



Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 29 til Kommuneplan  
2017-2029

Boligområde ved den tidligere  
Kogtved Søfartsskole

**Forslag**

# Boligområde ved den tidligere Kogtved Søfartsskole

<b>Status</b>	Forslag
<b>Plannavn</b>	Boligområde ved den tidligere Kogtved Søfartsskole

## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillægget omfatter området for det tidligere Kogtved Søfartsskole, som er beliggende ved kysten i Kogtved som del af lokalområde Svendborg vest.



Tillægget har til formål at udlægge en ny kommuneplanramme til boligformål i form af etageboliger.

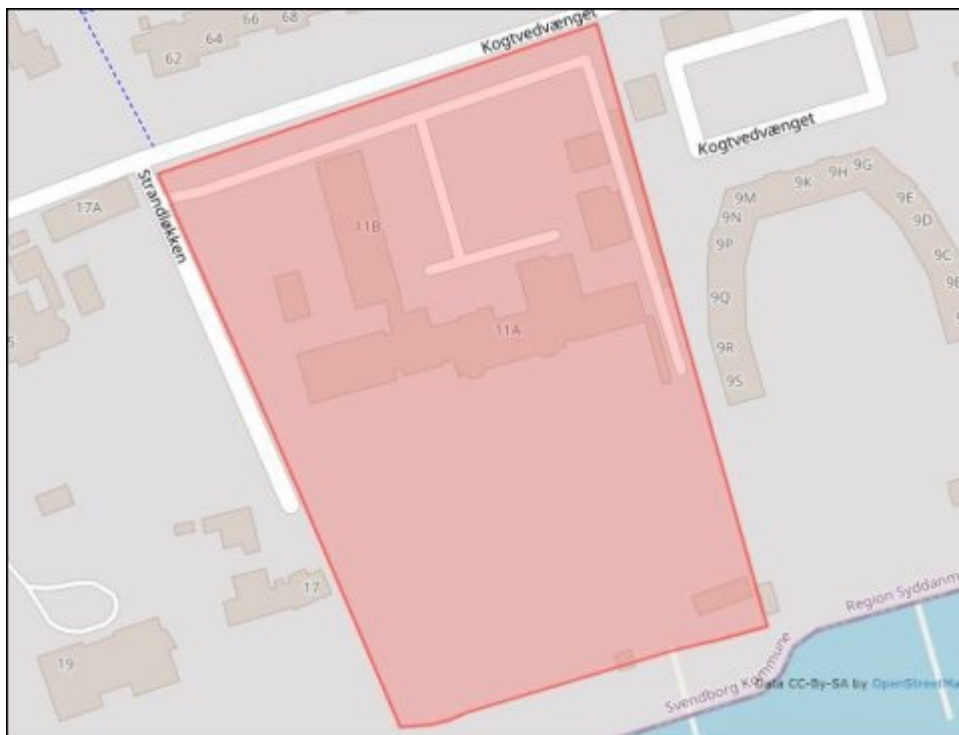
Kommuneplantillægget er udarbejdet på foranledning af en privat bygherre, der ønsker at omdanne området til et boligområde med etageboliger i form af et seniorbofællesskab.

Omdannelsen omfatter bevarelse af den oprindelige villa og gartnerboligen opført i 1920, nedrivning af den øvrige eksisterende bebyggelse opført 1952-1984, samt opførelse ny etageboligbebyggelse omkring de bevarede bygninger.

Det er således intentionen, at kommuneplantillægget efterfølges af en lokalplan, der vil give muligheder for at

opføre ny bebyggelse inden for området under hensyntagen til eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Planlægningen vil ske i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan 533 – Landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten, som gælder for dele af området nærmest kysten.

Der er for området en eksisterende kommuneplanramme 02.01.C2.128, der giver mulighed for at anvende området til blandet bolig- og erhvervsformål. Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet med henblik på at ændre områdets anvendelse og foretage mindre tilpasninger af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.



Den eksisterende kommuneplanramme aflyses helt og erstattes af en ny ramme til boligformål i form af etageboliger.

## Indhold

Den nye ramme 02.01.B.046 udlægges til boligformål i form af etageboliger.

