

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2017.29 for et boligområde ved Kogtved Søfartsskole

20/4263

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2017.29 for et boligområde ved den tidligere søfartsskole.

Indstilling

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

- Kommuneplantillæg nr. 2017.29 vedtages endeligt.
- At den videre planlægning og udarbejdelse af forslag til lokalplan sker inden for rammerne af aftalegrundlag for Kogtved, og under hensyntagen til de opmærksomhedspunkter, som er rejst i den forudgående høring samt høring af kommuneplantillæg, herunder højden på byggeriet, høj bebyggelsesprocent, byggelinje, boligblokke som skærmer for søfartsskolen, bevaring af allé-træer, øget trafik, ændret udsigt, skyggevirkning og den offentlige adgang til vandet.

Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Kogtved Søfartsskole er en henvendelse fra en privat bygherre, som ønsker at omdanne søfartsskolen til et bofællesskab. Omdannelsen skal ske ved genanvendelse af eksisterende bevaringsværdige bygninger, samt opførelse af ny bebyggelse i området.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 02.01.C2.128 "Blandet bolig- og erhvervsområde Kogtvedvænget". Den sydlige del af grunden er omfattet af lokalplan nr. 553, som er vedtaget for at sikre en landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten og friholder således den sydlige del af grunden for bebyggelse.



Processen frem til nu:

7. november 2019: Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede, at området kunne ændres fra blandet bolig- og erhverv til boligområde med mulighed for etageboliger i maks. 2½ etager.

6. februar 2020: Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede, at prioriterer planlægningen for Kogtved Søfartsskole.

6. marts 2020: Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede at igangsætte en forudgående høring for ændring af plangrundlaget.

10. marts til 1. april 2020: Forudgående høringen.

Der var 7 høringssvar til projektet, herunder et svar fra bygherre, som har afledt et aftaleudkast, for at kunne gennemføre projektet.

26. maj 2020: Byrådet besluttede, at der udarbejdes forslag til Kommuneplantillæg og en lokalplan baseret på de 8 punkter i "Aftaleudkast, Kogtved", som var bilag til dagsordenpunktet d. 26. maj 2020. Punkterne i "Aftaleudkastet, Kogtved" erstatter derved de 8 punkter principper/pejlemærker, som var nævnt i dagsordenpunktet til mødet d. 26. maj 2020. Byrådet besluttede, at bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 %.

Principper som er beskrevet i "Aftalegrundlag for Kogtved" og vedtaget af Byrådet, indarbejdes og fastlægges via bestemmelser i lokalplan "LP 660 Boliger ved Kogtved Søfartsskole".

Følgende principper for planlægningen skal overholdes og aftaleudkastet er i overensstemmelse med bygherres ønsker for området:

1. Indkørsel skal ske fra alléen. Der holdes størst mulig afstand til allé-træerne.
2. Den nye bebyggelse må ikke placeres sydligere end 15 meter fra hovedbygningens facade.
3. Den nye bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen.
4. Højden på nyt byggeri må ikke overstige topkoten på hovedbygningen.
5. Bygningsdybden må ikke overstige 10,5 m.
6. Materialerne i ny bebyggelse skal primært være tegl på facader og tage.
7. Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

7. juni til 7. september: Høring af kommuneplanændringen

Følgende tre principper fra "Aftaleudkastet, Kogtved" er indarbejdet i Kommuneplantillægget "2017.29 Boliger ved tidligere Kogtved Søfartsskole" og bliver til kommuneplanramme 02.01.B.046.

Området kan anvendes til boligområde med mulighed for:

- Bygge etageboliger i max. 2½ etager,
- Bebyggeshøjden skal underlægge sig hovedbygningen.
- Bebyggelsesprocenten er max. 35%.

Bestemmelser om materialevalg og øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, præciseres i den videre lokalplanlægning.

Høringssvar af kommuneplantillægget:

Der er modtaget 5 høringssvar i høringsperioden.

Høringssvarene omhandler flere af de principper (1-7), som er blevet fremlagt i forbindelse med den forudgående høring.

Høringssvarene omhandler højden på byggeriet, høj bebyggelsesprocent, byggelinje, boligblokke som skærmer for søfartsskolen, bevaring af allé-træer, øget trafik, ændret udsigt, skyggevirkning og den offentlige adgang til vandet.

Et resumé af høringssvarene med bemærkninger er vedlagt som bilag 1: Hvidbog Kommuneplantillæg 2017.29 Kogtved Søfartsskole og høringssvarene er vedlagt som bilag 2: "Samlede høringssvar Kogtved Søfartsskole".

Opmærksomhedspunkter fra høringen til den videre planlægning:

Principperne 1-7 vil blive indarbejdet i lokalplan "LP 660 Boliger ved Kogtved Søfartsskole".

Opmærksomhedspunkterne fra høring af kommuneplantillægget vil blive vurderet og om muligt indarbejdet i lokalplanen.

Det videre forløb:

Udarbejdelsen af et forslag til lokalplan påbegyndes først efter godkendelsen af kommuneplantillægget. Forslag til lokalplan 660 for Kogtved Søfartsskole, skal ligeledes godkendes politisk, inden det sendes i offentlig høring.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Udgifter i forbindelse med planlægningen og udfærdigelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan varetages af ekstern rådgiver for Svendborg Kommune og afholdes indenfor Plan og Udviklings eksisterende rammer.

Teknik- og Erhvervsudvalget godkendte den 6. februar 2020 brugen af ekstern rådgiver til bistand til kommunes planarbejde.

Omdannelse af Kogtved Søfartsskole er med til at understøtte byliv og bosætning i Svendborg, samtidig med at omdannelsen af Søfartsskolen er med til at aktivere de bevaringsværdige bygninger til nye bosætningsmål.

CO₂-Konsekvensvurdering

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

Området er forsynet med naturgas, dog uden tilslutningspligt. Hvis bygningsmassen øges, vil det på nuværende tidspunkt påvirke det pågældende områdes CO₂-udledning negativt, særligt ved valg af naturgas som opvarmning. Det forventes, at naturgas inden 2030 vil blive udfaset til fordel for vedvarende energikilder. Vælges varmepumper som opvarmningskilde vurderes CO₂-udledningen ikke væsentlig, da elnettet antages at være CO₂-neutral inden 2030.

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.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bosætningsstrategi 2020 for Svendborg Kommune

Sagen afgøres i

Byrådet

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

Indstillingen godkendt og oversendes til Byrådets endelige vedtagelse.

Liste Ø kan ikke godkende indstillingen og fremsætter følgende mindretalsudtalelse:

"Enhedslisten kunne ikke støtte, at kommuneplanen åbner op for byggeri op til 11 meter tættere på kysten end terreassemuren og at bebyggelsesprocenten øges fra 30- 35%"

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-10-2020

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

BILAG:

1 - 4942349	Åben	Bilag 1 - Hvidbog Kommuneplantillæg 2017.29 Kogtved Søfartsskole.	(214667/20)	(H)
2 - 4942935	Åben	Bilag 2 - Samlede høringssvar Kogtved Søfartsskole	(215099/20)	(H)
3 - 4942432	Åben	Bilag 3 - Forslag til kommuneplantillæg 2017.29	(214727/20)	(H)