

# Hørings svar i deres fulde længde

**Navn**

C&W Arkitekter A/S - Pia Vinsten

---

**Adresse**

Kullinggade 31 E, Svendborg

---

**Postnummer**

5700

---

**By**

Svendborg

---

**Email**

pvi@cw-arkitekter.dk

---

**Kommentar**

Hørings svar iht. vedhæftede bilag. Fastholdelse af to boliger samt vejføring som på fremsendt bilag til lokalplan fra C&W arkitekter.

---

FORSLAG TIL LOKALPLAN FOR ET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE ØST FOR RYTTERVEJ  
Offentlig høring af forslag til lokalplan 676

Høringssvar - indsendt d. 28.06.2022

C&W har fremsendt bilag til lokalplan med angivelse af boliger samt vejføring, - således:

**A: Bilag fra C&W Arkitekter, - udsnit**



I lokalplanforslag side 18 af 59, er der blændet af for to boliger; hvor det står anført at illustration er udfærdiget af C&W arkitekter.

C&W arkitekter har ikke udfærdiget illustration som angivet på side 18 af 59.

**B: Illustration lokalplan side 18**

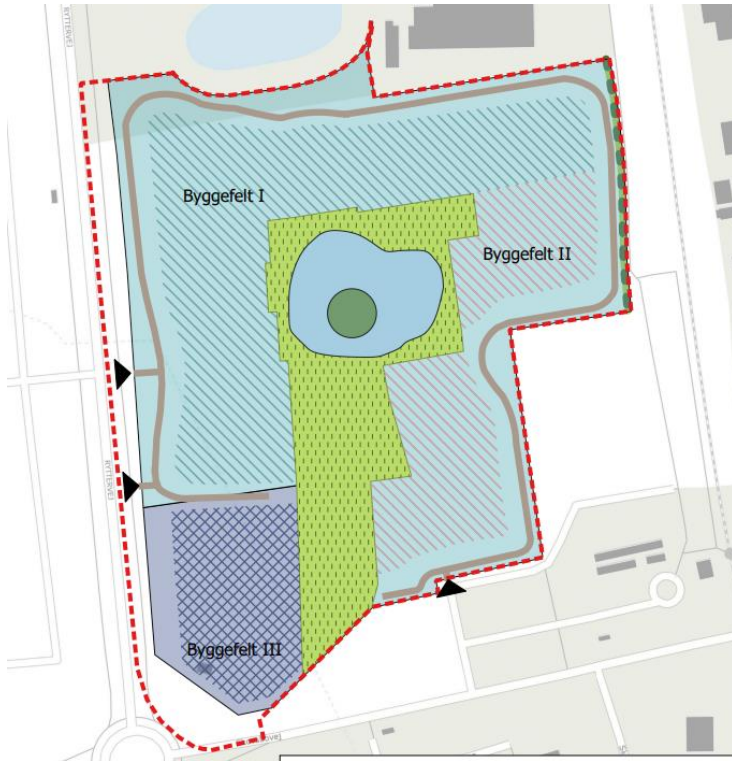
(Vejføring mod erhverv er fjernet, samt to boliger – iht. angivet på bilag fra C&W)



*Illustration: Eksempel på boligens placering inden for byggefelt I og II, så de omkranser det fælles opholdsareal (C&W arkitekter).*

**C: Kortbilag side 3.**

(Vejføring mod erhverv er fjernet – iht. angivet på bilag fra C&W)



Vi ønsker at fastholde forudsætning, som på bilag A fremsendt af C&W.

Præcisering: Fastholdelse af to boliger, samt vejføring mod erhverv (gennemgående vej).

På genhør.

Med venlig hilsen

Pia Vinsten  
Byggeteknikker

**C & W Arkitekter a/s**

Kullinggade 31 E  
5700 Svendborg  
T. 62 21 47 20  
D. 63 21 76 35





### Prioritet 01 - VIGTIGT:

For bygherre er det vigtigt, at der bliver tilføjet et byggefelt, således det er muligt at opføre/placere to boliger, som angivet på bilag A.

