

Ny helhedsplan for området omkring Naturama, Haarhs Skole og badmintonhal ?

Administrationens screening af potentialer og konsekvenser

Pr. 27. november 2020, suppleret 25. januar 2021 og opdateret februar 2021

Forslag om ny helhedsplan

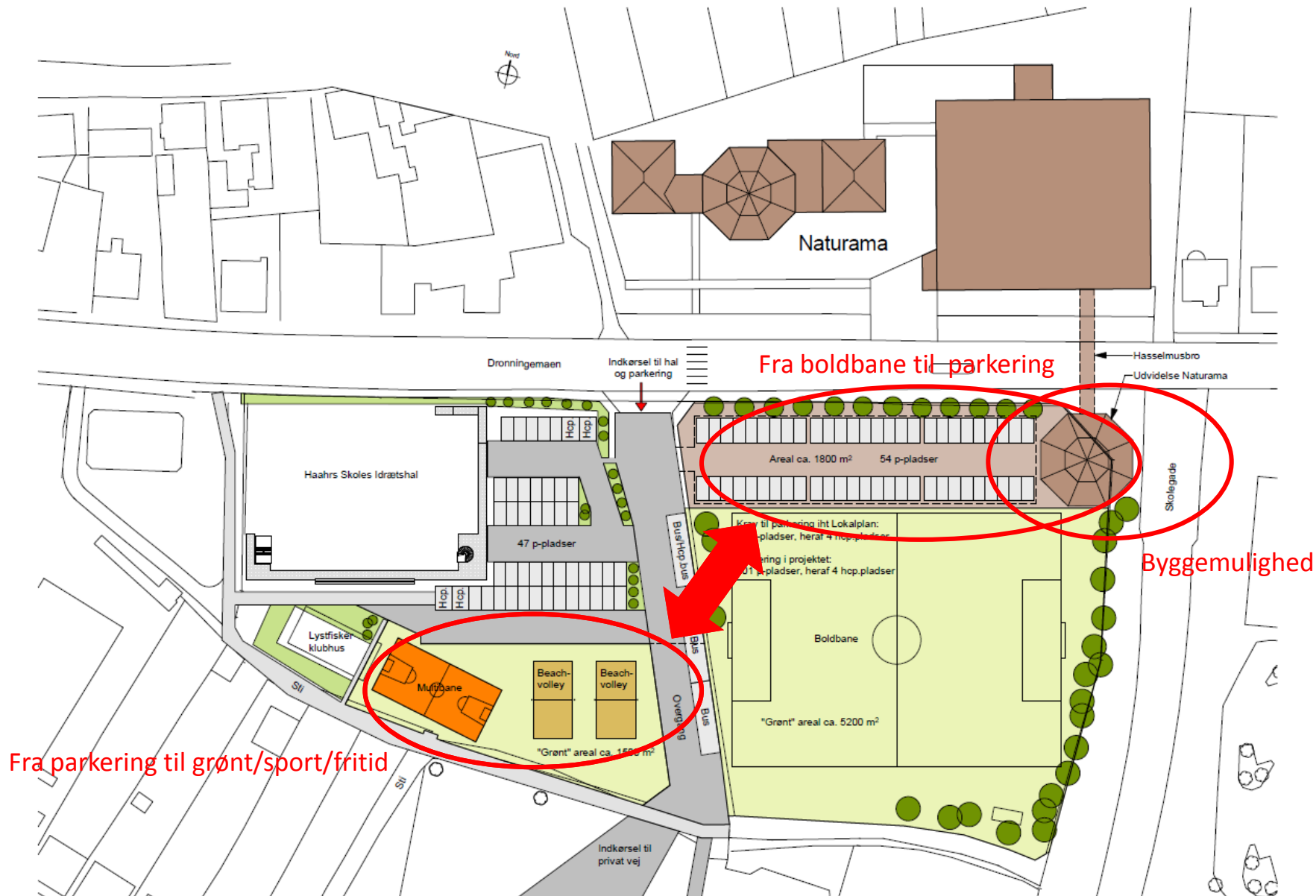
Modtaget fra C&W Arkitekter



Forslagets indhold

C&W Arkitekter A/Ss beskrivelse af forslaget:

