



Svendborg  
Kommune



Tillæg nr. 25 til Kommuneplan  
2017-2029

Boligområde ved den tidligere  
amtmandsvilla på Tvedvej

# Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej

Status	Forslag
Plannavn	Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej
Dato for offentliggørelse af forslag	30. juni 2020
Høring start	7. juli 2020
Høring slut	6. september 2020

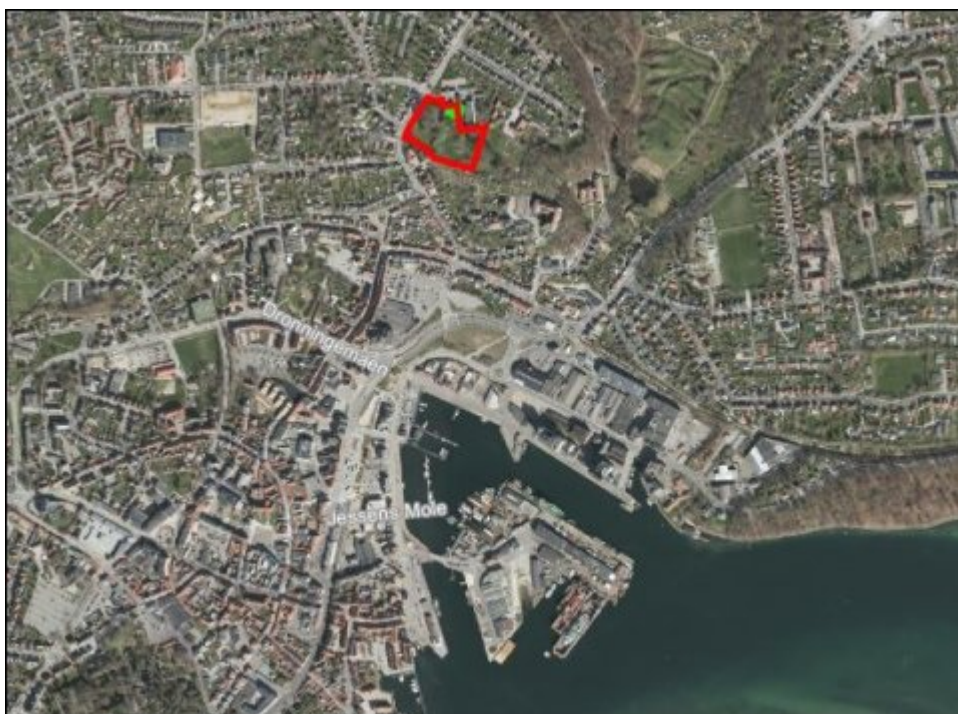
## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2017-29.

Ejer af Tvedvej 2 i Svendborg har anmodet Svendborg Kommune om et nyt plangrundlag for den bevaringsværdige tidligere Amtmandsvilla (Ørkildhus) og den omkringliggende park.

Det nye plangrundlag giver mulighed for, at amtmandsvillaen kan indrettes med lejligheder, og at der kan opføres nye etageboliger i parken.

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen, på Svendborgs højderyg ca. 600 nord for havnen.