Byggefeltet skal placeres, hvor de to boliger er indrammet med rødt – se nedenstående illustration.

Dette høringssvar, idet bygherre ønsker at give mulighed for placering af boliger på denne placering, som oprindeligt disponeret.

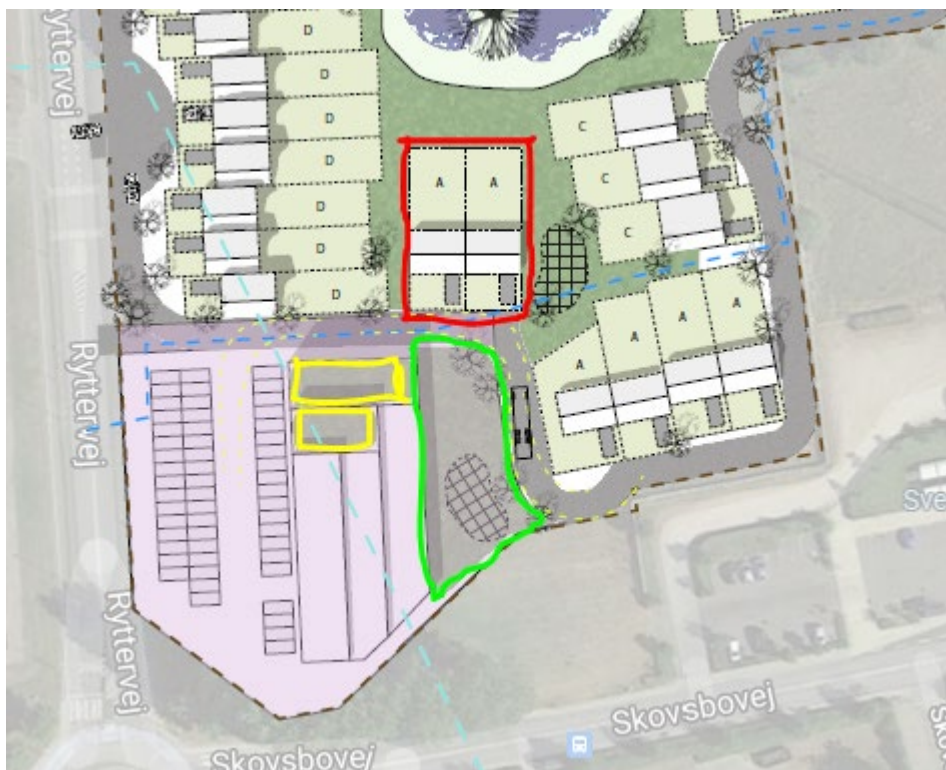
Ifald erhvervsbygning placeres nær Ryttervej, vil disse boliger ikke være generet af skygge fra erhvervsbygning.

Derved vil det være hensigtsmæssigt, at der er mulighed for at kunne disponere med placering af boliger her.

Der vil fortsat være fri-opholdsareal markeret med grønt – se nedenstående illustration.

Ifald der er etageboliger over stueplan erhverv, er der mulighed for ophold på det terræn samt – ikke på tag – men på etagedæk – se nedenstående illustration.

**Bilag A;** med angivelse af boliger og fri-opholdsarealer.



**Prioritet 02 - VIGTIGT:**

For bygherre er det vigtigt, at der bliver tilføjet et byggefelt, således det er muligt at opføre/placere to boliger, som angivet på bilag A.

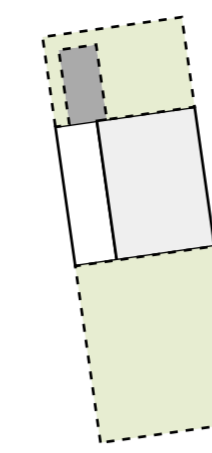
For færdselsadgang til disse to boliger skal vejføring bibeholdes som på bilag A.

Derved bevares overkørsel (som den eneste) ved Ryttervej til tung trafik, hvilket gør det muligt for Svendborg Vand og Affald at benytte denne ene overkørsel,

ved både tilkørsel til området, samt frakørsel – efter afhentning af affald.

