indhold

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 2025.02 muliggør Lokalplan 699 og indeholder tre ændringer af den nuværende kommuneplanramme (01.01.C4.985 – Centerområde Frederiksø):

- 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 punktvist i et mindre omfang.
- Særlig bestemmelse om at parkeringsnormen kan fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Forslag til Kommuneplantillæg 2025.02 er vedlagt som bilag 1 (Bilag. 1 – Forslag til Kommuneplantillæg 2025.02).

Lokalplan

Lokalplan 699 har til formål at muliggøre opførelse af et nyt teaterhus på Frederiksø på Svendborg Havn i form af enten genanvendelse/ombygning af den eksisterende stålhal eller ved nybyggeri.

Forslag til Lokalplan 699 er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Forslag til Lokalplan 699).

Offentlig høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 4. marts 2026 til og med 10. april 2026. Der blev i forbindelse med høringen afholdt et borgermøde 25. marts 2026 med ca. 30 deltagere.

Der er i høringsperioden modtaget i alt tre høringssvar, heraf et høringssvar fra en borger og to høringssvar fra bygherre. De fulde høringssvar fremgår af bilag 3 (Bilag 3. Samlede høringssvar).

Høringssvaret fra borgeren omhandler primært en indsigelse mod, at Stålhallen på Frederiksbø omdannes til teater.

Høringssvarene fra bygherre omhandler primært et ønske om, at facader kan udføres med en højere glansværdi og at støjafskærmningen for tagterrassen kan udføres med en større højde.

Høringssvarene giver anledning til ændringer af lokalplanen. Administrationen anbefaler at tilpasse kravene til støjafskærmningen for tagterrassen, blandt andet ved at højden skal øges. Ændringerne fremgår af hvidbogen (Bilag 4. Hvidbog).

Herudover giver høringssvarene ikke anledning til ændring af planerne.

De fulde besvarelser af høringssvarene og ændringsforslag til lokalplanen fremgår af hvidbogen (Bilag 4. Hvidbog).

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen er afholdt indenfor Byg og Byudviklings eksisterende driftsramme.

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 blev stillet et ændringsforslag om en alternativ placering, som udvalget ikke kunne støtte. Beslutningen blev herefter godkendt enstemmigt.

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, herunder:

- Adgang til teaterets kantzoner og endelig udformning af disse,
- Endelig udformning af teaterhusets ydre udtryk/facader,
- Eventuel nedlæggelse af parkeringspladser bag teateret,
- Adgang til parkeringspladser/parkeringstilladelser,
- Endelig placering og udformning af eventuel affaldshåndtering og varelevering,
- Konkrete bygningsmæssige forhold.

Da lokalplanen fastsætter meget vide rammer for, hvordan man kan udnytte arealerne, anbefales det at afklare disse forhold i areallejekontrakten.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. oktober 2020 med Budget 2022 at bevilge 22,5 mio. kr. til realisering af teatret på Frederiksbø. Der blev stillet et ændringsforslag vedrørende bevillingen som ikke blev godkendt (2 for og 27 imod). Beslutningen blev herefter godkendt enstemmigt.

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, planer, politikker og strategier

Planloven

Udviklingsplan for Fremtidens Havn 2025

Udviklingsstrategi 2025

Sagen afgøres i

Plan- og Lokalsamfundsudvalget

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

Indstillingen blev godkendt.

BILAG:

1 - 6945494	Åben	Bilag 1. Forslag til Kommuneplantillæg 2025.02	(93535/26)	(H)
2 - 6945493	Åben	Bilag 2. Forslag til Lokalplan 699	(93534/26)	(H)
3 - 6945492	Åben	Bilag 3. Samlede høringssvar	(93533/26)	(H)
4 - 6945491	Åben	Bilag 4. Hvidbog	(93532/26)	(H)