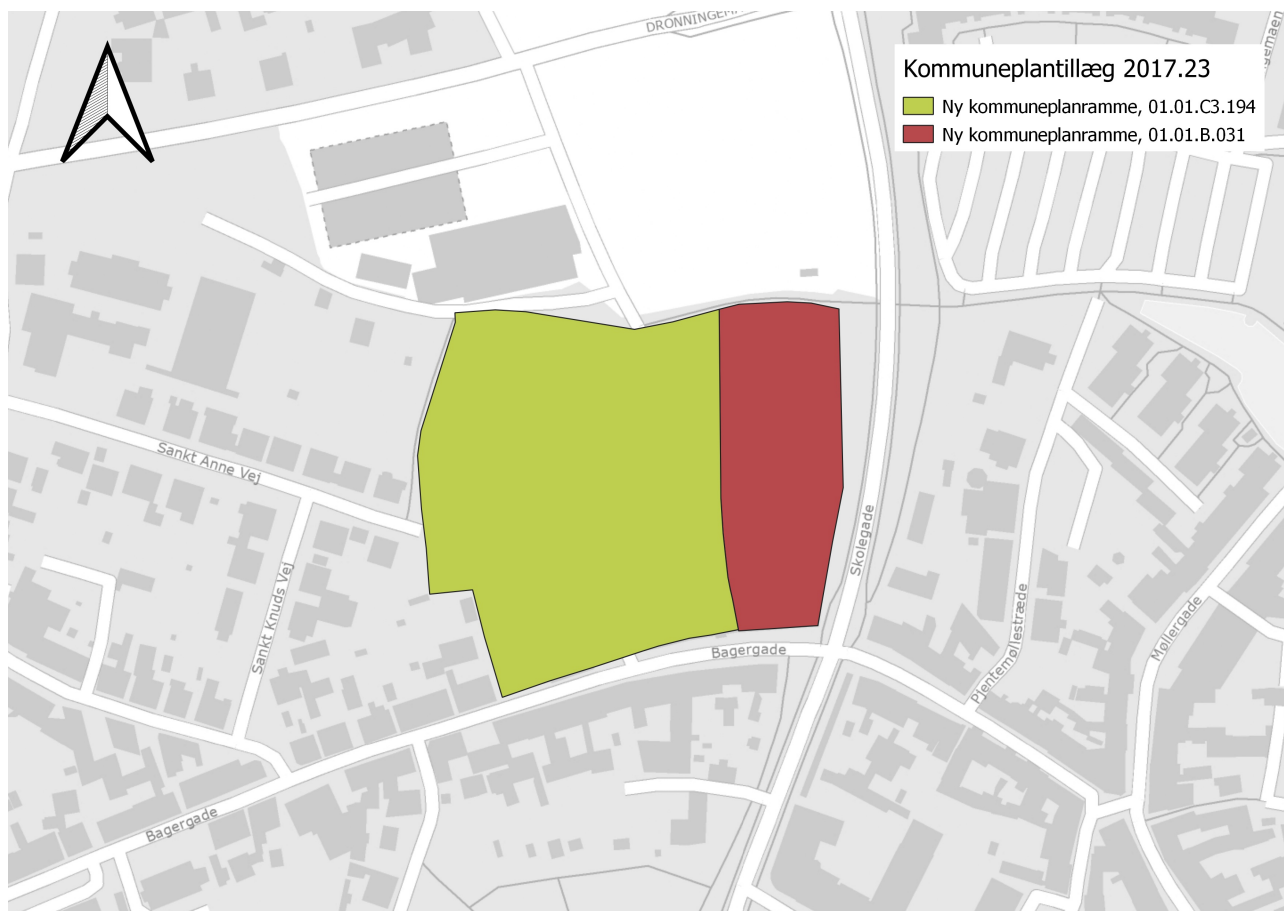




Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 2017.23 til  
Kommuneplan 2017-2029

Boligområde Bagergade 28-30

**Forslag**

# Boligområde Bagergade 28-30

Status	Forslag
Plannavn	Boligområde Bagergade 28-30
Dato for offentliggørelse af forslag	11. marts 2020
Høring start	11. marts 2020
Høring slut	7. maj 2020

## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillægget omfatter matrikel nr. 98, et område på hjørnet af Bagergade og Skolegade på kanten af den gamle middelalderby.

Bagergade 28-30 har tidligere fungeret som institution for børn, Børnely, men har siden 2009 ikke været i brug som daginstitution. Byrådet besluttede derfor i foråret 2019 at sætte ejendommen til salg ved et optionstilbud med henblik på at etablere nye boliger. På baggrund af en udbudsrunde blev projektet "En Fynsk frugthave på terrasser" valgt.