- Bygninger mod vejen skaber bedre byrum
- Nye gårdrum er beskyttet mod trafikstøj
- P-areal syd for hal byttes med grønt areal ved vej
- Område med opstuvende regnvand fjernes
- Naturama får bedre sammenhæng med sydlige side af Dronningemaen og Haahr's Skole ift. parkering, aktiviteter og udvidelsesmuligheder
- Kulturinstitutioner langs Dronningemaen understøttes



De største ændringer

- Arealer til parkering hhv. grønt byttes rundt
- Byggemulighed tilføres

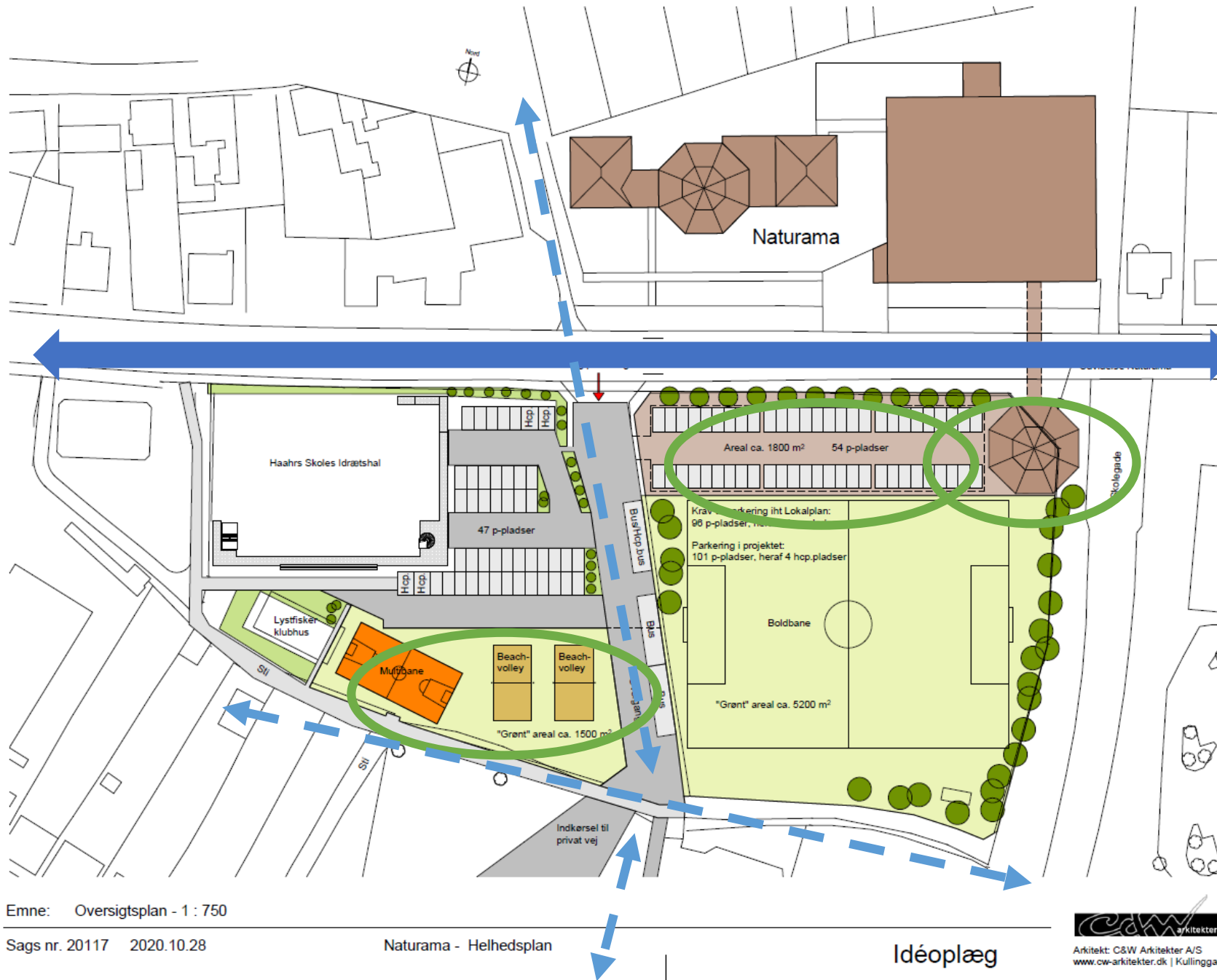
De største interessenter

- Haarhs Skole
- Naturama (selvejende institutioner)
- Haludvalget (finansiering af Entreprise B)
- Badmintonklubben
- Lystfiskerklubben
- Ørkildskolen (brugere af sportspladsen)
- Svendborg Kommune
 - Kultur og Fritid
 - Miljø og Teknik

Potentialer

Hvad kan forslaget bidrage med?