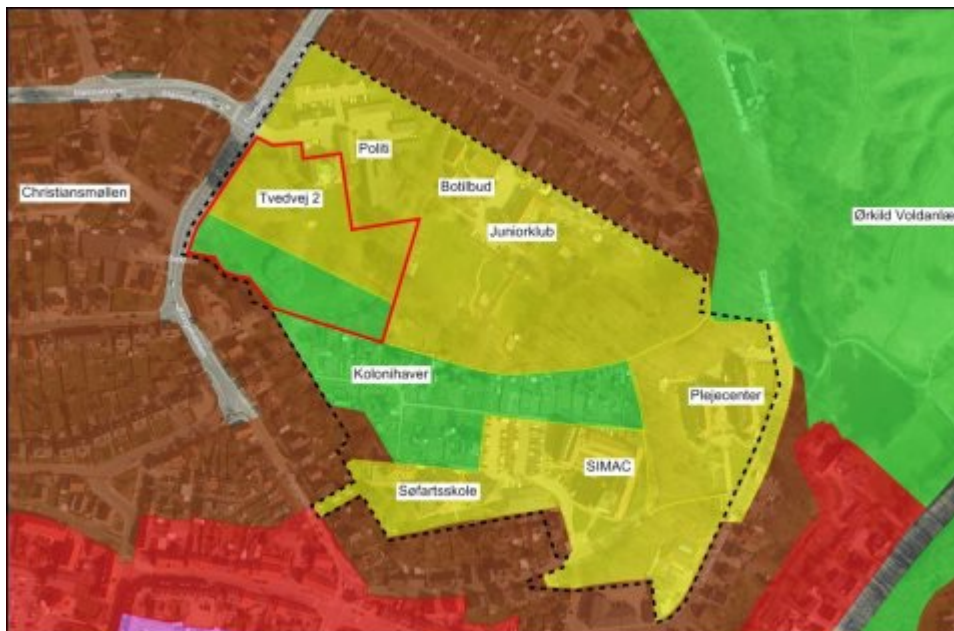


Kortet viser placeringen af planområdet set i forhold til Svendborg by og Havn.



kortet viser planområdet og de nærmeste omgivelser.

Området har hidtil været udlagt til offentlige formål i form af institutioner og offentlig administration, mens en mindre del af området har været udlagt til rekreative formål i form af kolonihaver. Amtsmandsboligen har i nyere tid huset en del af politistationen i Svendborg og har været ejet af staten, men er i 2017 blevet solgt til nuværende ejer.



Kortet viser de nuværende kommuneplanrammer i området. Den nye ramme til boligformål er vist med rød linje.

## Indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger. Således kan amtmandsvillaen indrettes med lejligheder, ligesom der kan opføres ny boligbebyggelse i parken.

Den tilhørende ramme gør det muligt, at planlægge for etageboliger i 2 til 4 etager. Ud over indretning af boliger i den bevaringsværdige amtmandsvilla giver rammen mulighed for at opføre op mod 6.000 etagemeter nybyggeri.

Rammen indeholder en række særlige bestemmelser, der skal sikre, at fortætningen af området sker under hensyn til Amtmandsvillaen, parken og omgivelserne.

## Forhold til anden planlægning

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

Der knyttes følgende udvalgte kommentarer til de 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 offentlige formål i form af institutioner og offentlig administration til fremtidig anvendelse til boligformål i form af etageboliger. Området ligger i dag i et område med boliger.

### Grundvand

Planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), 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 forureningspotentialet for grundvandet.

### Klimatilpasning

Planområdet er udpeget som 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.

Rammen for lokalplanlægning beskriver afværgeforanstaltninger ved skybrudshændelser.

### Kystnær del af byzonen

Kommuneplantillægget omfatter et område, som ligger indenfor den kystnære del af byzonen. Ifølge planloven skal der redegøres for, hvordan ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, så skal der gives en begrundelse herfor.

Amtmandsvillaen er med sin beliggenhed på højderyggen af Svendborg, sin massivitet og højde, synlig i Svendborgs byprofil - også fra kysten. I området ligger flere tilsvarende store bygningsvolumener i form af administration- og uddannelsesinstitutioner.

Kommuneplantillægget indeholder rammebestemmelser, der sikrer, at en kommende bebyggelse til etageboliger ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, samt at indkigget til Amtmandsvillaen fra sundet/havnen bevares.

Det er Svendborg Kommunes vurdering at en gennemgribende visualisering i forhold til påvirkning af kystnærhedszonen ikke er påkrævet. Nedenstående visualisering fra Svendborg Havn understøtter dette.



Visualisering fra Svendborg Havn, Frederiksø. Amtmandsvillaen ses midt for, ligesom det er angivet, hvor den nye bebyggelse placeres. Visualisering: Archidea

### Kulturarv

Området omkring amtmandsvillaen er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Amtmandsvillaen er registreret og optaget i kommuneplanen med en bevaringsværdi på 3.

