

Bilag 1: Teknik- og Erhvervsudvalgets møde d. 7. maj 2020

Hvidbog over høringsbidrag som er indkommet i forbindelse med forudgående høring for ny planlægning ved Kogtved Søfartsskole

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden fra 10. marts til og med 1. april 2020.
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.
- Der er i forbindelse med høringen ikke afholdt borgermøde.
- Høringen gengav de principper og pejlemærker som Teknik- og Erhvervsudvalget besluttede på deres møde den 5. marts.

Hørings svar:

Der er modtaget i alt 7 høringssvar fra:

1. Humlebo Gruppen A/S
2. Kogtvedhøj Beboerrepræsentation
3. Strandløkken 17
4. Strandløkken 7
5. Lille Byhavevej 6D
6. Kogtvedhøj 66
7. Kogtvedvænget 5

Om hvidbogen:

Hvidbogen gengiver høringssvarene som resumé med administrationens bemærkninger og forslag til videre proces. Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 2.

Foreslået pejlemærker og principper som grundlag for planlægningen

1. Ankomsten til området via alléen skal tilgodeses, så der fortsat er indkig til bygningerne og dermed visuel forbindelse på tværs.
2. Placeringen af ny bebyggelse på grunden er vigtig i forhold til hovedbygningen og stedets karakter.
3. Den nye bebyggelse må ikke placeres sydligere end terrassemuren på havesiden af hovedbygningen.
4. Ny bebyggelse skal bestå af mindre sammensatte enheder, hvilket giver fleksibilitet i placeringen.
5. Den nye bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen og ikke sprænge skalaen.
6. Højden på det nye byggeri må ikke overstige topkoten på hovedbygningen. Dybden af ny bebyggelse skal ligeledes underordne sig hovedbygningens dybde. Tage skal udføres som saddeltage
7. Materialerne i ny bebyggelse skal være tegl på facader og tage.
8. Parkering skal tænkes ind i bebyggelsens struktur og ikke være dominerende. Der skal udformes en samlet, sammenhængende plan for udearealerne, der tilgodeser de nære udearealer.

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	<p>Humblebo Gruppen A/S, som er ny ejer af Søfartskolen og bygherre for det projekt, der ligger til grund for ønsket om ny planlægning for området, udtrykker bekymring for boligprojektets realisering og ønsker generelt at fastholde deres nuværende projektforslags udformning og disponering.</p>	<p>Svendborg Kommune har på baggrund af en screening af projektområdet foreslået en række pejlemærker og principper for planlægningen med henblik på, at områdets væsentlige kvaliteter og karakteristika respekteres, mens der samtidig skabes mulighed for nybyggeri.</p> <p>Det foreliggende projektforslag harmonerer ikke fuldt ud med kommunens pejlemærker og principper men kræver en vis tilpasning, der til gengæld vil resultere i et projekt der i højere grad komplementerer områdets særlige karakter og bevaringsværdige bebyggelse.</p>	<p>Forslået pejlemærker og principper fastholdes.</p>
1.2	<p>Ønsker placering af bebyggelse langs alléen og kun én indkørsel samt indkig fra alléen.</p>	<p>Det er med de foreslået principper muligt at placere byggeri langs alléen. Dette forudsætter dog at afstanden fra byggeriet til allé-træerne ikke forringer træernes levestand væsentligt, da alléen og træerne skal tilgodeses.</p> <p>Principperne stiller ikke krav om at der skal etableres flere indkørsler til området eller at indkørslen flyttes.</p> <p>Ønsket om kun at have ét indkig til området afviger fra princippet om, at der skal være mere end ét indkig/visuel forbindelse på tværs af området.</p> <p>Formålet med ønsket om visuel forbindelse er bl.a., at området ikke lukker sig om sig selv over for omgivelserne og at hovedbygningen bevarer sin synlighed og fremtrædende rolle.</p>	<p>Princip nr. 1 fastholdes i kommuneplantillægget</p>