- for stedet, for bymidten og i strategisk perspektiv



Potentialer – på stedet

- forbedret gadeforløb
- flere forskellige muligheder for sport / fritid / rekreation
- tilføjer 5 parkeringspladser (på vådt areal)
- bedre forhold for skole ift. adgang, grønt og sport/fritid
- bedre muligheder for Naturama ift. udvidelse og sammenhæng

Kan tilføjes yderligere:

- Opgradering af boldbane
- Evt. mere grønt / natur
- Evt. åbning af bækken



Potentialer – for bymidten

- Bedre ankomst til byen
- Supplere omfanget af grønne områder
- Flere forskellige muligheder for sport / fritid / rekreation

Potentialer – bystrategisk

Planstrategi 2019

Forslaget bidrager til:

- Bosætning / erhverv ved at skabe bedre sammenhæng ml. by og havn + øge kvalitet i friarealer
- Turisme ved at styrke oplevelser og evt. natur
- Mobilitet ved at tilføje lidt flere parkeringspladser omkring bymidten (*se note*)
- Bevægelse ved at give muligheder for aktivt og sundt liv
- Fællesskab via mødested
- Bæredygtighed vha. sundhed og trivsel

Konsekvenser

Hvilke udfordringer vil forslaget skabe?

- for det igangværende projekt og ift. diverse myndighedsforhold

Konsekvenser - myndighedsforhold

Byggetilladelse

- Vilkår for ibrugtagning kan ikke opfyldes og Entreprise B kan ikke afsluttes (nuværende midlertidig parkering må opretholdes)

Planmæssige forhold

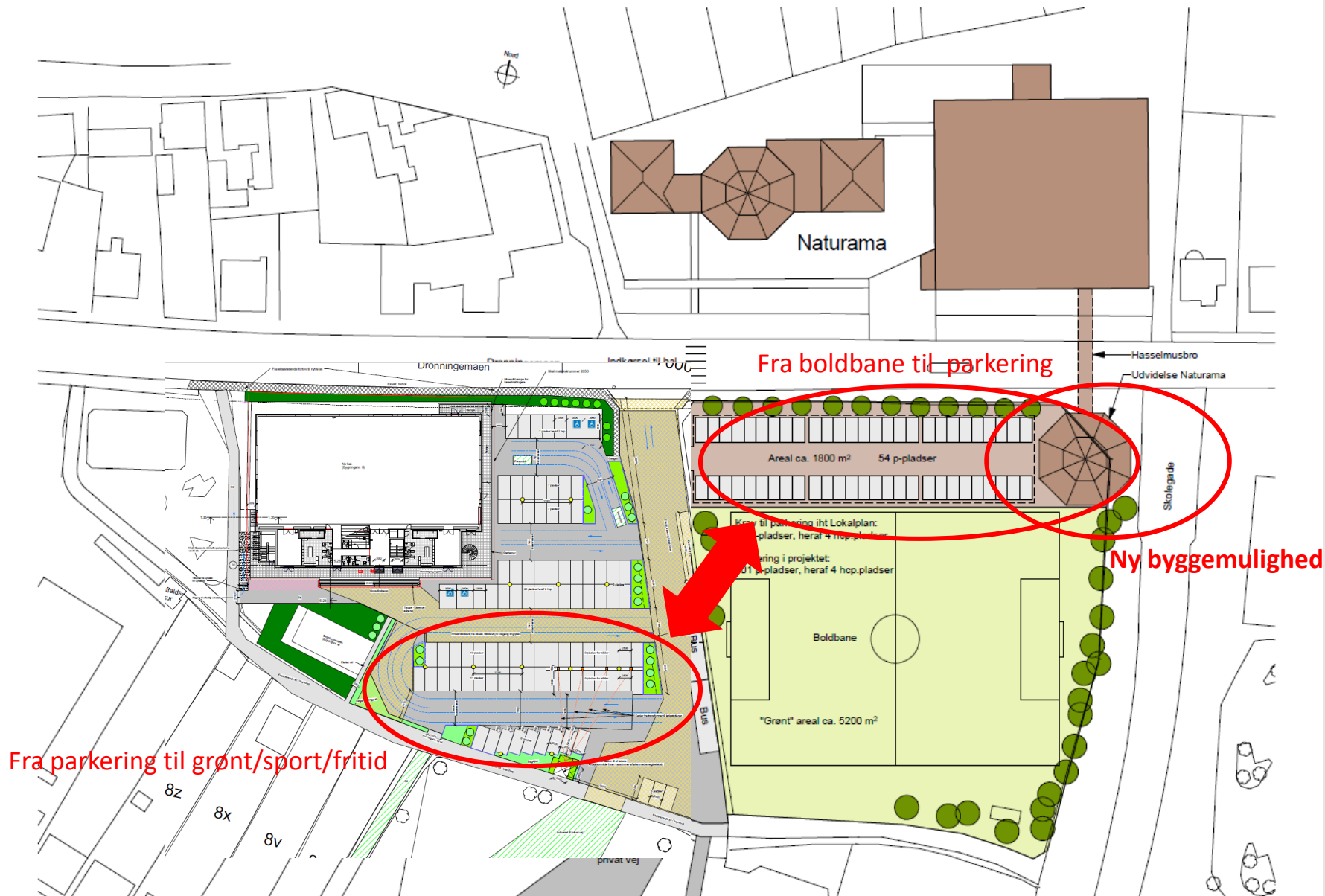
- Der skal udarbejdes tillæg til Kommuneplanen (rekreativt område)
- Der skal udarbejdes forslag til ny lokalplan og laves miljøscreening

