

Bilag 1. Kommuneplantillæg 2009/08 og lokalplanforslag 566 for et boligområde ved Grønningen, Grønnedal og Badstuen. Indsigelser og forslag til besvarelse.

Der er modtaget 60 indsigelser samt underskriftsindsamlinger med ca. 260 underskrivere.

Hovedtemaer for indsigelser:

1. Ikke behov for flere boliger, usolgte grunde i området
2. Frygt for at alle åbne landzonearealer tilbygges, udlæg i stedet området som grønne offentlige arealer
3. Trafikpåvirkning og behov for forbedringer, ødelæggende for øhavstien
4. Påvirkning af Troenses kulturarvmiljø
5. Nybyggeriets højde, udseende og indkiksgener
6. Påvirkning af kystmiljøet, manipulering med skitser, manglende dokumentation for behov i kystnærhedszonen
7. Manglende borgerinddragelse
8. I strid med intentionerne i Cittaslow, Kulturarvsrapport 2012, Kommuneplan 2009-21, Frednings ved Troense, lokalplan 386
9. Påvirkning af flagermusens levesteder, fældning af hegn

Generelt til indsigelserne 1-9 oplyser administrationen, at emnerne indgår i lokalplanens redegørelse, men at indsigelserne ikke er enige i konklusionerne og lokalplanens hensigtsmæssighed.

På baggrund af den endelige stillingtagen til besvarelse af indsigelser kan det oplyses at administrationen vil besvare alle indsigelser med det samlede bilag, således det bliver muligt at se sammenhængen og de planlægningsmæssige aspekter.

Kommuneplantillæg

Ad.1 : Der gøres indsigelse mod at lokalplan 566 gennemføres med henvisning til at kommunens tal for boligbehov er manipulerede og der er mange usolgte grunde i området v. Gl. Nybyvej samt, at der er masser af ledige arealer og lokalplanlagte områder i Tankefuld.

Administrationen oplyser,

At det offentliggjorte tillæg 2009/08 ikke indholder ændringer på allerede vedtaget boligudbygningsplan og derfor kan indsigelserne principielt heller ikke imødekommes i denne sag.

Administrationen kan dog oplyse, at boligbehovet vurderes løbende hvert 4. år i forbindelse med den lovpligtige revision af kommuneplanen. Ved revisionen i 2009-21 blev der i Svendborg Kommune indført en opdeling af kommunen i lokalområder – her Troense-Vindeby - som er hensigtsmæssig størrelse af planlægningsområder inden for hvilke bl.a boligbehovet undersøges via tilgængelige statistikker. På den baggrund vurderes boligbehovet for en 12 årig periode og de enkelte ledige byzonearealer indarbejdes i kommuneplanens boligudbygningsplan, der angiver rækkefølgen for de enkelte boligarealers realisering. Der er behov for en vis rummelighed også selvom, der er lokalplaner, hvis byggeret endnu ikke er fuldt udnyttede. Det må tages i betragtning, at de omtalte private grundejere ingen handlepligt har til at

realisere de lokalplanlagte byggerier. Kun i yderste konsekvens kan kommunen gribe til ekspropriation men henblik på at gennemføre sin planlægning og kun såfremt den private grundejer selv nægter at igangsætte realiseringen af lokalplanen.

Administrationen, anbefaler at indsigelserne ikke imødekommes og boligudbygningsplanens pligt for kommunen til at udarbejde en lokalplan for kategori 1 arealer fastholdes. Det bemærkes, at det i lokalplanens redegørelse beskrevne areal ved Gl. Nyby Vej i kategori 2 i boligudbygningsplanen således ikke lokalplanlægges før end boligerne inden for lokalplan 566 er fuldt realiseret.

Ad 2

Der gøres indsigelse mod, at området inddrages til byzone og der henvises til ledige boligarealer ved Gl. Nybyvej. Endvidere advares der i mod "salamimetoden" hvor byzonen opbruger de landzonearealer, der er med til at adskille bydele. I stedet burde området udlægges til offentligt naturområde i stil med Ørkildsbakken.