1.3	Ønsker at fastholde gårdrummene foran og bagved hovedbygningen.	<p>Principperne fastligger ikke en bebyggelsesplan for området, hvorfor der stadig er mulighed for gårdrum bagved hovedbygningen som ønsket.</p> <p>Etablering af gårdrum er i overensstemmelse med princip nr. 2, forudsat at der indarbejdes flere indkig som nævnt i pkt. 1.2.</p> <p>Gårdrummet foran hovedbygningen vil blive af begrænset størrelse grundet byggelinjen langs terrassemuren mod vandet – se pkt. 1.5.</p>	
1.4	Ønsker at fastholde nuværende placering af ny bebyggelse.	<p>Principperne afviges ikke med den ønskede planløsning, det er stadig muligt at placere bygninger som ønsket.</p> <p>Planløsningen kræver dog ændringer - se pkt. 1.2, pkt. 1.5 og pkt. 1.6.</p>	
1.5	Foreslår at vestfløjen kan trækkes yderligere 2 m tilbage mens østfløjens placering ønskes fastholdt.	<p>Både vestfløjen og østfløjen afviger fra byggelinjen (langs terrassemuren mod vandet) fastsat i princip nr. 3.</p> <p>Tilbagetrækning af vestfløjen med 2 meter vil stadig afvige fra byggelinjen.</p> <p>Den foreslåede byggelinje er fastsat ud fra et ønske om sikre den landskabelige helhed i kystnærhedszonen og fastholde den bevaringsværdige hovedbygningens markante position og kulturhistoriske betydning for oplevelsen af kysten.</p>	Princip nr. 3 fastholdes.

1.6	Ønsker at fastholde bebyggelse som sammenhængende bebyggelse	Dette afviger fra princip nr. 4 om, at ny bebyggelse skal bestå af mindre sammensatte enheder og er medvirkende til at projektet fraviger princip nr. 1 omkring indkig/visuel forbindelse – se pkt. 1.2.	Princip nr. 4 fastholdes.
1.7	Ønsker at fastholde en bygningsdybde på op til 12 m med henblik på at etablere indeliggende altaner og et varieret facadeudtryk.	<p>En bygningsdybde på 12 m fraviger princip nr. 6 om, at dybden af ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens ca. 10 meters bygningsdybde.</p> <p>Det vil med princip nr. 6 stadig være muligt, at opføre en bebyggelse med en varieret facade, hvis størstedelen af den ny bebyggelse har en bygningsbredde på ca. 10 meter.</p> <p>Et eksempel på en varieret facade kunne være, at mindst 50 % af bygningskroppen skal være udført med bygningsbredde på højst 10 meter, mens der er mulighed for større dybder ved fx indeliggende altaner.</p>	Princip nr. 6 fastholdes.
1.8	Fremhæver at bygningshøjden ikke vil overstige hovedbygningens højde, og at byggeri ikke ønskes opført i mere end 2 etager for bl.a. at undgå krav om elevator.	<p>Dette punkt er i overensstemmelse med princip nr. 6.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at det er muligt at opføre bebyggelse i 2½ etage på grunden uden at overstige hovedbygningens højde. Det anbefales derfor, at der stadig gives mulighed for byggeri i op til 2½ etage.</p> <p>Elevatorkravet følger af byggelovens bestemmelser og det gør sig kun gældende for bebyggelse i 3 etager og derover.</p>	Princip nr. 6 fastholdes.

		Det bemærkes, at hvis et byggeri udføres med én bolig i to etager (fx én bolig der spænder over 1.sal og tagetagen) er dette at betraget som kun én etage. Det vil på den måde være muligt at opføre bebyggelse i 2½ etage og uden krav om elevator.	
1.9	Fremhæver at byggeri ønskes opført med facader i blødstrøgne tegl og dansk vingetegl på saddeltaget.	Dette punkt er i overensstemmelse med princip nr. 7.	Princip nr. 7 fastholdes.
1.10	Ønsker oplysning om kommunens parkeringskrav til bebyggelsen.	Der er i kommuneplanen generelle bestemmelser krav om 1 p-plads pr. bolig. Derudover kan det være relevant, at stille krav om yderligere parkering, hvis der fx planlægges et forsamlingshus eller lignende. For forsamlingshus er kravet 1 p-plads pr. 75 m2 etageareal forsamlingshus.	Kommuneplanens parkeringskrav fastholdes og bygherre orienteres om parkeringskravet.
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	Kogtvedhøj Beboerrepræsentation ønsker indsigt i alle planer vedr. det ønskede byggeri på området.	Relevant materiale er fremsendt til Kogtvedhøj beboerrepræsentation.	
2.2	Beboerne på Kogtvedhøj ønsker fortsat størst mulig adgang til arealerne og til stranden.	Området er privatejet og uden offentlig adgang. Adgang til stranden sker i dag via stier i den privatejet have. Stierne er ikke udlagt som hverken offentlig eller privat sti. Det er forventningen, at haveanlægget vil være tilknyttet de kommende boliger, men kommunen vil opfordre bygherre til at acceptere offentlig adgang igennem området.	Spørgsmål vedr. stiadgang vil indgå i den efterfølgende lokalplanlægning af området. Der planlægges ikke for en offentlig stiadgang, da der ikke er afsat midler hertil.