Trafikale forhold

- Der skal sikres vejadgang til tre private ejendomme, logens parkeringsplads samt brandvej til Haarhs Skole
- Der skal sikres vejadgang til boliger på Bagergade 28
- Min. 4,5 m høj bro aht. tung trafik + godkendelse jf. Vejlovens §86
- Bygning placeret delvist på vejareal skal vurderes nærmere
- OBS på procedure / tid vedr. vejudlæg

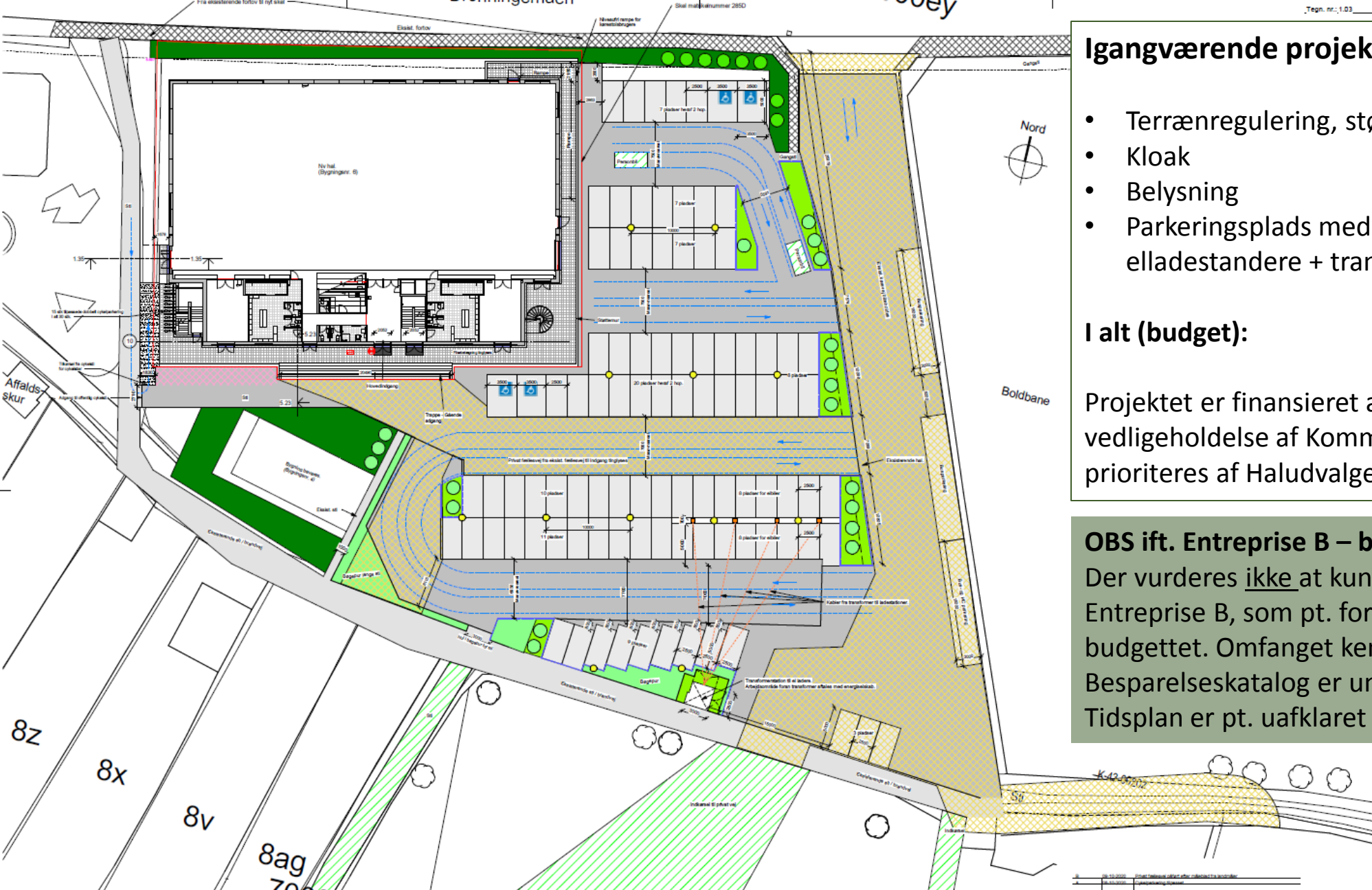
Miljø

- Mere befæstet areal betyder mere overfladevand, der skal afledes. Det er der ikke mulighed for pt.
- Nedsivning fra baner kan kræve tilladelse jf. §19 i miljøbeskyttelseslov
- Evt. jordforurening ifm. udgravning til anlægsarbejder skal håndteres.
- OBS på VVM screening af projekter



Konsekvenser - økonomi

Hvad vil det koste at realisere forslag til helhedsplan?



Igangværende projekt (Entreprise B) – budget:

- Terrænregulering, støttemur, hegn mv.
- Kloak
- Belysning
- Parkeringsplads med i alt 96 pladser, elladestandere + transformerstation

I alt (budget): **4 mio. kr.**

Projektet er finansieret af den del af puljen for vedligeholdelse af Kommunale Ejendomme, som prioriteres af Haludvalget.

