

Bilag 1: Teknik- og Erhvervsudvalgets møde d. 30. september 2020.

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med høring vedrørende kommuneplantillæg 2017.29 for et boligområde ved den tidligere Kogtved Søfartsskole

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 7. juli til og med 7. september 2020.
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.

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.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 5 høringssvar fra:

1. Inger-Margrethe Sørensen
2. Henning Madsen, formand Kogtvedhøj Beboerrepræsentation
3. Ulla Kornerup Fog
4. Stella Maris Hotel de Luxe
5. Danmarks Naturfredningsforening

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	Takker for det afholdte borgermøde men påpeger at der en anden gang bør anvendes mikrofoner, da det var svært at høre, hvad der blev sagt.		Taget til efterretning.
1.2	Vigtigt for beboerne på Kogtvedhøj at adgang til kysten bevarer.	<p>Området er privatejet og uden offentlig adgang.</p> <p>Adgang til stranden sker i dag via stier i den privatejet have. Stierne er ikke udlagt som hverken offentlig eller privat sti.</p> <p>Administrationen anerkender adgangen til kysten som en væsentlig kvalitet for beboerne i det omkringliggende område.</p> <p>På den baggrund skal det i den kommende proces tilstræbes at der findes en løsning hvorved adgangen til kysten for offentligheden sikres. Et væsentligt parameter vil dog være at en aftale om adgang kysten ikke må medføre kommunal overtagelsespligt.</p>	Tages med i den kommende lokalplanproces. Der søges at indgå en aftale med bygherre.
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	Bifalder ønsket om etablering af et ældre-boligområde.		Taget til efterretning.
2.2	Finder det skitserede byggeri for massivt og for højt og foreslår mere spredt bebyggelse med differentieret højde mellem 1,5-2,5 etager evt. delvist nedgravet i terrænet.	<p>Den skitserede bebyggelse, som er kendt i offentligheden fra gengivelse i dagspressen, er alene udtryk for et foreløbigt volumenstudie.</p> <p>Kommuneplantillægget giver mulighed for, at området kan bebyggelse med op til 35%, at byggeri kan opføres i op til 2,5 etager, samt at højden for nybyggeri ikke må overstige højden på søfartsskolens hovedbygning.</p>	Der skal i den kommende lokalplanproces være fokus på at ny bebyggelse udformes og placeres således at de vedtagne principper for planlægningen overholdes. Lokalplanen

		<p>At kommuneplantillægget giver mulighed for byggeri i op til 2,5 etage er ikke ensbetydende med, at denne højde nødvendigvis kan realiseres overalt i området.</p> <p>De vedtagne principper for planlægningen fastlægger, at ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen og ikke må overstige topkoten på hovedbygningen.</p> <p>Disse principper er vedtaget på lige fod med bestemmelserne om etageantal og bebyggelsesprocent og indgår således i vurderingen, når det skal fastlægges, hvilke byggemuligheder lokalplanen konkret skal give mulighed for.</p> <p>Ligeledes er området beliggende i skrånende terræn, hvorved det meget muligt kan blive relevant med byggeri der terrasserer/nedtrapper med terrænet.</p> <p>Den konkrete udformning og placering af ny bebyggelse i området vil blive nærmere kvalificeret i forbindelse med den kommende lokalplanproces.</p>	<p>skal indeholde redegørende tekst og illustrationsmateriale.</p>
2.3	<p>Lægger stor vægt på at den offentlige adgang til kysten bevares.</p> <p>Ved nabobebyggelsen "Hillside" er færdsel til kysten uønsket, hvorfor en lignende situation ønskes undgået ved Kogtved Søfartskole.</p>	<p>Se besvarelse af pkt. 1.2</p>	
2.4	<p>Forslår at området bebygges med almennyttige boliger i form af spredt lav bebyggelse i lighed med Kogtvedhøj bebyggelsen.</p>	<p>Området er privatejet, hvorfor der ikke er grundlag eller ønske om at etablere almennyttige boliger.</p> <p>Ligeledes vurderes det ikke at være økonomisk rentabelt at etablere spredt, lav bebyggelse, når ældre eksisterende bebyggelse i området samtidig skal bevares.</p>	

2.5	<p>Gør indsigelse mod at kommuneplantillægget øger bebyggelsesprocenten til 35%.</p>	<p>Kommuneplantillægget øger byggemuligheden i området fra 30 til 35% men ledsages også af en række principper for den kommende lokalplanlægning.</p> <p>De foreslåede principper 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>Det er administrationens vurdering, at en udvikling af området, der overholder de foreslåede principper vil kunne gennemføres, så området fortsat fremstår harmonisk uanset at bebyggelsesprocenten for området øges med 5%.</p>	<p>Bebyggelsesprocenten foreslås fastholdt til 35 % i kommuneplantillægget.</p>
2.6	<p>Gør indsigelse mod at kommuneplantillægget hæver etageantallet til 2,5 etager.</p>	<p>Kommuneplantillægget øger det maksimale etageantal for ny bebyggelse fra 2 til 2,5 etager.</p> <p>Det øgede etageantal afspejler etageantallet for store dele af områdets eksisterende byggeri.</p> <p>Herudover fastslår principper for planlægningen, at ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen og højden ikke må overstige topkoten på hovedbygningen.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at en udvikling af området, der overholder de foreslåede principper vil kunne gennemføres, så området fortsat fremstår harmonisk uanset at det maksimale etageantal øges fra 2 til 2,5 etager.</p>	<p>Etageantal på maks. 2,5 etager foreslås fastholdt i kommuneplantillægget.</p>