## Forhold til kommuneplanens retningslinjer

### Byudvikling

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for byudvikling, hvor det er en prioritet, at byvækst sker ved omdannelse og fortætning.

Kommuneplanen beskriver samtidig, at byomdannelse skal ske med hensyn til kulturarv og den omgivende by, samt at udviklingen skal ske med respekt for de grønne områder og grønne kiler i og ved byerne.

Området omkring amtmandsvillaen er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Det ændrer ikke på, at villaen og parken har en kulturhistorisk betydning. Som Fyns næststørste by var Svendborg i 1867-1970 sæde for administrationen af Svendborg Amt. Som tidligere amtsgård og –bolig gennem 100 år fortæller villaen om Svendborgs historie og særlige betydning i forhold til øvrige købstæder på Fyn.

Kommuneplantillægget giver mulighed for indretning af boliger i den bevaringsværdige amtmandsvilla, som senest har været anvendt til politistation, men som efterfølgende ikke har været benyttet i en årrække. En ændring af plangrundlaget til boligformål vil give mulighed for at aktivere bygningen på ny. Fastholdelse af bygningens bevaringsværdier reguleres igennem tilhørende ny lokalplan.

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret skitseprojekt, hvor bebyggelsesplanen er disponeret således, at villaen og en del af parken fortsat kan få en karakteristisk rolle i bebyggelsen og bybilledet. Den nye bebyggelse er placeret således, at der fortsat er indblik til amtmandsvillaen fra sundet/havnen og omvendt. Ny bebyggelse underlægger sig højden på amtmandsvillaen og ved at variere etageantallet mellem to-fire etager, søger bebyggelsen at tilpasse sig skalaen for såvel den monumentale villa, som de mindre huse langs Tvedvej og kolonihaveområdet mod syd.

Parken tilknyttet amtmandsvillaen er i dag privat ejendom og lukket for offentlig adgang. Haveanlægget/parken vil også fremadrettet være tilknyttet de nye boliger, men stiforbindelser skal sikre at offentligheden kan gå igennem området og videre til rekreative arealer i form af kolonihaveområdet og videre til Rottefældeskoven og

Ørkild Voldanlæg.

### Kolonihaver

Kommuneplanen indeholder en retningslinje om, at varige kolonihaver kan kun nedlægges helt eller delvist, hvis væsentlige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen.

Den sydligste del af planområdet er i kommuneplanen udlagt som en del af et område til kolonihaver.

Det aktuelle område er ikke taget i brug til kolonihaveformål, men henligger som park tilhørende den privatejede amtsmandsvilla. Jf. Lov om kolonihaver er der derfor ikke tale om et varigt kolonihaveområde, og kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med retningslinjerne for kolonihaver.

## Forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

### Gældende rammer:

Området, der planlægges for, er i dag omfattet af rammerne:

- 03.01.O4.781 – Offentlig område Politi og institution
- 01.01.K1.205 – Kolonihaver Christianshøj

De nuværende rammer indskrænkes geografisk.

### Ny kommuneplanramme

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme: 03.01.B.042 – Boligområde ved den tidligere Amtmandsvilla på Tvedvej

- Anvendelse generelt: Boligformål
- Områdets anvendelse: Etageboliger
- Zonestatus: byzone
- Max antal etager: 4
- Minimum antal etager: 2
- Maksimale etageareal, der må opføres: 6000 m<sup>2</sup>

### Særlige bestemmelser:

- Placering af ny bebyggelse på grunden skal ske, så der fortsat er indblik til amtsmandsvillaen fra sundet/havnen og omvendt.
- Ny bebyggelse skal i højde og etageantal tilpasses amtsmandsvillaen, det skrånende terræn og omgivelserne.
- Ny bebyggelse inklusiv tekniske installationer må ikke overstige topkoten for

amtmandsvillaen.