Administrationen oplyser, at udpegningen af lokalplanområdet er sket i forbindelse med kommuneplanrevision 2009-21 og i forhandling med Naturstyrelsen. Betingelsen for udpegningen af byzonearealer er altid, at det sker "inde fra og ud" i forhold til eksisterende byzonearealer. Administrationen er enige i, at man skal være særlig opmærksomme på at holde bydele adskilte gennem fastholdelse af landzonekiler, men at der i det konkrete tilfælde allerede er sket en sammenvoksning med bebyggelse i 1. række mod vej og kyst.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke imødekommes og området fastholdes til boligformål i kommuneplan og lokalplan lige som der henvises til, at lokalplanen har udlagt tilstrækkeligt med friarealer i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplan

Ad 3 :

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanens realisering vil forårsage store trafikgener i Troense og på de valgte adgangsveje Thorseng og Badstuen. Der er især bekymring for de bløde trafikanter, da området generelt har smalle gader uden fortove.

Administrationen henviser til, at ved lokalplanens udarbejdelse har Trafikafdelingen vurderet, at den mindst påvirkende måde at trafikbetjene lokalplanområdet er en opdeling i 2 én strengede delområder – og et 3. når området nærmest Gl. Nyby Vej efterfølgende lokalplanlægges.

Vejbetjeningen får status som private fællesveje, som anlægges og betales af udstykker ligesom den fremtidige drift og vedligeholdelse varetages af den fremtidige grundejerforening. Delområderne vil omfatte max. 30-34 nye boliger med adgang via Thorseng og max 35-38 med vejadgang via Badstuen. Trafikforøgelsen vurderes at være af samme størrelsesorden, som i mange lignende boligområder i kommunen, hvor tilslutningen til eksisterende boligveje ikke har medført væsentlige trafik eller støjgener.

Trafikafdelingen oplyser, at der i forbindelse med projekt Trafiksikker By er afsat midler til i 2014 at etablere trafikdæmpende foranstaltninger på Strandvejen i Troense med henblik på en nedsættelse af hastigheden til 40 km/t. I øvrigt vil der som gældende for alle byområder, ske en løbende vurdering af trafikken og prioritering af indsatsen til minimering af trafikuheld.

Administrationen anbefaler, at indsigelserne ikke imødekommes og at lokalplanens vejbetjeningsprincip fastholdes ligesom der henvises til de planlagte trafikforbedringer.

Ad 4 :

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanens moderne byggestil vil påvirke Troenses kulturarvmiljø væsentligt i negativ retning. Der peges på at kommunen selv har udarbejdet en bevarende lokalplan 386 for Troense.

Administrationen oplyser, at et meget begrænset stykke af lokalplanen ligger 45 m fra udpeget kystkulturmiljøområde i kommuneplanen og den overvejende del ligger mellem 90-180 m fra det i kommuneplanen udpegede Kulturmiljøområde og den bevarende lokalplan fra 2006. I mellem Kulturmiljøarvsområdet og lokalplanområdet er der på hele strækningen opført ny bebyggelse i 80-90'ers byggestil samt bebyggelsen ved Grønnedal i lokalplan nr. 200 fra 1988. På den baggrund er det vurderet, at lokalplanen ikke påvirker kulturmiljøet i væsentlig grad og derfor repræsenterer lokalplanen også bestemmelser gældende for moderne og nutidige bebyggelser i kommunen.

Administrationen anbefaler, at indsigelserne ikke imødekommes og der henvises i øvrigt til at der sker en ændring i max. tilladte bebyggeshøjder behandlet under ad.5.

Ad 5.:

Der gøres indsigelse mod byggeriets omfang, højder og byggestil. Indsigerne finder at lokalplanens bestemmelser, hvor den maksimale højde angives med 2 etager og max. 8½ m bygningshøjde vil betyde store visuelle påvirkninger af det eksisterende miljø i området ligesom det vil give store indkiksgener. Der gøres tillige indsigelse mod at området bebygges alt for tæt – 45%.

- Administrationen oplyser, at lokalplanens bestemmelser ikke er præciseret så tilstrækkeligt, at der er éntydighed med de viste visualiseringer. Visualiseringerne viser en differentieret bygningshøjde fra 5 -8,5 m gældende for både den åben-lave bebyggelse og den tæt-lave bebyggelse, idet der er taget hensyn til fx lavere bygningshøjde langs Grønnedal og Grønningen for at minimere indkiksgener.
Hvis man fuldt udnytter den maksimale bebyggelsesprocent og f. eks ikke opfører den 1/3 åben-lav bebyggelse på område B som man må, vil bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde blive 24, 8.