Det har været hensigten fra Svendborg Kommune at tung trafik ikke skal have udkørsel til Skovsbovej.

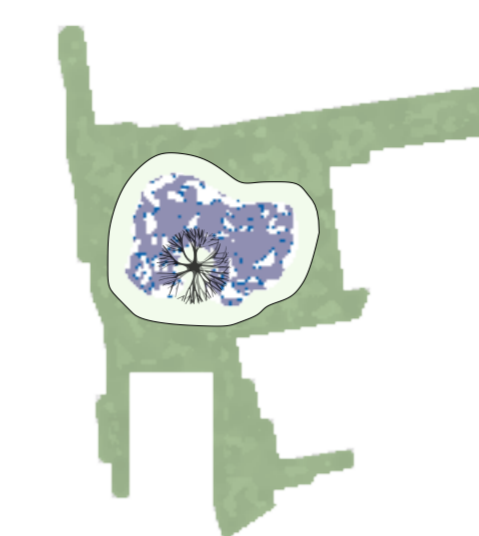




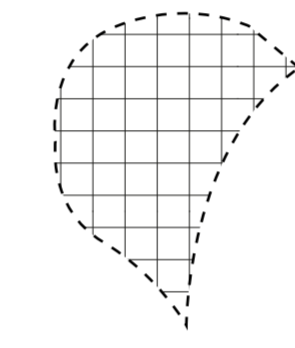
A  
B  
C  
D

Grunden er her udstykket med parcelgrunde i størrelsen ca. 250 m<sup>2</sup>. Dette er fastsat på kommunalt plan - Udstykninger må ikke være mindre end 250 m<sup>2</sup>. Vi har her arbejdet med 4 typer boliger - A, B, C og D.

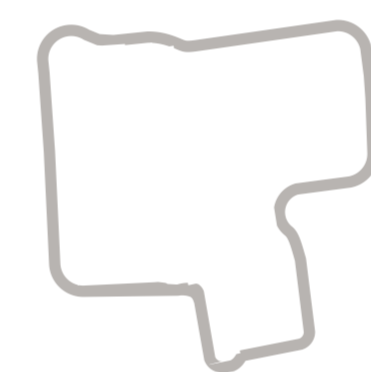
Type A: 1. plans bolig på ca. 69 m <sup>2</sup>	-	6 enheder
Type B: 1. plans bolig på ca. 86 m <sup>2</sup>	-	15 enheder
Type C: 1. plans bolig på ca. 96 m <sup>2</sup>	-	3 enheder
Type D: 2etages bolig på ca. 110 m <sup>2</sup>	-	15 enheder
		<hr/> 39 enheder



Ifølge de kommunale rammer for fællesområder/opholdsarealer, skal der for hver boligenhed være 80 m<sup>2</sup> fælles opholdsarealer. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Kravet om fællesarealet kombineret med kravet om et regnvandsbassin på 550 m<sup>3</sup> dikterer i høj grad antal boligenheder. Vores forslag udstykker 39 grunde. Deraf skal der være fællesareal på 39 x 80 = 3120 m<sup>2</sup>. Et regnvandsbassin på 550 m<sup>3</sup> er estimeret til at fylde ca. 685 m<sup>2</sup> ved vandspejl og yderligere ca. 677 m<sup>2</sup> udlagt til skræning fra vandspejl til terræn. I alt ca. 1362 m<sup>2</sup>. 50% af dette må medregnes i det totale fællesareal så fremt det bliver udført på en rekreativ facon. Det grønne fællesareal udgør 2494 m<sup>2</sup>. Det kombineret med 50% af 1362 m<sup>2</sup> (681 m<sup>2</sup>) giver et fællesareal på ca 3175 m<sup>2</sup>. Alle huse orienterer sig mod fællesarealerne og "søen" og skaber på den måde et visuelt dejligt område der er indbydende og ikke mindst sikkert for eks. børnefamilier, da alt trafik foregår langs matrikellinjen (se mere i pkt. om adgangsvej og parkeringsforhold).