2.7	Gør indsigelse mod at kommuneplantillægget ikke sikrer offentlig adgang til kysten	Idet området er privatejet hvorfor krav om offentlig stiadgang vil kunne medføre kommunal overtagelsespligt. Se i øvrigt pkt. 1.2	
2.8	Gør indsigelse mod at kommuneplantillægget tillader, at ny bebyggelse må føres 11 m længere mod kysten end den eksisterende terrassemur ved hovedbygningen, som vil medføre at Søfartsskolens hovedbygning vil blive "klemte inde" af den kommende boligbebyggelse. Ønsker bevaring af Kogtved Søfartsskoles hovedbygning som et dominerende byggeri set fra kysten.	Idet området er beliggende inden for kystnærhedszonen, skal der i forbindelse med den kommende lokalplanlægning nærmere redegøres for byggeriets påvirkning af kystzonen med eks. udarbejdelse af visualiseringer. Både øst og vest for Søfartsskolen findes byggeri placeret nærmere kysten end den foreslåede grænse 11 m syd for terrassemuren. Byggeri ved søfartsskolen skal således også ses i sammenhæng med områdets øvrige bebyggelse. Det foreslåede planlægningsprincip om, at ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen har bl.a. til hensigt at sikre at hovedbygningen fortsat vil fremstå som et markant byggeri i området.	Sydlig grænse for placering af byggeri foreslås fastholdt. I den videre lokalplanproces skal nybyggeriets placering og påvirkning af kystmiljøet nærmere kvalificeres.
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
3.1	Takker for det afholdte borgermøde og deltager gerne i et kommende borgermøde om udvikling af området.		Taget til efterretning.
3.2	Finder at det ønskede byggeri i området er for massivt og for højt, og at skolen "klemmes inde"	Se pkt. 2.2, 2.5, 2.6 og 2.8	
3.3	Frygter at byggeri tæt på allétræerne vil medføre, at træerne går ud, som det skete ved nabobebyggelsen "Hillside" et par år efter opførelse af byggeriet.	Som nævnt på borgermødet skal ny bebyggelses afstand til allétræerne nærmere kvalificeres i forbindelse med den kommende lokalplanproces med henblik på at sikre at et kommende byggeri ikke forringer træernes levestand.	Tages med i den kommende lokalplanproces.

3.4	Udtrykker bekymring for øget trafik, som følge af byggeriet herunder evt. lyskryds på alléen, som blev nævnt som en mulighed på borgermødet.	De trafikale forhold vil blive nærmere behandlet i forbindelse med den kommende lokalplanproces herunder hvilke løsningsmuligheder, der kan være relevante for at lette trafikken på alléen. Der er ingen konkrete planer om etablering af lysregulering på alléen.	Tages med i den kommende lokalplanproces.
3.5	Ønsker adgang til kysten sikret.	Se pkt. 1.2	
3.6	Ønsker at der tages hensyn til boligerne beliggende umiddelbart nord for alléen, som mister udsigt og risikerer skyggepåvirkning og indbliksgener.	Den konkrete udformning og placering af ny bebyggelse i området vil blive nærmere kvalificeret i forbindelse med den kommende lokalplanproces – herunder også forhold til de nærmeste naboer nord for området. Se også pkt. 2.2	Tages med i den kommende lokalplanproces.
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	Bakker op om udvikling og nytænkning af Kogtved Søfartsskole		Taget til efterretning.
4.2	Er uenige i beslutningen om, at området skal vejbetjenes via alléen grundet bekymring for den øgede trafik og deraf afledte støjgener samt skader på/påkørsel af træerne. Ønsker at færdsel på alléen skal minimeres og finder, at adgang til området alternativt kan ske via villakvarteret nordvest for området. Deltager gerne i dialog om trafik og færdsel i området.	Søfartsskolen har en eksisterende vejadgang fra alléen som opretholdes i den kommende planlægning. Med en anvendelse til ældreboliger forventes trafikken til området ikke at være af et omfang, der medfører støjgener for omgivelserne. De trafikale forhold vil blive nærmere behandlet i forbindelse med den kommende lokalplanproces herunder hvilke løsningsmuligheder, der kan være relevante for at lette trafikken på alléen.	Tages med i den kommende lokalplanproces.

		Tilbud om dialog hilses velkommen og kan blive relevant i den kommende proces.	
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	Påpeger at området ligger inden for kystnærhedszonen, hvilket indebærer at bebyggelse eller anlæg ikke må præge kystområdet negativt. Som følge heraf skal der redegøres for den visuelle påvirkning i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning.	Administrationen er bekendt med dette forhold, som også afspejles i kommuneplantillægget. Se også pkt. 2.8	Tages med i den kommende lokalplanproces.
5.2	Påpeger at en mindre del af området er omfattet af en skovbyggelinje afkastet af Engene Skov beliggende nord for Rantzausmindevej.	Naturbeskyttelseslovens §17, stk. 3. Forbuddet (i stk. 1) gælder kun mellem bebyggelsen og skoven på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter. Der findes allerede lovlig bebyggelse i dette område.	Tages med i den kommende lokalplanproces.
5.3	Påpeger at der inden for området findes 2 bevaringsværdige bygninger hvoraf søfartsskolens hovedbygning er registreret som bevaringsværdig i klasse 4. Jf. kommuneplanens retningslinjer ikke må nedrives uden byrådets tilladelse.	Administrationen er bekendt med dette forhold, som også afspejles i kommuneplantillægget. Hovedbygningen bevares i den kommende planlægning.	Tages med i den kommende lokalplanproces.