Administrationen anbefaler, at indsigelserne imødekommes for så vidt

- at der sker en præcisering og en yderligere reduktion af de enkelte delområdes maksimale byggehøjder. Dette således at ingen bebyggelser må være højere end 7,5 m og der sker en differentiering med delområder med max 5 m, max 7m og max 7½ m. – se afsnit med rettelse til lokalplanen og nyt kortbilag til lokalplanen

- at der foreslås indføjet en byggelinje trukket 8 m tilbage (mod vest) fra skråningskant langs Grønnedal for at sikre fremtidig regn- og spildevandsledning incl. deklarationsbælte. Tilbagerykning fra skråningskant vil medvirke til en mindskelse af indkviksgener til den eksisterende bebyggelse langs Grønnedal.
- At bestemmelserne for taghældninger strammes op således, at bebyggelse ikke må have flade tage og ved énsidig taghældning skal hældningen skal være på 15-47 grader.

Ad.6:

Der gøres indsigelser mod lokalplanens påvirkning af kystzonen, idet der kan bygges op til 8,5 m og at dele af byggeriet er placeret op ad skråningen mod Gl. Nyby Vej og derfor vil kunne ses fra kysten. Der gøres indsigelse mod manglende dokumentation for særlig begrundelse for at nye landzonearealer kan inddrages til byzoneformål i den kystnære zone jf. planlovens §5

Administrationen oplyser, at redegørelsen i overensstemmelse med planlovens § 16,stk. 3 indeholder en visualisering fra relevante positioner i forhold til kystpåvirkningen og der er foretaget en byplanmæssig begrundelse for arealudlægget. De valgte visualiseringsvinkler kan dog ikke repræsentere en hvers borgers individuelle ønsker, men kan samlet give borgerne mulighed for deltagelse i debatten om påvirkningsgraden. Det er klart, at den højst beliggende bebyggelse vil have udsigt til Sundet og omvendt være synligt fra Sundet mere om vinteren, hvor beplantning er uden løv, end om sommeren. Det er administrationens vurdering, at bebyggelsen, som er placeret i 2. række bag eksisterende bebyggelser kun vil påvirke kystlandskabet i beskednen grad. Der henvises i øvrigt til ad. 5, hvor bygningshøjder foreslås reduceret.

Administrationen foreslår indsigelserne delvist imødekommes, idet der sker en præcisering og reduktion af max. bygningshøjder som angivet ad.5. Visualisering og planlægningsmæssig begrundelse i øvrigt vurderes at være tilstrækkelig i sin nuværende form og omfang i redegørelsen.

Ad 7 :

Der gøres indsigelse mod manglende borgerinddragelse og at det kan være svært at finde frem til de enkelte oplysninger i kommuneplanens 1600 sider.

Administrationen oplyser, at såvel kommuneplan 2009-21 har været gennemført efter gældende regler for planers tilvejebringelse herunder annoncering og borgermøder. Dette gælder også for dette lokalplanforslag og tillæg til kommuneplan, som har været annonceret på normal vis i dagspressen og der har i offentlighedsperioden været afholdt lokalt borgermøde med deltagelse af omkring 100 borgere . Kommunen har kun pligt til skriftligt at orientere berørte grundejere og lejere inden for lokalplanens område, medens det er en konkret afvejning i hvilket omfang tilstødende naboer får tilsendt en orienteringsskrivelse.

Det kan oplyses at Plan i offentlighedsperioden efter borgermødet har modtaget én henvendelse om aktindsigt, medens der ikke har været nogen henvendelser telefonisk eller personligt med henblik på en uddybning af lokalplanforslagets indhold eller gældende planlovgivning.

Administrationen anbefaler at indsigelserne ikke imødekommes og lokalplanen vedtages med foreslåede ændringer.

Ad 8 :

Der gøres med henvisning til en række strategiplaner, kulturarvsrapporter, gældende lokalplaner og tidligere fredningssager indsigelse mod planerne for at indholdet er i direkte modstrid med omtalte planers indhold, intentioner og målsætninger.

Administrationen kan oplyse, at man ved lokalplanudarbejdelse inddrager alle gældende strategier, rapporter og tilstødende lokalplaners indhold ligesom der altid sker en intern høring af kommunens afdelinger herunder Øhavsmuseet. Lokalplan 566 kan som udgangspunkt ikke juridisk være i strid med øvrige lokalplaner i tilstødende områder i det der ikke er sammenfald af arealer.