Projektet tager udgangspunkt i bevaring af eksisterende bebyggelse i Bagergade og opførelse af to etageboligbebyggelser i den nordlige ende af området. Med bygningernes placering dannes et stort sammenhængende friareal i midten af bebyggelsen. Friarealet skal have offentlig adgang. Derudover søger projektet at skabe områder med mulighed for fællesskaber.

Projektet indeholder følgende:

- Omdannelse af eksisterende bebyggelse til etageboliger
- Opførelse af ny bebyggelse som etageboliger
- Bearbejdning af landskabet gennem terrasseringer
- Adgang til området fra henholdsvis den nordlige ende og via portgennemgang fra Bagergade
- Etablering af frugthave mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse
- En offentlig sti gennem området
- Regnvand tilbageholdes og nedsives på grunden
- Parkering både ved eksisterende og ny bebyggelse.

Formålet med tillægget til kommuneplanen er at udlægge området til boligformål i form af etagebyggeri. Eksisterende bebyggelse i Bagergade omdannes til boliger og der gives mulighed for opførelse etageboligbebyggelse i den nordlige ende af grunden.

Etablering af ny bebyggelse i bymidten er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, hvor målsætningen er, at byudvikling kan ske både ved byomdannelse og ved fortætning af eksisterende byområder.

Realisering af projektet kræver en planproces med tillæg til kommuneplanen indeholdt forudgående høring samt en lokalplan.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at danne plangrundlag for Lokalplan 652 - Bagergade 28-30.



## Indhold

Kommuneplantillægget skal muliggøre opførelse af etageboliger gennem omdannelse af eksisterende bebyggelse i Bagergade og ved etablering af nye etageboliger i den nordlige del af lokalplanområdet.

Eventuel ny bebyggelse ud til Bagergade skal tilpasses gadens øvrige bebyggelse i højder og volumen.

### Planproces

Der har været afholdt to forudgående høringer på kommuneplantillægget. Først i perioden 7. oktober til 4. november 2019. Der kom ét høringssvar ind. Grundet et behov for at hæve bebyggeshøjden og antal etager, blev kommuneplantillægget sendt i høring igen i perioden 25. november til 9. december 2019. Der kom ingen høringssvar ind.

## Forhold til anden planlægning

### Nationale interesser

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

Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder:

### **Produktionsvirksomheder**

Der forefindes ikke produktionsvirksomheder i nærheden af planområdet, som vurderes at få skærpede miljøkrav som følge af den ændrede anvendelse af området fra blandet bolig- og erhvervsområde til fremtidig anvendelse til boligformål i form af etageboliger. Området ligger i dag midt i område med tæt boligbebyggelse.

### **Detailhandel**

Området ligger indenfor detailhandelens bymidteafgrænsning. Der kan ikke opføres byggeri til detailhandel indenfor planområdet.

### **Grundvand**

Planområdet ligger inden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomme indvindingsområder), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Den planlagte anvendelse af planområdet anses ikke for at udgøre en væsentlig fare for grundvandet og ændrer ikke på forureningspotentialer for grundvandet.

### **Klimatilpasning**

En stor del af planområdet er udpeget som fokusområde ved havvandsstigninger og fokusområde ved manglende kloakkapacitet i forbindelse med skybrudshændelser/ekstremregn.

I retningslinjerne for klimatilpasning i Kommuneplan 2017-2029 er anført, at ved ændring af eksisterende områder skal brug af overfladevand som synligt rekreativt element fremmes mest muligt, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.

Nye stier og veje skal desuden anlægges, så de kan anvendes til kontrolleret afstrømning af vand ved kraftig nedbør.

I rammerne for lokalplanlægning er beskrevet afværgeforanstaltninger ved havvandsstigning: Nybyggeri skal sikres individuelt. Afværgeforanstaltninger ved skybrudshændelser: Der skal sikres effektive skybrudsveje gennem området for håndtering af regnvand eksempelvis via vandrender med tilhørende regnbæde. Befæstede arealer kan ligeledes udføres permeable og eller med vejbede som supplement. Den synlige tilstedeværelse af vandet kan tilføre boligområdet en stor rekreativ værdi og en særlig karakter.

### **Kystnær del af byzonen**

Området for kommuneplantillægget ligger i den kystnære del af byzonen. Området udlægges til boligformål i form af etageboliger.

Fra kysten kan ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke ses, da der allerede er eksisterende bebyggelse mellem kysten og ny bebyggelse, som hindrer indblik fra kysten til ny bebyggelse. Ligeledes placeres den høje, nye bebyggelse i den lave del af planområdet og stikker derfor ikke op over eksisterende byggeri. Det vurderes derfor, at der ikke kræves en planmæssig begrundelse og visualisering.

### **Kulturarv**

En lille del af kommuneplantillæggets område ligger inden for et udpeget kulturarvsareal: Den middelalderlige bykerne.