OBS ift. Entreprise B – budget
 Der vurderes ikke at kunne flyttes midler fra Entreprise B, som pt. forventes at overskride budgettet. Omfanget kendes ikke endnu. Besparelseskatalog er under udarbejdelse. Tidsplan er pt. uafklaret (se note 1).

Entreprise B – igangværende projekt

Rev. Nr.	Rev. Dato	Rev. Beskrivelse
1	21-09-2020	Udarbejdet efter indledende møder
2	21-09-2020	Udarbejdet efter
_Bygherre: Haahr Skole Sag: 16124 - Ny hal Emne: Parkeringsareal		
Int.: MDO	Kontr.: CMH	Godk.: MMY Dato: 31-09-2020
Tegningsnr.: 16124 Teg. nr.: 1.03 B Rev. dato: 09-10-2020 Mål: 1 : 200		

Igangværende projekt

Det igangværende projekt på stedet (Entreprise B) omfatter reetablering efter nedrivning af den gamle badmintonhal, etablering af parkeringspladser, belysning, elladestationer mv. og forudsættes gennemført som planlagt.

Det er en forudsætning for ibrugtagningstilladelse til den nye hal, at de planlagte parkeringspladser etableres. Det skal som udgangspunkt ske inden for den nuværende projektøkonomi.