- Parken skal fortsat spille en central rolle i en kommende bebyggelsesplan.
- Brug af overfladevand som synligt rekreativt element skal fremmes mest muligt, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.
- Mulighed for at etablere en offentlig adgang til stier gennem området skal afsøges.
- Det maksimale etageareal, der må opføres gælder for nybyggeri.

## Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

### Natura 2000

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 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.

Parken benyttes sandsynligvis af flagermus som fødesøgningsområde. Det er dog Svendborg Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for flagermus i bydelen vil blive bevaret, uanset om træerne i planområdet fældes, da der i området er gode fødesøgningsmuligheder for flagermus, eks. Rottefældeskoven. Lokalplanen udpeger tre store træer i parken som bevaringsværdige, hvilket understøtter flagermusenes muligheder for at finde føde.

### 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 (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 gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

#### *Bymiljø*

Plangrundlaget giver mulighed for en fortætning af området med ca. 75 nye etageboliger i 2-4 etager. Skalaen på den nye bebyggelse adskiller sig i forhold til de omkringliggende boliger, men afspejler den skala som man finder i områdets institutionsbyggerier, herunder amtmandsvillaen, politistationen, søfartsskolen m.fl. Byggefelter og varierende etageantal er med til at sikre byggeriets indpasning i området under hensyn til amtmandsvilla, terræn og omgivende bebyggelse.

### Kulturarv

Amtmandsvillaen er registreret som bevaringsværdig. Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for villaen, herunder at istandsættelse og renovering skal ske med respekt for bygningens oprindelige arkitektur og materialeholdning. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opsættes én altan pr. lejlighed.

### Nærmeste omgivelser

Lokalplanen fastlægger placering og etageantal for den nye bebyggelse på en sådan måde, at der sikres et rimeligt hensyn til de nærmeste omgivelser i forhold til skala, lys/skygge og indblik.

### 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.

## Rammer

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [01.01.K1.205](#)
- [03.01.O4.781](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [03.01.B.042](#)
- [01.01.K1.205](#)
- [03.01.O4.781](#)



## Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

## 03.01.B.042 - Boligområde ved den tidligere amtmandsvilla på Tvedvej



### Bestemmelser

### Status

Plannummer 03.01.B.042 Forslag

Anvendelse generelt Boligområde

Fremtidig zonestatus Byzone

Maksimalt etageareal, der må opføres 6000

Det maksimale etageareal beregnes af: Området som helhed

Max. antal etager 4 etager

#### Særlige bestemmelser

- Placering af ny bebyggelse på grunden skal ske, så der fortsat er indblik til amtmandsvillaen fra sundet/havnen og omvendt.
- Ny bebyggelse skal i højde og etageantal tilpasses amtmandsvillaen, det skrånende terræn og omgivelserne.
- Ny bebyggelse inklusiv tekniske installationer må ikke overstige topkoten for amtmandsvillaen.
- Parken skal fortsat spille en central rolle i en kommende bebyggelsesplan.
- Brug af overfladevand som synligt rekreativt

element skal fremmes mest muligt, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør.

- Mulighed for at etablere en offentlig adgang til stier gennem området skal afsøges.
- Det maksimale etageareal, der må opføres gælder for nybyggeri.

Specifik anvendelse

Specifik anvendelse:

Etageboligboligbebyggelse

---

## 01.01.K1.205 - kolonihaver Christianshøj

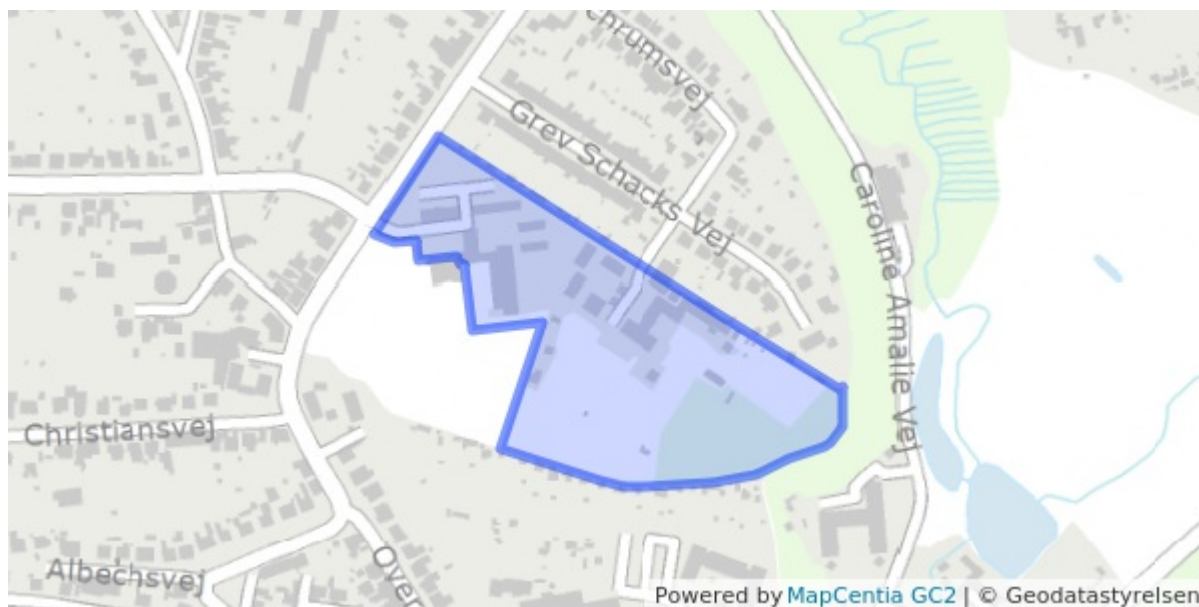


### Bestemmelser

### Status

Plannummer	01.01.K1.205	Forslag
Anvendelse generelt	Rekreativt område	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. bygningshøjde	4 m	
Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af kolonihaver	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Koloni- og nyttehaver
Zonestatus	Byzone	