		Det er muligt at udlægge en offentlig sti til stranden via den efterfølgende lokalplanlægning. Dette kan dog medføre krav om overtagelse af arealet. Der er ikke afsat midler hertil.	
2.3	Nye bygninger ønskes ikke højere end nuværende hovedbygning.	Dette punkt er i overensstemmelse med de foreslåede principper for planlægningen	
2.4	Ønsker mulighed for at komme med bemærkninger til den konkrete planlægning.	Både forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag vil blive udsendt i offentlig høring.	
2.5	Ønsker samarbejde med bofællesskabet, som ønskes etableret på ejendommen, eks. fælleshus, fælles lokaler.	Ønsket er videregivet til bygherre for det kommende boligprojekt.	
2.6	Er imod en forøgelse af bebyggelsesprocenten for området, da man finder det vil ændre helhedsindtrykket af Søfartskolen i negativ retning.	<p>Den nuværende kommuneplanramme 02.01.C1.128 – Blandet bolig- og erhvervsområde Kogtvedvænget fastsætter en bebyggelsesprocent for området på 30 %. Projektforslaget har en bebyggelsesprocent på ca. 34 % men kræver en vis tilpasning for at overholde de foreslåede principper og pejlemærker.</p> <p>De foreslåede principper og pejlemærker for planlægningen er udarbejdet ud fra et ønske om at muliggøre udvikling af ejendommen samtidig med, at eksisterende kvaliteter i og omkring området respekteres.</p> <p>Realisering af et større byggeprojekt i området vil uundgåeligt ændre helhedsindtrykket af området, men det er administrationens vurdering, at en udvikling af området, der overholder de foreslåede principper og pejlemærker vil kunne gennemføres med en bebyggelsesprocent på 35 %, så området fortsat fremstår harmonisk.</p>	Bebyggelsesprocenten foreslås fastsat til 35 % i kommuneplan-tillægget.

Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
3.1	Har ingen kommentarer til høringsforslaget.		Tages til efterretning
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	Stiller sig positivt for en ny anvendelse af Søfartskolen, men ønsker opmærksomhed på områdets eksisterende kvaliteter og karakter, trafikforhold samt parkering.	<p>Svendborg Kommune har på baggrund af en screening af projektområdet foreslået en række pejlemærker og principper for planlægningen med henblik på, at områdets væsentlige kvaliteter og karakteristika respekteres, mens der samtidig skabes mulighed for nybyggeri.</p> <p>Trafikale forhold og parkering vil blive nærmere behandlet i forbindelse med den kommende lokalplanlægning.</p>	
4.2	Påpeger, at vejen (?) er en del af øhavsstien og anvendes af mange gående, særligt i sommerhalvåret. Ligeledes fungerer Søfartskolens have som park og mødested for områdets beboere, hvilket naturligvis vil ændre sig ved en anvendelse til boliger, men der henstilles til, at byggeriet fremmer fællesskabet i området og ikke "overtager kvarteret".	<p>Den nordligste del af Kogtvedvænget indgår som en del af Øhavsstien.</p> <p>Kogtvedvænget vil fortsat være offentlig tilgængelig og der er ikke planlagt ændringer til forløbet af Øhavstien.</p> <p>Ejendommen for den tidligere Søfartskole er privatejet og uden offentlig adgang.</p> <p>Det er forventningen, at haveanlægget vil være tilknyttet de kommende boliger, men kommunen vil opfordre bygherre til at acceptere offentlig adgang igennem området.</p> <p>Opfordringen om fællesskab er videregivet til bygherre for det kommende boligprojekt.</p>	Spørgsmål vedr. stiadgang vil indgå i den efterfølgende lokalplanlægning af området.