Under hensyn til eventuel realisering af helhedsplanen vil der være mulighed for at genoverveje udformning af parkeringspladsen og foretage mindre tilpasninger af det igangværende arbejde.

På nuværende tidspunkt arbejdes der med en løsning med parkering på grus på det areal, hvor den gamle hal har ligget og som i forslag til helhedsplan foreslås solgt til Haarhs Skole.

Projektet er finansieret af Haludvalget og har en samlet projektøkonomi på 4 mio. kr.

Det bemærkes, at det ikke vil være muligt at overføre midler fra det igangværende projekt til realisering af helhedsplanen.

OBS

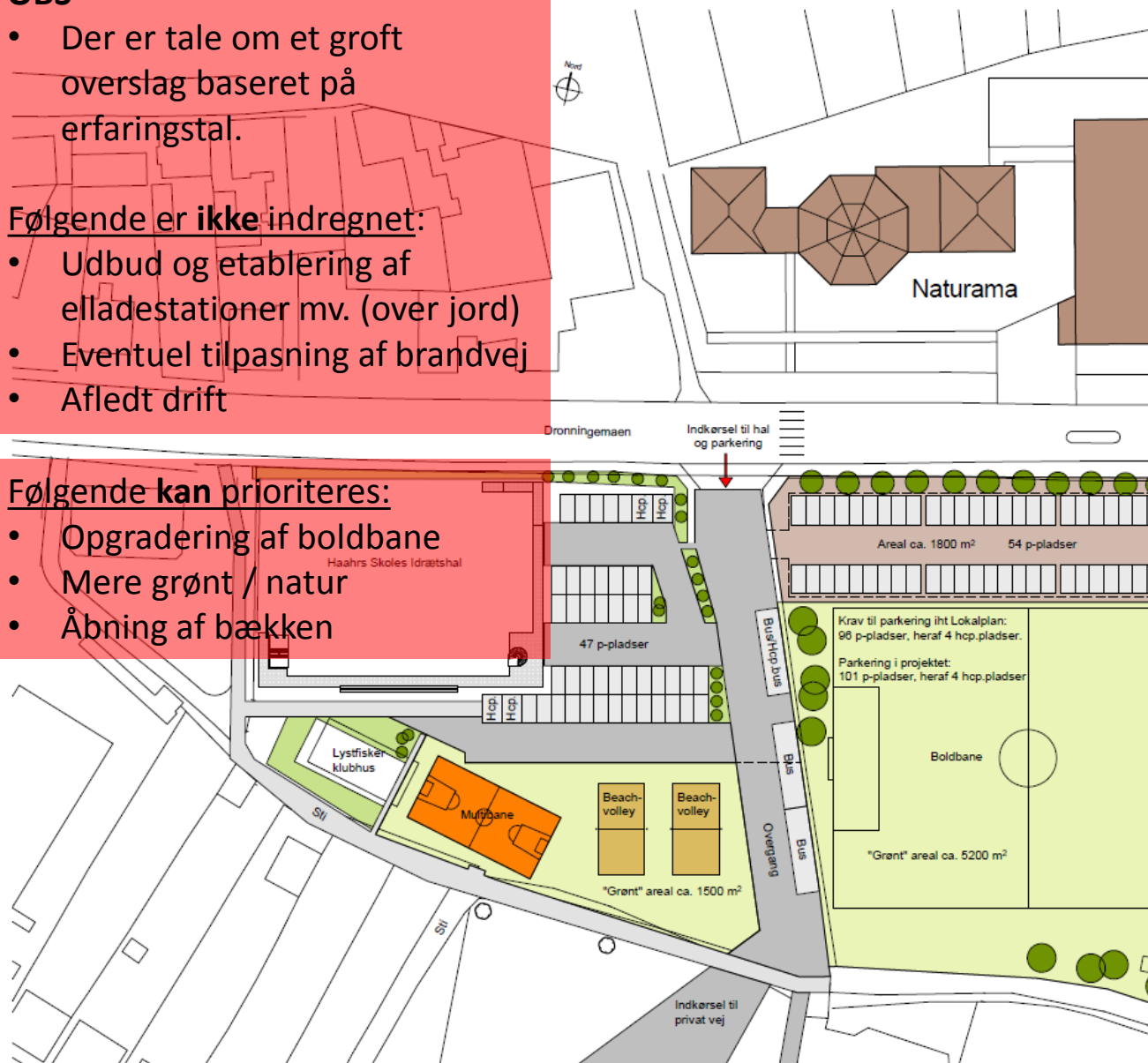
- Der er tale om et groft overslag baseret på erfaringstal.