Forud for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg er der gennemført en forudgående offentlig høring perioden 10. marts til 1. april 2020., der blandt andet beskrev en række principper for den kommende planlægning.

Efterfølgende politisk behandling i byrådet førte til en tilpasning af principperne for planlægningen. Disse principper er indarbejdet i kommuneplantillægget som særlige bestemmelser.

## Forhold til anden planlægning

### Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen.

### Kystnærhedszonen

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Det indebærer, at bebyggelse eller anlæg ikke må præge kystområdet negativt, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der redegøres for konsekvenserne.

Det vurderes at den foreslåede ændrede anvendelse af området samt tilpasning af de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke medfører en væsentlig ændring af området.

En udnyttelse af den ændrede kommuneplanramme kan alene ske ved efterfølgende lokalplanlægning hvor eks. placering, højde og udformning af nybyggeri nærmere skal kvalificeres – lige som der i den forbindelse nærmere skal redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

### **Klimatilpasning**

Beliggenheden ved kysten medfører at, området vil blive påvirket ved havvandsstigninger. De terrænmæssige forhold i området gør dog, at kyststrækningen ikke er udsat og kun et meget begrænset areal risikerer oversvømmelse.

## **Forhold til kommuneplanens retningslinjer**

Byudviklingen i Svendborg Kommune skal være med til at understøtte Svendborg Kommune som en attraktiv bosætnings- og erhvervskommune.

Kommuneplantillægget understøtter den overordnede målsætningen i kommuneplanen om, at byudvikling primært skal ske ved byomdannelse og fortætning af eksisterende byområder.

Området er i øvrigt omfattet af følgende væsentlige retningslinjer fra kommuneplanen:

### **Kulturarv – bevaringsværdig bebyggelse**

Inden for området findes 2 bygninger som er registreret som bevaringsværdige.

Den oprindelige villa, som udgør områdets centrale bebyggelse er klassificeret som bevaringsværdig i klasse 4, mens gartnerboligen nordøst for villaen er registreret som bevaringsværdig i klasse 5.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer må bygninger i klasse 1-4 ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på disse.

## **Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning**

Kommuneplanens rammeområde 11.01O2.590 aflyses i sin fulde udstrækning.

Det nye rammeområde 02.01.B.046 får følgende bestemmelser for lokalplanlægning:

Områdets anvendelse: Boligformål i form af etageboliger.

Bebyggelsesprocent: 35 Max. Antal etager: 2,5 Max. Bygningshøjden må ikke overstige hovedbygningens højde.

Bemærkninger til zonestatus: Området ligger i byzone.

### **Særlige bestemmelser:**

Følgende principper for planlægningen skal overholdes:

- Indkørsel skal ske fra alléen. Der holdes størst mulig afstand til allétræerne.
- Den nye bebyggelse må ikke placeres sydligere end 11 meter fra terrassemuren på havesiden af hovedbygningen.
- Den nye bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen.
- Højden på nyt byggeri må ikke overstige topkoten på hovedbygningen.
- Bygningsdybden må ikke overstige 10,5 m.

- Materialerne i ny bebyggelse skal primært være tegl på facader og tage.
- Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

Planområdet er beliggende ca. 5 km nordøst for Natura 2000 område nr. 127, Sydfynske Øhav. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Habitatsbekendtgørelsens § 6

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatsbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Kommunen har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i planområdet. Kommuneplantillægget giver ikke anledning til påvirkning af egnede levesteder for bilag IV arter.

Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede og naturbeskyttede områder

Et mindre areal i det nordvestlige hjørne er omfattet af en skovbyggelinje afkastet af Engene skov beliggende nord for Rantzausmindevej.

I forbindelse med lokalplanlægning af området vil forholdet til skovbyggelinjen nærmere skulle afklares.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparametrene:

- **Bymiljø:** Kommuneplantillægget giver mulighed for at ændre anvendelsen til boligformål og dels mulighed for at bygge højere (2½ etager mod tidligere 2 etager) og tættere (35% mod tidligere 30 %). Et vurderes dog at være i overensstemmelse med en tilpasning til konteksten.
- **Arkitektoniske værdier:** Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag og i tegl med henblik på tilpasning til områdets eksisterende bebyggelse.
- **Kulturmiljø:** Inden for området ligger flere bevaringsværdige bygninger (hovedbygningen og gartnerboligen), der ikke må nedrives uden byrådets



godkendelse. Det fastlægges i de særlige bestemmelser for kommuneplantillægget, at ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningen.

