

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2017.25 - Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej

19/8345

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2017.29 for et boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej 2.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Erhvervsudvalget godkendelse med endelig vedtagelse i Byrådet, at

- Kommuneplantillæg nr. 2017.25 vedtages endeligt.
- At der sker en videre bearbejdning af lokalplan 656 med hensyntagen til de opmærksomhedspunkter, som er rejst i den offentlige høring, herunder forhold omkring indbliksgener og bevaring af amtmandsvillaen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejer af Tvedvej 2 har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den tidligere amtmandsvilla og den omkringliggende park.

Det nye plangrundlag skal give mulighed for, at villaen kan indrettes med lejligheder, og at der kan opføres nye etageboliger i parken.



Kort over planområdet

Processen frem til nu

- Teknik- og Erhvervsudvalget igangsatte forudgående høring d. 9. maj 2019, som blev gennemført i perioden 29. maj til 10. juli 2019, inklusiv borgermøde.

- På baggrund af den forudgående høring besluttede Teknik- og Erhvervsudvalget d. 7. november 2019, at igangsætte udarbejdelse af planforslag, dog med en reduktion af bebyggelsesprocenten fra ca. 60 til ca. 50 %.
- Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede d. 6. februar 2020, at prioritere planlægningen for Tvedvej 2 med et tillæg til den nuværende kommuneplan 2017-2029 og en ny lokalplan.
- Byrådet igangsatte offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg 2017.25 og af lokalplanforslag 656 d. 30. juni 2020.

Generelt om høringen

Den offentlige høring blev gennemført i perioden 7. juli til 6. september 2020

Der er modtaget i alt 11 hørings svar fra:

1. Bygningsstyrelsen/Fyns Politi
2. Svendborg Museum (2 svar)
3. Arkitekturrådet
4. Danmarks Naturfredningsforening Svendborg
5. Socialafdelingen, Svendborg Kommune
6. Grev Schacks Vej 20
7. Grev Schacks Vej 24
8. Tvedvej 7/Kongebakken 26/Grev Schacks Vej 16
9. Kongebakken 26 (2 svar)

De fulde hørings svar er vedlagt som bilag 2 (bilag 2, Tvedvej 2 – Samlede hørings svar).

På baggrund af den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg 2017.25 og de indsigelser der er modtaget vurderer administrationen, at kommuneplantillæg 2017.25 (bilag 1, Kommuneplantillæg 2017.25 – boligområde) kan endeligt vedtages – og at lokalplanen bearbejdes i forhold til de bemærkninger der er modtaget.

Hørings svar vedr. kommuneplantillæg

De fleste bemærkninger refererer til den videre planlægning og udarbejdelse af lokalplan.

Der er modtaget følgende bemærkninger til kommuneplantillægget eller planlægningen generelt:

1. Bygningsstyrelsen/Fyns Politi: *er kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.*
2. Svendborg Museum: henviser til tidligere hørings svar ifm. den forudgående høring. Derudover gør museet opmærksom på at der er mere på spil end æstetik og påpeger at amtmandsboligen er opført af amtmanden grev Brockenhuus-Schack som har haft en meget stor betydning for byens udvikling. Mener at amtmandsboligen og parken signalerer i dag den betydning som amtmanden har haft.
Derudover er museet kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.
3. Arkitekturrådet: *er kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.*
4. Danmarks Naturfredningsforening Svendborg: stiller forslag om maksimalt 3 etagers bebyggelse.
5. Socialafdelingen, Svendborg Kommune: *er kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.*
6. Grev Schacks Vej 20: giver opbakning til boliger i amtmandsboligen, men er imod at der skal bygges boliger i fire etager i parken. Mener parken skal bevares.
7. Grev Schacks Vej 24: stiller spørgsmål til, hvor meget højere Amtmandsboligen bliver.
8. Tvedvej 7 m.fl.: Er utilfreds med hørings processen som de ønskede forlænget med 4 uger grundet sommerferien. Stiller forslag om maksimalt 2 etagers bebyggelse, da det svarer til

bebyggelse i området. Ønsker ikke projektet og ønsker den oprindelige kommuneplanramme bevaret.

Derudover er de kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.

9. Kongebakken 26: er utilfreds med høringsprocessen som de ønskede forlænget med 4 uger grundet sommerferien.

Derudover er de kommet med bemærkninger til lokalplanforslaget.

Bemærkninger til høringssvar

Administrationen har følgende bemærkninger til høringssvarene vedr. kommuneplantillæg nr. 2017.25:

Historisk betydning

Administrationen er opmærksom på ejendommens historiske betydning. Med undtagelse af tillæggets generelle byggeretsgivende kommuneplanramme som giver mulighed for at indrette boliger og opføre bebyggelse i parken i op til fire etager, så afklares bevaringsværdige forhold i den efterfølgende planlægning og lokalplan.