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

Opførelse af ny bebyggelse indenfor kulturarvsarealet skal tilpasses områdets karakter og eksisterende bebyggelses placering.

## Forhold til kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget understøtter kommunens overordnede planer omkring Svendborg Bymidte, hvor Svendborg skal forstærke sin rolle som hovedby for hele Sydfyn. Byudviklingen i Svendborg Kommune skal være med til at understøtte Svendborg Kommune som en attraktiv bosætnings- og erhvervskommune. I Kommuneplan 2017-2029 er fortætning af bymidten i fokus.

Kommuneplantillægget giver mulighed for fortætning af bymidten og understøtter samtidig visionen om, at byfortætning skal sikre adgang til grønne områder, i form af den kommende frugthave med offentlig adgang.

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

## Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

### Gældende rammer

For den gældende kommuneplanramme 01.01.C3.194 ændres der ikke på rammebestemmelserne, men alene på den geografiske afgrænsning. Rammen indskrænkes.

### Ny kommuneplanramme

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme:

01.01.B.031 - Boligområde Bagergade 28-30.

- Anvendelse: Boligområde i form af etageboligbebyggelse.
- Zonestatus: Byzone.
- Maksimal antal etager: 5 etagers bebyggelse i den nordlige ende af grunden.
- Maksimal bygningshøjde: 17 meter for bebyggelse i den nordlige ende af grunden.
- Bebyggelsesprocent: 90% for hele ejendommen.
- Særlige bestemmelser: Ny bebyggelse i Bagergade skal tilpasses gadens øvrige bebyggelse. Klimatilpasning beskrives i forhold til afværgeforanstaltninger ved havvandsstigning og skybrudshændelser.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

Nærmeste Natura2000-område ligger omkring 6,5 km fra planområdet - nr. 242, Thurø Rev. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke Natura2000-området.

### Habitatbekendtgørelsen § 6

Svendborg Kommune har ikke kendskab til, at der er forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ikke registeret fredede eller naturbeskyttede § 3-områder indenfor planområdet.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), 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 i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1225 af 25/10/2018, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1225 af 25/10/2018.

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

**Bymiljø:** Planforslagene giver mulighed for ændret anvendelse af områdets eksisterende bebyggelse til boliger og opførelse af ny bebyggelse til etageboliger. Plangrundlaget giver mulighed for byfortætning med tilpasning til omgivelserne og mulighed for etablering af nyt grønt område med offentlig adgang. Det vurderes, at der er en mindre og positiv indvirkning på bymiljøet.

**De nærmeste omgivelser:** Områdets ændrede anvendelse fra institution til boliger giver anledning til etablering af nye opholdsarealer. Der etableres blandt andet altaner til alle boligerne og et stort fælles friareal. Der skal etableres en offentlig stiforbindelse gennem området og områdets fælles friareal, frugthaven. Dermed skabes adgang til nyt fælles grønt område. Omdannelse og nybyggeri giver anledning til mindre påvirkning af de nære omgivelser.

## Rammer

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [01.01.C3.194](#)

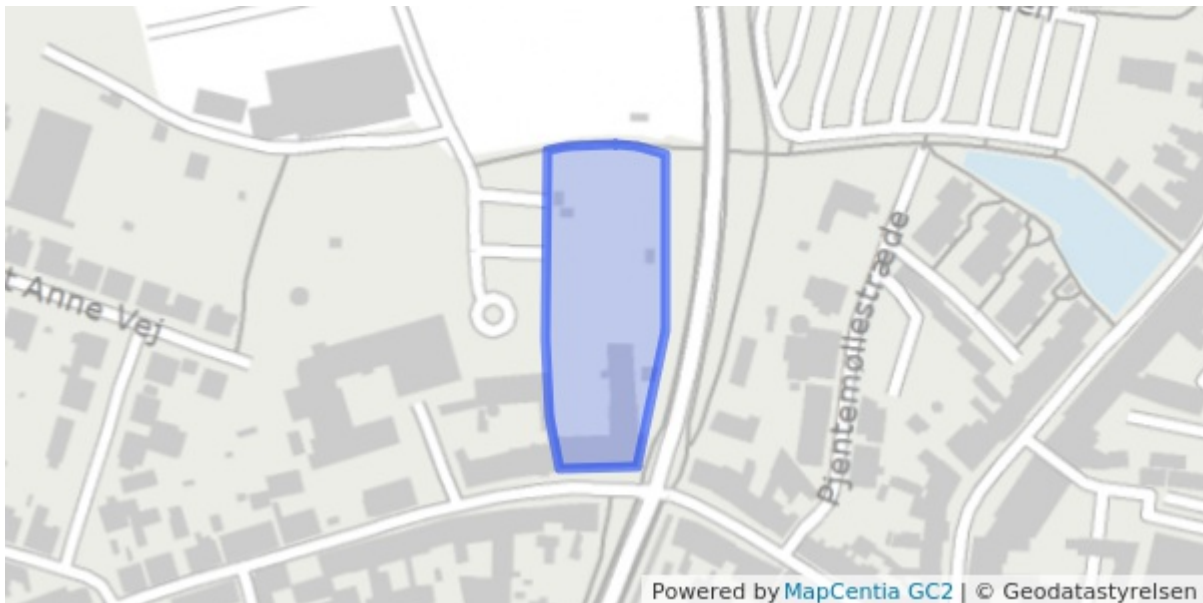
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [01.01.B.031](#)
- [01.01.C3.194](#)

## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

## 01.01.B.031 - Boligområde Bagergade 28-30



### Bestemmelser

### Status

Plannummer 01.01.B.031 Forslag

Anvendelse generelt Boligområde

Fremtidig zonestatus Byzone

Bebyggelsesprocent 90%

Bebyggelsesprocent af Området som helhed

Max. antal etager 5 etager

Max. bygningshøjde 17 m

Anvendelse Boligområde i form af etagebebyggelse

Områdets anvendelse Boligområde

Opholdsarealer Der skal sikres friareal midt i området med offentlig adgang samt gennemgang i området.

Særlige bestemmelser Ny bebyggelse i Bagergade skal tilpasses gadens øvrige bebyggelse. Ny bebyggelse kan opføres i max. 2½ etage.

Afværgeforanstaltninger ved havvandsstigning: Nybyggeri skal sikres individuelt.

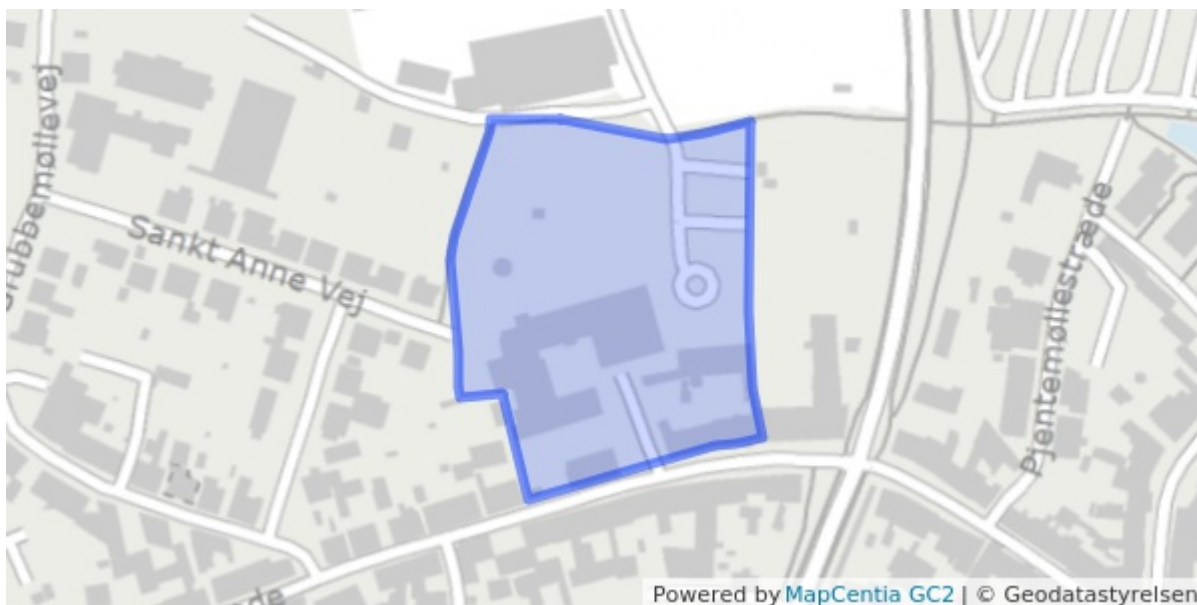
Afværgeforanstaltninger ved skybrudshændelser: Der skal sikres effektive skybrudsveje gennem området for håndtering af regnvand eksempelvis via vandrender med tilhørende regnbede. Befæstede arealer kan ligeledes udføres permeable og/eller med vejbede som supplement.

Specifik anvendelse



Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Etagebolig
Anvendelse specifik	Boligområde

## 01.01.C3.194 - Blandet bolig- og erhvervsområde Bagergade



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	01.01.C3.194	Forslag
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	75%	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. antal etager	2½ etager	
Max. bygningshøjde	11,5 m	
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse	
Anvendelse specifik	Blandet bolig og erhverv	

## Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 01.01.C3.194 - Blandet bolig- og erhvervsområde Bagergade



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	01.01.C3.194	Vedtaget
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	75%	
Max. antal etager	2½ etager	
Max. bygningshøjde	11,5 m	
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse specifik	Blandet bolig og erhverv	