### Konklusion

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen bekendtgøres offentligt inden den endelige godkendelse af planen.

## Retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## Bekendtgørelse

- Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. XXX.
- Planforslaget har været offentlig fremlagt fra d. XX til d. XX.
- Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.

## Bekendtgørelse

- Godkendt til offentliggørelse af Svendborg byråd d. XXX.
- Planforslaget har været offentlig fremlagt fra d. XX til d. XX.
- Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Svendborg byråd d. XXX.

## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [02.01.B.046](#)

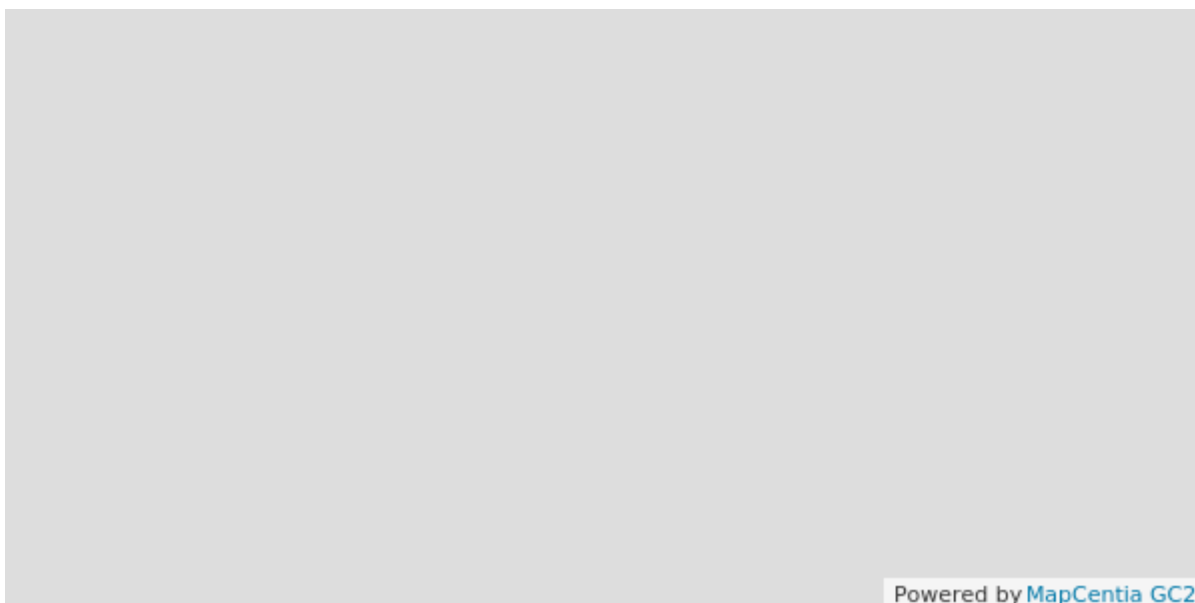


## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.



## 02.01.B.046 - Boligområde ved den tidligere Kogtved Søfartsskole



Powered by [MapCentia GC2](#)

### Bestemmelser

### Status

Plannummer	02.01.B.046	Kladde
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	35%	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. antal etager	2½ etager	

#### Særlige bestemmelser

- Indkørsel skal ske fra alléen. Der holdes størst mulig afstand til allétræerne.
- Den nye bebyggelse må ikke placeres sydligere end 11 meter fra terrassemuren på havesiden af hovedbygningen.
- Den nye bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen.
- Højden på nyt byggeri må ikke overstige topkoten på hovedbygningen.
- Bygningsdybden må ikke overstige 10,5 m.
- Materialerne i ny bebyggelse skal primært være tegl på facader og tage.
- Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Specifik anvendelse

Specifik anvendelse:

Etageboligboligbebyggelse

---