Følgende er **ikke** indregnet:

- Udbud og etablering af elladestationer mv. (over jord)
- Eventuel tilpasning af brandvej
- Afledt drift

Følgende **kan** prioriteres:

- Opgradering af boldbane
- Mere grønt / natur
- Åbning af bækken



Forslag til helhedsplan – overslag i mio. kr.

- Ny parkeringsplads med 54 pladser plus hegn 3,30
- Håndtering af forurennet jord ifm. ny parkering 0,60
- Omlægning af boldbane 0,35
- Sport/fritidsområde syd for hal, hegn og inventar 2,00
- Renovering af vejadgang 0,65
- Træer og beplantning 0,08
- Klargøring til elladestander og transformerstation (under jord) 0,30
- Flytning af lystfiskerklub og nedrivning af bygning 1,25
- Etablering af rørbassin til håndtering af vand 0,15

- Uforudseelige udgifter (15%) 1,30
- Rådgivehonorar (15%) 1,30
- Svendborg Kommune timer (internt) 0,87

I alt (overslag): 12,16

Hvis areal til sports- og fritidsområde sælges til og anlægges af Haahr's Skole, kan denne udgift løftes af budgettet. En reduktion af budgettet vil samtidig betyde reduktion af de generelle budgetposter.

I givet fald et overslag for kommunale udgifter på 9,36

Forudsætninger

Undersøgelser af relevante forudsætning for vurdering af forslag til
helhedsplan samt afledt økonomi hertil, februar 2021

Vurdering og overslag vedr. håndtering af forurenede jord

Som udgangspunkt bør der altid udtages prøver for at fastlægge eventuel jordforurening. På det grundlag kan der foretages en bestemmelse af omfanget og en prissætning af håndteringen af den eventuelle forurening.

For det igangværende projekt i området (Entreprise B) er der foretaget stikprøveundersøgelser ved den gamle badmintonhal. Undersøgelserne har påvist forurenede jord.

Håndtering af jord fra arealet i Entreprise B er overslagsmæssigt vurderet og budgetsat til ca. 0,5 mio. kr.

I vurderingen af udgifter til håndtering af eventuel forurening i forbindelse med den foreslåede parkeringsplads langs Dronningemaen, er der taget udgangspunkt i undersøgelser og overslag fra Entreprise B.

Håndtering af jord fra foreslået parkeringsplads er overslagsmæssigt vurderet til ca. 0,6 mio. kr., grundet arealets størrelse.

Der er således ikke udtaget prøver til fastlæggelse af forureningen og dens eventuelle omfang i dette område.

Vurdering og overslag vedr. håndtering af overfladevand

Vurderingen bygger på et forslag om etablering af bassinledning som en mulig løsning.

I vurderingen er der taget udgangspunkt i et areal til foreslået parkeringsplads langs Dronningemaen på 1800 m².

Nødvendigt bassinvolumen 45 liter/m² befæstet areal medfører en nødvendig bassin kapacitet på 81 m³.

Rørbassin af denne størrelse vurderes at kunne kan etableres for ca. 150.000 kr.

Der ikke er vurderet på de faktiske forhold, hvorfor der alene er tale om et groft overslag.

Vand og Affald gør opmærksom på, at både nødvendigt volumen samt prisoverslag skal beregnes nærmere af rådgivere.

Bassinledningen vurderes i første omgang at kunne slutes på den eksisterende pumpebrønd. Hvis der skal etableres en pavillon på dette sted, skal pumpebrønden flyttes. Det kan i dette tilfælde formentlig bedst svare sig at etablere en ny fremfor at flytte den eksisterende.

Vand og Affald bemærker, at det er væsentligt, at rådgivere laver en detaljeret kalkulation af prisen for dette arbejde.

Omkostninger til flytning eller nyetablering af pumpebrønd skal således vurderes og prissættes nærmere.

Installationen bør under alle omstændigheder forberedes for, at vandet på et senere tidspunkt kan ledes ned til Dronningebækken fremfor til kloakken.