4.3	Bifalder at alléen på Kogtvedvænget skal bevares. Ønsker at den nuværende hastighedsbegrænsning på maks. 20 km i timen i lyset af den øgede trafikbelastning suppleres med hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen. Herudover udtrykkes bekymring over evt. øget trafik på Strandløkken, som er grusbelagt, og hvor der ofte sker gennemkørsel trods skiltning om forbud herom.	Hvorvidt trafikdæmpende foranstaltninger er nødvendige, vil blive vurderet i forbindelse med den nærmere lokalplanlægning. Forhold omkring gennemkørsel og skiltning om forbud mod gennemkørsel til Strandløkken vil blive undersøgt nærmere ifm. den efterfølgende lokalplanlægning af området.	Medtages ved den efterfølgende lokalplanlægning af området.
4.4	Ønsker at der fastlægges parkeringskrav svarende til 1-2 parkeringspladser pr. bolig med henblik på at opnå sikkerhed for at parkering sker på egen grund og ikke mellem allétræer eller på naboveje som det tidligere er set ved arrangementer på skolen.	Se pkt. 1.10	Kommuneplanens parkeringskrav fastholdes og bygherre orienteres om parkeringskravet.
4.5	Ønsker borgermøde i forbindelse med høring af lokalplanforslag – også i lyset af at kun naboer i skel har modtaget det foreløbige høringsmateriale.	Både forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag vil blive udsendt i offentlig høring. Eventuelt behov for borgermøde bliver normalt vurderet i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslag til offentlig høring.	Tages til efterretning.
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	Spørger til hvorvidt den gældende lokalplan nr. 533 respekteres eller forventes afløst ved ny lokalplanlægning?	En del af området er omfattet af lokalplan nr. 533, som omhandler landskabsbevaring af Rantzausmindekysten. Det er administrationens anbefaling, at lokalplan 533 ikke afløses på den pågældende ejendom, således at bestemmelserne i lokalplan 533 stadig er gældende for den sydlige del af ejendommen. Det bemærkes, at det er muligt at afløse lokalplan 533 på den pågældende ejendom ifm. den efterfølgende lokalplanlægning, hvis man politisk ønsker dette.	Lokalplan 533 skal fortsat gælde og vil således ikke blive afløst for den pågældende ejendom.

Nr. 6	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
6.1	Stiller sig positivt over for en nyanvendelse af området.		
6.2	Udtrykker bekymring for byggeriets placering langs alléen, som vil virke som en mur for de bagvedliggende boliger og fratage udsigt.	<p>I henhold til de foreslåede principper og pejlemærker for planlægningen, skal der være jf. pkt. 1.2 være flere indkig/visuelle forbindelse på tværs af området.</p> <p>Efterlevelse af dette princip vil medvirke til, at byggeriet ikke vil fremstå lukket langs alleén. Uanset at princippet sigter mod åbenhed og visuel forbindelse på tværs, vil udsigtsforholdene formentligt ændres for de bagvedliggende boliger.</p> <p>Den nærmere lokalplanlægning vil fastlægge byggefeltet, højder og/eller etageantal for kommende bebyggelse. Dette vil ske ud fra en rimelig betragtning om nabohensyn.</p>	Tages til efterretning
6.3	Udtrykker bekymring for byggeriets korte afstand til allétræer og påvirkningen af træernes levestand herunder også den øgede trafik.	Afstand mellem byggeri og allétræer vil blive nærmere kvalificeret i forbindelse med den kommende lokalplanlægning, således at træernes levestand ikke forringes væsentligt.	Tages til efterretning
6.4	Spørger om det fortsat vil være muligt at benytte sti på højre side (?) af byggeriet til vandet?	Se pkt. 2.2 og pkt. 4.2	
6.5	Henviser til opmærksomhed på byggeriets fremtoning fra kysten samt følsomhed omkring bygningernes historiske betydning for Svendborg historie og identitet som søfartsby.	I forbindelse med den kommende lokalplanlægning skal der nærmere redegøres for byggeriets påvirkning af kystzonen med eks. udarbejdelse af visualiseringer.	Tages til efterretning
Nr. 7	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
7.1	Udtrykker bekymring for, at færdsel til området skal ske via den smalle allé, som i forvejen er udfordret ift. trængsel og hvor store biler dårligt kan passere hinanden. Dette forventes særligt problematisk i byggefasen for det kommende boligprojekt. I øvrigt henvises til dårlige oversigtsforhold ved alléens tilslutning til Kogtvedvej.	Trafikale forhold vil blive nærmere behandlet i forbindelse med den kommende lokalplanlægning.	Tages til efterretning