## 03.01.O4.781 - Offentlig område Politi og institution



### Bestemmelser

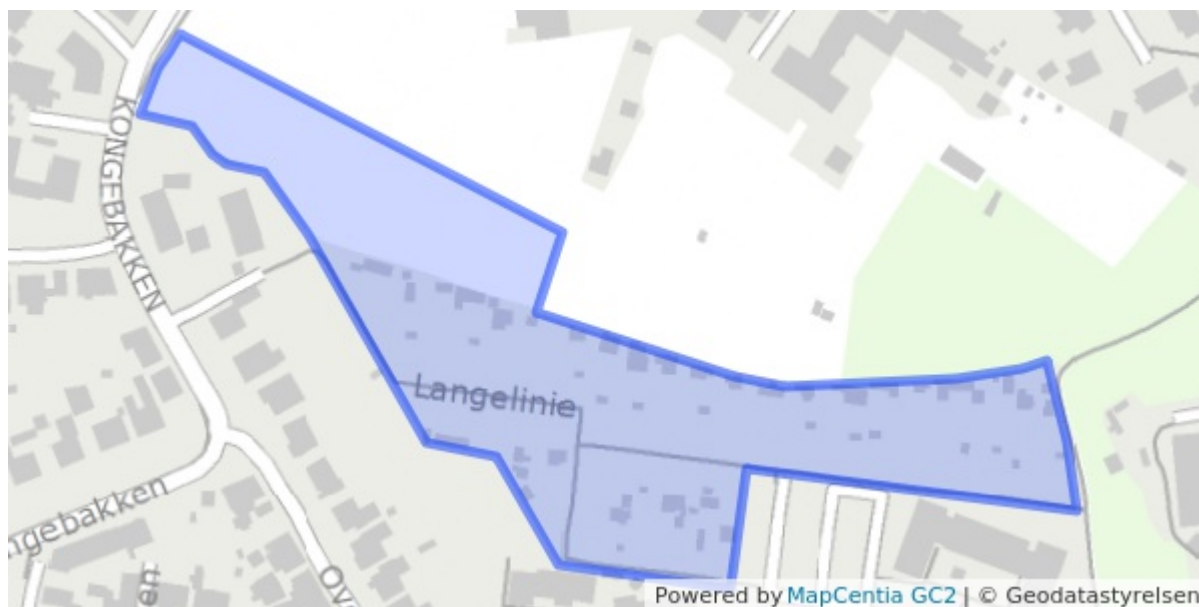
### Status

Plannummer	03.01.O4.781	Forslag
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	
Bebyggelsesprocent	40%	
Max. antal etager	2 etager	
Max. bygningshøjde	11 m	
Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner og offentlig administration	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Område til offentlige formål
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse specifik	Område til offentlige formål	

## Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 01.01.K1.205 - Kolonihaver Christianshøj

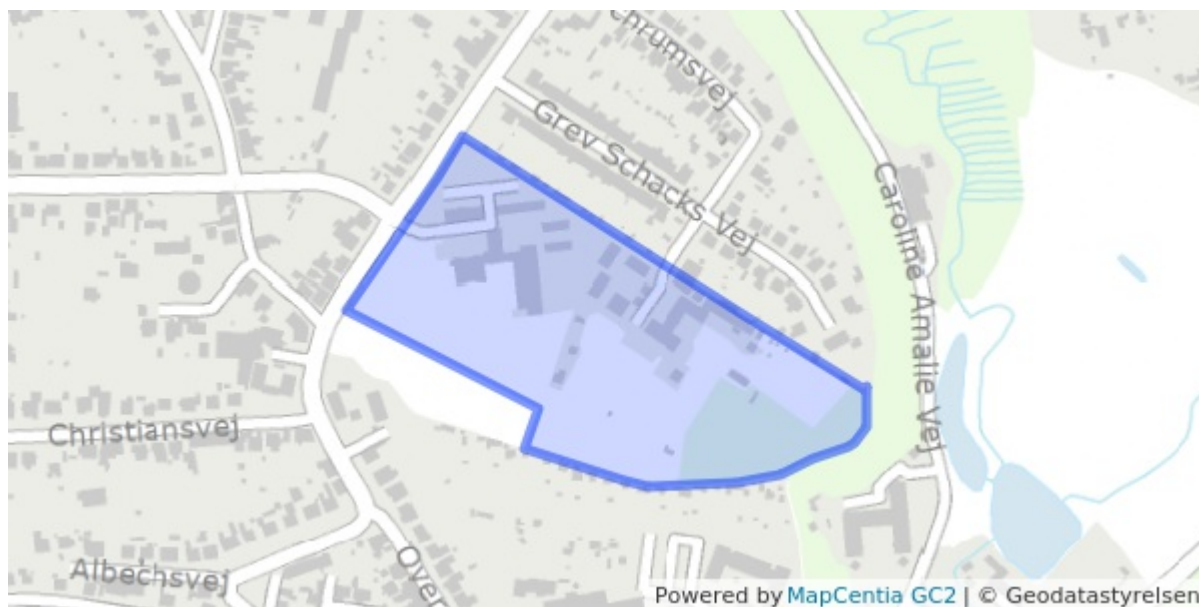


### Bestemmelser

### Status

Plannummer	01.01.K1.205	Vedtaget
Anvendelse generelt	Rekreativt område	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. bygningshøjde	4 m	
Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af kolonihaver	
Specifik anvendelse		
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse specifik	Kolonihaver	

## 03.01.O4.781 - Offentlig område Politi og institution



### Bestemmelser

### Status

Plannummer	03.01.O4.781	Vedtaget
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	40%	
Max. antal etager	2 etager	
Max. bygningshøjde	11 m	
Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner og offentlig administration	
Specifik anvendelse	_____	
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse specifik	Område til offentlige formål	