Administrationen anbefaler, at bemærkningerne tages til efterretning og vil lade bemærkningerne indgå i kommende kommuneplanrevision, hvor strategier, og hvor nye retningslinjer for lokalplanlægningen udmønter sig.

Ad. 9

Svendborg Kommune har modtaget en indsigelse/klage over beslutningsgrundlaget for denne lokalplans miljøvurdering omhandlende påvirkning af flagermusenes levesteder, som planens gennemførelse vil afstedkomme.

Administrationen har betragtet indsigelsen som en klage over kommunens afgørelse om, at der ikke er behov for yderligere miljøvurdering. Klagen er derfor videresendt til klageinstansen - Natur- og Miljøklagenævnet. Klagenævnet har endnu ikke truffet afgørelse i sagen. Svendborg Kommunes besvarelse til klagenævnet er vedlagt dagsordenen som bilag.

Ovenstående forslag til besvarelse af indsigelser har ført til følgende konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel, bestemmelser og kortbilag:

Forslag til ændringer i lokalplanens redegørelse

s. 7,3 afsnit:

Ved en maximal udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder til både åben-lav og tæt-lav vil lokalplanområdet som helhed blive på max. 25 heri er indregnet ubebyggede arealer såsom vejanlæg og de fællesfriarealer med regnvandsbassin og deklarationsbælter for regn- og spildevandsledninger

s. 13 Visualiseringen udgår af redegørelsen i forbindelse med endelig vedtagelse i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

s. 17 Afsnittet for vejstøj præciseres

Det valgte vejssystem bestående af 2 én strengede vejadgange fordeler den øgede trafik i området således at påvirkningen fra de henholdsvis 34 og 38 nye boliger vurderes umiddelbart at være så begrænset, at der ikke forventes at opstå behov for støjafskærmende foranstaltninger. Der skønnes på samme vis ikke at opstå problemer for tilgrænsende boligområder.

Bestemmelser hvor der er sket ændringer i § nummerering og/eller indhold

§ 3 Anvendelse

3.1.

A1-A4 : åben-lav bebyggelse

B1-B3 : tæt-lav bebyggelse

F1-F2 : fælles friarealer

§ 6 Vej- sti og parkeringsforhold

6.1.Område A1 og B har begge hver een vejadgang fra Badstuen, i princippet som vist på kortbilaget.

§7 - Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Indenfor område A1-A4 og B1-B3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav og 45 for tæt-lav. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes i grundens areal.

7.2 Indenfor boligområderne må opføres bebyggelse i max. antal etager / max. højde.

Område A1 - 2 etager / 7 m

Område A2 - 1½ etage/7 m

Område A3 - 1½ etage/ 7½ m

Område A4 - 1½ etage/ 7½ m

Område B1 - 1 etage / 5 m

Område B2 - 2 etager/ 7 m

Område B3 - 2 etager/7½ m

7.3 Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund. Niveauplanet fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

På grunde med terrænstigning på mellem 0 og 1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.

På grunde med en terrænstigning på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for bygningens sokkelfeltet fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).

På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/parterreetage.

7.4 Gulvplan i boliger må højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

7.5 Indenfor alle områder gælder, at omfang af bebyggelse plus befæstede arealer med afledning af overfladevand til forsyningsselskabets kloak- er mere end 30% skal grundejer forsinke eller nedsive

overskydende overflade vand. Procenten er den som fremgår af den til enhver tid gældende spildevandsplan.

7.6 For alle områder gælder, at på skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres således, at parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn.

7.7. Der må ikke bebygges inden for byggelinjen 8 meter fra skråningskant mod Grønnedal/grønningen, idet der i området skal nyetableres regn- og spildevandsledning - deklarationsbælte på minimum 2,5 m til hver side af ledning.

8§ Bebyggelsens udseende

8.3 I område B3 må der etableres altaner og tagterrasser.

8.5 Tage skal opføres med en taghældning på mellem 15 og 47 grader målt fra vandret. Dette forhindrer ikke ensidig taghældning. Saddeltage skal have en hældning på min 35 grader.

§ 14 Tilføjet ved endelig vedtagelse - vedtagelsespåtegning

Ovenstående rettelser og ændringer vurderes ikke at være af så væsentligt betydning at det indebærer en fornyet høring i henhold til planlovens bestemmelser.