

Endelig vedtagelse af tillæg 3 til lokalplan 609 og kommuneplantillæg, Tankefuld

23/19481

Beslutningstema

Sagen forelægges med henblik på endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.16 - Boligområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld samt lokalplan 609 – tillæg 3

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales,

- At indkomne høringssvar behandles som foreslået i den vedlagte hvidbog
- At kommuneplantillæg 2021.16 og lokalplan 609 tillæg 3 vedtages endeligt

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget ændrer minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse. I tillægget fastlægges der et minimumskrav på 150 kvadratmeter per bolig. Hvor det førhen var fastsat til 250 kvadratmeter per bolig for tæt-lav bebyggelse. Se bilag 1 for kommuneplantillæg (Bilag 1: Kommuneplantillæg 2021.16)

Planlægningen blev igangsat for at tilpasse lokalplanen til de aftalte udbudsbetingelser for ny boligbebyggelse i delområde A2 og B3. Begge arealer har været offentlig udbudt og salgene er betinget af en byggeretsgivende lokalplan.

De modtagne projektforslag har betydet mindre ændringer til den eksisterende kommuneplanramme 07.01.C3.919 samt lokalplan 609 tillæg 2.

Lokalplan tillæg 3 har til formål at tydeliggøre udviklingsrammerne for delområder A, B og F i Tankefuld. Se bilag 2 for lokalplan 609 tillæg 3 (Bilag 2: Lokalplan 609 tillæg 3)

Rettelser og ændringer til lokalplan 609 tillæg 3 indebærer følgende forhold:

- Bebyggelsesprocenten indenfor delområde A1, A2, A3, A4, B1 og B3 fastsættes til maksimalt 70%.
- Der tilføjes overkørselsmuligheder til de enkelte delområder A2, A4 og B3.
- Ændret sammensætning af boligtyper i delområder A og B.
- Præcisering af byggeretsgivende bestemmelser for delområder A, B og F.
- Ændring af minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse.
- Rettelse af fejl i vejprofilen for privat fællesvej (se lokalplanens fig. 5, s. 29).
- Præcisering af delområdernes afgrænsning på kortbilag i lokalplanen.
- Ændring af kortbilag 6, delområde A2 og A3 overgår til grundejerforening IV

Offentlig høring

Det blev på udvalgs møde i marts måned besluttet at sende forslag til kommuneplantillæg 2021.16 og forslag til lokalplan tillæg 3 i offentlig høring. Dette skete fra den 4. april til og med den 3. maj 2024. Grundet et indkommet høringssvar vedrørende bebyggelsesprocenten indenfor delområderne blev § 7.2 tilrettet. Overkørslerne blev ligeledes tilrettet samt kortbilag 6 i forhold til grundejerforeningerne.

Ovenstående ændringer blev vurderet til at kræve en fornyet høring på minimum 2 uger. I maj måned blev der truffet beslutning om at udsende ovenstående tilretninger i minimum 2 uger.

Høringssvar

Sammenlagt er der indkommet 6 høringssvar i høringsperioderne. Se bilag 3 for indkomne høringssvar (Bilag 3: Indkomne høringssvar).

Af de indkomne høringssvar er et enkelt høringssvar fra Vejdirektoratet vedrørende kommuneplantillægget. Der gøres opmærksom på at eksisterende og fremtidige bestemmelser for rammeområdet er omfattet af en interessezone og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet. Der gøres opmærksom på, at dette ikke længere er gældende, da der er fastlagt en vejreservation for en ny nord-sydgående vej fra Fåborgvej til Dyrekredsen. Høringssvaret giver anledning til en mindre tilrettelse af kommuneplantillægget.

Et høringssvar gav anledning til at sende forslaget til lokalplanen ud i fornyet høring, som beskrevet ovenfor.

De resterende høringssvar er indkommet fra FLOW elnet vedr. ønske til frase, derudover fra Tankefuld 1 beboerforening og en borger. Høringsvarende omhandler bemærkninger til minimumsgrundstørrelsen der nedsættes og der ønskes fastholdt store grønne områder. Derudover bemærkninger til den forkortede høringsperiode og at der ikke afholdt borgermøde.

De fremsendte høringssvar giver ikke anledning til ændringer udover mindre redaktionelle tilføjelser. Behandlingen af de enkelte høringssvar kan findes i vedlagte hvidbog bilag 4 (Bilag 4. hvidbog).

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

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

Tilpasningerne via tilrettet kommuneplantillæg og lokalplan 609 tillæg 3, skal muliggøre et salg af delområderne A2 og B3.

CO2-Konsekvensvurdering

Hele lokalplanområdet ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde i gældende varmeplan. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper, solceller og lignende. I Tankefuld ønskes byudviklingen at skulle ske på et bæredygtigt grundlag

Lovgrundlag

Planloven

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 04-06-2024

Man stemte om indstillingen:

For stemte 5 medlemmer: Per Nykjær Jensen (I), Pia Dam (A), Mette Kristensen (V), Arne Ebsen (F) og Torben Frost (A).

Imod stemte 2 medlemmer: Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø).

Indstillingen blev hermed godkendt.

Flemming Madsen (A) og Ib Knudsen (Ø) afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorernes ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene.

Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer."

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-06-2024

Indstilles. Liste Ø og Flemming Madsen var imod indstillingen og afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorernes ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene.

Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer."

Fraværende: Jørgen Lundsgaard (B). Som suppleant deltog Hanne Ringgaard Møller (B).

Afbud:

Jørgen Lundsgaard

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-06-2024

Godkendt.

Liste Ø, Rasmus Feldingbjerg Drabe og Flemming Madsen var imod og afgav følgende mindretalsudtalelse:

"Forslaget betyder i realiteten, at kravet til grundstørrelse, ved tæt lavt byggeri, sættes ned overalt i kommunen fra 250 m² til 150m², for at imødekomme investorernes ønsker om en mere massiv udnyttelse af grundene. Skulle teksten give mening, om at det giver mere grønt fællesareal, skulle forslaget indebære, at den mindre grundstørrelse modsvares af en tilsvarende øgning af de fælles grønne arealer."

Afbud fra Johan Emil Sevelsted (C). Som suppleant deltog Louise Haldbo Balslev Bisbo (C). Mustafa Diken (V) var fraværende. Som suppleant deltog Freja Blegholm Hansen (V).

Afbud:

Johan Emil Sevelsted

BILAG:

1 - 6294412	Åben	Bilag 1 Kommuneplantillæg 2021.16	(98775/24)	(H)
2 - 6294416	Åben	Bilag 2 Lokalplan 609 tillæg 3	(98778/24)	(H)
3 - 6295757	Åben	Bilag 3 Indkomne høringssvar	(99755/24)	(H)
4 - 6295758	Åben	Bilag 4 hvidbog	(99756/24)	(H)