Etablering af el-ladestandere og placering af transformerstation

I det igangværende projekt (Entreprise B) arbejdes der med planlægning af etablering af el-ladestandere samt placering af transformerstation. Anlægget er et bidrag til Svendborg Kommunes indsats for at tilbyde infrastruktur til elbiler i fremtiden.

Hvis forslag til helhedsplan skal realiseres er det nødvendigt at genoverveje planlægning og placering, idet anlægget både skal tilgodese forsyningen af det aktuelle område, men også boligprojektet i Bagergade.

Levering af el-ladestandere og strøm har en økonomisk størrelse, der formentlig kræver at arbejdet sendes i udbud. Det betyder, at den endelige udgift først vil være kendt herefter.

Vurdering og overslag vedr. flytning af lystfiskernes klubhus

Som et led i et eventuelt salg af areal til Haarhs Skole skal der findes en alternativ placering til lystfiskernes klubhus, som i dag udgør en forhindring for en god udnyttelse af arealet til skolerelaterede formål.

Klubhuset er på ca. 100 m² og er bygget og udbygget af medlemmerne selv. Klubhuset indeholder et fællesrum med køkken, værksted, depot, toilet og teknikrum. Klubhuset består af en pavillon, som er tilført diverse udbygninger og kan derfor ikke flyttes.

Genhusning i eksisterende kommunale lokaler vurderes af koste ca. kr. 650.000.

Nedrivning af det eksisterende klubhus og tilpasning af areal vurderes at koste kr. 300.000 – 600.000.

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 622 er gældende for området omkring den ny badmintonhal.

En del af det areal, der foreslås indrettet til grønt areal med idrætsfaciliteter og solgt til Haarhs Skole, er i lokalplanen udlagt til vej, sti og parkeringsareal.

Det betyder, at der skal udarbejdes ny lokalplan, hvis anvendelsen til rekreativt område skal gøres mulig.

I gældende kommuneplan samt forslag til ny Kommuneplan 2021 – 2033 er sportspladsen omfattet af kommuneplanramme 01.01.R4.550 og udlagt som ”rekreativt område sportsplads”.

Det betyder, at der skal laves tillæg til kommuneplanen samt udarbejdes ny lokalplan, hvis anvendelsen til parkeringsplads skal gøre mulig.

En fuld realisering af helhedsplanen kræver således udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan for det samlede område. I den forbindelse skal planen vurderes i en større bymæssig sammenhæng, hvilket kan medføre tilpasninger af den skitserede helhedsplan undervejs i processen.

Myndighedsforhold

En række myndighedsforhold skal ligeledes håndteres som forudsætning for realisering, se side 9.

Dialog og vurdering vedr. benyttelse af boldbane og grønne området

Haahrs Skole, Ørkildskolen afd. Byen og i mindre grad Ida Holsts Skole benytter boldbanen ved Dronningemaen inden for skoletiden. Der er ikke fast aftaler eller bookingsystem for arealet. Det bemærkes, at brugen af boldbanen er begrænset i regnfulde perioder, særligt mod Skolegade.

Skolerne har herudover mulighed for at afvikle idrætstimer på Høje Bøge Stadion.

Der har de senere år ikke været foreningsbrugere/klubber på selve græsarealet, men det forekommer i sommerhalvåret, at der spilles uorganiseret boldspil på arealet.

Graffiti-malere har mulighed for at male/udsmykke pladevæggen, som er opsat ved hegnet op mod Skolegade.

Dialog

Administrationen er i dialog med Ørkildskolen, som vil fremsende en skriftlig udtalelse om forslag til helhedsplan efter næste bestyrelsesmøde i marts.

Foreløbig vurdering

Det vil fortsat være vigtigt at sikre fortsat mulighed for at bruge arealet for både skoler og borgere. Samtidig er der et stort potentiale i at opgradere området til rekreative formål og idrætsformål.

Hvis boldbanens areal reduceres af hensyn til anlæg af parkering, som det foreslås i helhedsplanen, vil det formentlig være vigtigt for brugerne, at få adgang til det foreslåede rekreative areal bag badmintonhallen i stedet.

Der er dog en risiko for, at benyttelsen vil blive begrænset, hvis arealet ikke er offentligt ejet.