

## Godkendelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for nyt bofællesskab i Vejstrup

22/6526

### Beslutningstema

Forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for et nyt alment bofællesskab i Vejstrup skal godkendes til offentlig høring.

### Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler,

- at forslag til lokalplan 684 og kommuneplantillæg 2021.10 godkendes til offentlig høring
- at der afholdes borgermøde i høringsperioden
- at der udtages et tilsvarende areal til boligformål i Hesselager jf. Planlovens regler om byvækst

### Sagsfremstilling

#### Baggrund

Plan- og Lokalsamfundsudvalget igangsatte den 8. november 2022 udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for et nyt alment bofællesskab i Vejstrup, med udgangspunkt i en konkret placering på matrikel 2d, Vejstrupgård. Der blev i den forbindelse igangsat en forudgående høring af planerne, og afholdt et lokalt borgermøde.

På baggrund af den forudgående høring, besluttede Kommunalbestyrelsen d. 22.02.2023 at fortsætte arbejdet med den aktuelle placering, og samtidig fastsætte følgende principper for den videre planlægning:

- At bebyggelsen maksimalt må opføres i 1 etage
- At der maksimalt må opføres 24 boliger
- At bebyggelsen skal udformes, så der sikres kig, brudte forløb og variation i bebyggelsens placering, udformning og udtryk
- At det levende hegn bevares mest muligt og at der sikres grønne kvaliteter og biodiversitet i området
- At området skal indrettes, så der skal sikres åbenhed og god sammenhæng til lokalområdet

#### Plangrundlag

Nu foreligger der et forslag til et plangrundlag for realisering af det nye bofællesskab.

Plangrundlaget giver mulighed for opførelse af maksimalt 24 mindre boligenheder samt fælleshus og diverse fællesfaciliteter.

Formålet med planlægningen er at skabe grundlag for et mere varieret boligudbud med nye boligtyper – og former der dels kan tiltrække nye beboere til området og dels kan give eksisterende beboere i nærområdet mulighed for at blive boende i landsbyen i en mindre bolig, og på den måde understøtte en positiv flyttekæde i lokalområdet.



Illustrationsplan fra forslag til lokalplan 684

Områdets disponering tager afsæt i en vision om et grønt, fælleskabsorienteret boligområde med rækkehusbebyggelse beliggende som mindre bebyggelser omkring fælles gårdrum og fælleshus.

Bebyggelsens opdeling i mindre enheder medvirker til, at området får en åben karakter, der minder om den omgivende bebyggelse af fritliggende enfamiliehuse. Samtidig giver den åbne bebyggelse mulighed for både bevægelse og udsyn på kryds og tværs bebyggelsen.

Boliger og fælleshus skal udformes med saddeltag og et materialevalg, som refererer til kendte byggetraditioner på landet og skaber et overordnet slægtskab til den omkringliggende bebyggelse. Den maksimale bebyggelsehøjde for boligenhederne er 7m, mens den maksimale højde for fælleshuset er 8m.

Langs Brudagervej og Egemosevej skal den eksisterende hegnsbeplantning bevares - og den eksisterende beplantning må suppleres med ny beplantning.

Området skal vejbetjenes fra Brudagervej, hvorfra der er adgang til fælles parkeringsområde. Fra parkeringsområdet er der via stiforbindelser adgang til de enkelte boliger og til fælleshuset.

De interne stiforbindelser binder boligerne sammen og forbinder området med det omkringliggende Vejstrup i det nordøstlige hjørne ved krydset Brudagervej og Egemosevej.

Arealerne syd for boligerne skal indrettes til fælles brug for områdets beboere med mulighed for etablering af eksempelvis boldbane/legeplads, bålplads, shelters, frugtland, køkkenhave mv.

### Offentlig høring og borgermøde

På baggrund af den politiske behandling offentliggøres plangrundlaget i offentlig høring i 8 uger, med afvikling af et lokalt borgermøde i høringsperioden, for at sikre en offentlig debat omkring planerne. I høringsperioden har alle mulighed for at kommentere på planlægningen, samtidig med at den sendes til relevante lokale – og nationale myndigheder og organisationer.

### Regler om byvækst

Såfremt den eksisterende rummelighed af boliger i kommuneplanen er stor nok, men ikke indeholder alle de ønskede arealer til byvækst i den kommende planperiode, har kommunen efter Planlovens § 11 a, stk. 6, mulighed for at omfordele arealer, dvs. lægge nye arealer ind i kommuneplanen mod at udtage andre arealer af omtrent samme størrelse, således at den samlede rummelighed ikke øges væsentligt.

I forbindelse med planlægningen, er der foretaget en faglig vurdering af at den aktuelle kommuneplan indeholder tilstrækkeligt med areal for at rumme den forventede byvækst i den 12-årige planperiode.

På den baggrund er der foretaget en screening af hvilke eksisterende fremtidige boligområder i kommuneplanen, som ikke forventes at være aktuelle fremadrettet. I tæt dialog med lokalområdet og grundejer, peger administrationen på at et eksisterende fremtidigt boligområde i Hesselager reduceres, sådan at den samlede rummelighed ikke øges.



I forbindelse med forarbejdet til den nye Kommuneplan 2025 undersøges det, i tæt dialog med den igangværende områdefornyelse i Hesselager, om det resterende boligområde skal omplaceres og i stedet omdannes til rekreative formål.

Den eksisterende boliggramme i Hesselager er 56731.53 m<sup>2</sup>. Den nye boliggramme i Vejstrup er 13500 m<sup>2</sup>. Det betyder at der fortsat vil være tilstrækkeligt med restrummelighed til at dække det fremtidige boligbehov i lokalområdet omkring Hesselager. Området er ikke lokalplanlagt, men udlagt til fremtidigt boligområde i Kommuneplan 2021.

### **Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser**

Udgifterne i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

Etablering af det nye boligområde forventes at medføre en øget bosætning i lokalområdet og vil bidrage til at skabe en positiv flyttebevægelse i lokalområdet.

Svendborg Kommune bidrager med grundkapitalindsat på 4,0 mio. kr. som vedtaget ved budgetforliget for 2023.

### **CO2-Konsekvensvurdering**

Størstedelen af lokalplanområdet ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde i gældende varmeplan. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning ind i form af jordvarme, varmepumper, solceller og lignende.

Lokalplanen stiller krav om, at det primære facademateriale, for størstedelen af området, skal være af træ. Der må ikke benyttes plast- eller kompositmaterialer på bygningsdel.

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Sagen afgøres i**

Kommunalbestyrelsen

### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 05-03-2024**

Indstillingen anbefales.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 12-03-2024**

Indstilles.

Afbud fra Jørgen Lundsgaard (B).

Afbud:

Jørgen Lundsgaard

### **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 19-03-2024**

Godkendt.

Afbud fra Maria Haladyn (A), Henrik Nielsen (C), Anders Johansson (C), Jørgen Lundsgaard (B), Mustafa Diken (V). Som suppleanter deltog Claus Krossteig (A), Louise Haldbo Balslev Bisbo (C), Michael Bisbo (C), Allan Østergaard (B), Freja Blegholm Hansen (V),

Afbud:

Maria Haladyn

Jørgen Lundsgaard  
Henrik Nielsen  
Anders Johansson

**BILAG:**

1 - 6210217	Åben	Forslag til lokalplan 684.pdf	(39553/24)	(H)
2 - 6210222	Åben	Forslag til kommuneplantillæg 2021.10.pdf	(39556/24)	(H)