Etageantal

Bebyggelsesplanens disponering muliggør villaens fortsatte markante position i bebyggelsen. Kommuneplantillægget giver mulighed for bebyggelse i fire etager. Den nye bebyggelse skal underlægge sig højden på amtmandsvillaen. Den præcise placering af bygninger og disse højder i parken, fastlægges i lokalplanen.

Højde, amtmandsboligen

Amtmandsboligen er i forvejen tre etager og planlægges ikke forhøjet, om end der er i projektforslaget er vist større vinduer til eksisterende attikaetage (tagetage).

Høringsproces

Det er administrationens vurdering, at en høringsfrist på otte uger er passende i forhold til offentlighedens mulighed for at komme med høringssvar.

Fastholdelsen af oprindelig kommuneplanramme

Fastholdelse af den oprindelige kommuneplanramme, vil være ensbetydende med at det ønskede boligprojekt ikke kan gennemføres.

Det er administrationens anbefaling på baggrund af ovenstående bemærkninger, at kommuneplantillæg 2017.25 (bilag 1, kommuneplantillæg 2017.25 – boligområde) vedtages uden ændringer.

Proces for vedtagelse af kommuneplantillæg

Ved beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2017.25 (bilag 1, Kommuneplantillæg 2017.25 – boligområde) offentliggøres kommuneplantillægget med en klagefrist på 4 uger.

Administrationen bemærker, at hvis kommuneplantillægget ikke vedtages endeligt, vil ændringer til kommuneplanrammen for Tvedvej 2 tidligst kunne indarbejdes i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision. Kommuneplanrevisionen forventes endeligt vedtaget i maj 2021.

Videre proces for lokalplanen

Der er ved den offentlige høring af lokalplanforslag 656 modtaget bemærkninger og indsigelser om følgende overordnede emner:

- Indbliksgener mod politiet og til øvrige naboer – særligt fra altaner og vinduer.
- Placering af sekundær bebyggelse.
- Ind-og udkørselsforhold.

- At der skal værnes yderligere om den bevaringsværdige amtmandsbolig – særligt omkring nye altaner, døre og vinduer.
- Bebyggelse i fire etager er for højt.
- Ønske om hæk mm. mod Skovbrynet 1-3
- Opbakning om boliger i amtmandsvillaen.
- Ønsker parken bevaret.
- Ønsker flere træer bevaret.

Opmærksomhedspunkterne fra høringen af lokalplanforslaget vil blive vurderet og om muligt indarbejdet i lokalplanen.

Administrationen bemærker, at hvis der foretages væsentlige ændringer ift. det hørte lokalplanforslag, så kan der efter planloven være krav om fornyet høring.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Udgifterne i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 2017.25 og den videre bearbejdning af lokalplan 656 finansieres indenfor Plan og Udviklings eksisterende rammer.

CO2-Konsekvensvurdering

Det vurderes, at den ændrede planlægning ikke vil få væsentlige konsekvenser for CO₂-udledningen på langt sigt.

Området er forsynet med fjernvarme, med tilslutningspligt. Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO₂-udledning negativt, da fjernvarmen endnu ikke er CO₂-neutral. Det antages, at fjernvarmen vil være CO₂-neutral inden 2030, hvilket gør, at langsigtede konsekvenserne for CO₂-udledningen vurderes ikke væsentlige.

I forhold til elforbruget vurderes CO₂-udledningen for ikke væsentlig, under forudsætning af elproduktionen senest i 2030 vil være omstillet til vedvarende energi, og dermed være CO₂-neutral.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Strategier:

- Bosætningsstrategi 2020

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning i Teknik- og Erhvervsudvalget den 30-09-2020

Indstillingen godkendt og oversendes til Byrådets endelige vedtagelse.

Liste Ø og løsgænger Jens Munk kan ikke godkende indstillingen og fremsætter følgende mindretalsudtalelse:

”Enhedslisten kunne ikke støtte indstillingen, da bebyggelsesprocenten er for stor og det påtænkte byggeri ikke tager hensyn til Amtmandsboligen”.

Jens Munk. Løsgænger støtter mindretalsudtalelsen fra Liste Ø.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-10-2020

Indstilles. Liste Ø og O var imod med henvisning til mindretalsudtalelsen fra fagudvalget.

Afbud fra Dorthe Ullemose (O). Som suppleant deltog Johan Emil Rasmussen (O).

Afbud:
Dorthe Ullemose

Beslutning i Byrådet den 27-10-2020

Godkendt.

Liste Ø, O, F og Jens Munk var imod med henvisning til mindretalsudtalelsen fra fagudvalget.

BILAG:

1 - 4939303	Åben	Kommuneplantillæg 2017.25 - boligområde	(212212/20)	(H)
2 - 4939292	Åben	Tvedvej 2 - Samlede høringsvar	(212205/20)	(H)