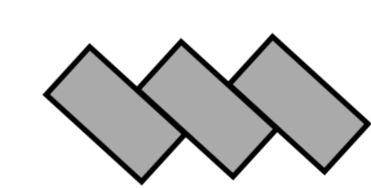


I den nordvestlige del af fællesarealet, vil det være muligt at placere ca. 150m<sup>2</sup> legeplads. Dette vil understrege fællesområdet som værende af rekreativ karakter og vil i høj grad appellere til børnefamilier. I midten af fællesområdet lige nord for søen vil der også være plads til at lave et område der forstærker det rekreative aspekt - eks. et fælles grillområde med borde/bænkesæt, grill og lign. Dette kan ligeledes etableres i den sydlige del af boligområdet.

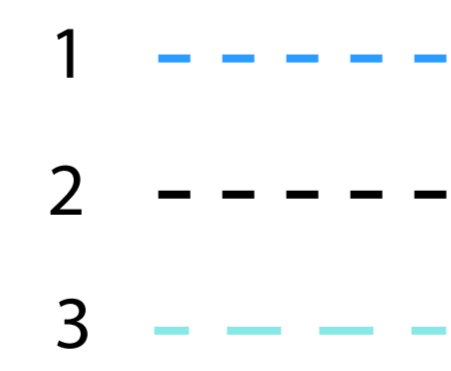


Vi foreslår her en planløsning, hvor alle adgangsveje følger matrikellinjen. Vejen er dimensioneret efter at en renovationsbils venderadien - Og på baggrund af dette kan vejen benyttes tosporet. Altså kan beboerne køre begge veje rundt om parcellerne. At holde vejen i matrikellinjen har følgende fordele:

1. Renovationsbilerne kan komme til alle boligenheder, ligesom beboerne kan køre/cykle helt til dørs.
2. Det rekreative område bliver en helhed og kan derfor udnyttes bedre og vil være uforstyrret både i forhold til trafik og rent visuelt. Dette medfører et mere sikkert område.
3. Den Regnvandsledning (1) som V&A har ret til at etablere, kan ligge under den interne vej og føres ind over midten af matriklen og ud til en studs ved Ryttervej. Den tinglyste kloakledning (2) i matriklens nordlige del kan ligeledes ligges under vejen.
4. Parcelhusene bliver trukket tilbage fra støjen fra både jernbanen og Ryttervej.



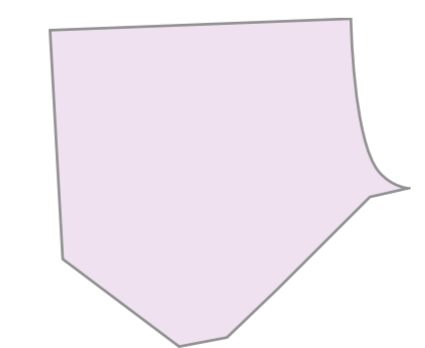
Parkeringspladser forefindes på hver parcelgrund ved bagsiden af husene. På denne måde kan man køre helt til dørs og parkere på egen grund. Dette medfører mindre behov for decideret parkeringsområder der ville optage pladsen fra fællesområdet. For at overholde kravet om 1,5 parkeringspladser pr. rækkehus, skal der etableres yderligere 20 parkeringspladser. Der disponeres for disse på den nordlige del af matriklen samt ved den sydlige del af parcelhusområdet. På erhvervsgrunde foreslås det at placere parkeringspladser i vestlige del af grunden. Alt efter erhvervsfunktionen kan der komme yderligere krav til parkeringsforhold.



1: Vi har i dette forslag disponeret plads til en regnvandsledning som kan løbe under vej i den østlige del af matriklen og i fællesarealet mellem boligterne.

2: Den private tinglyste kloakledning, vil forblive uændret. der bliver ikke etableret bebyggelse oven på denne. Der bliver kun etableret vej - således kan ledningen også vedligeholdes og tilgås uden decideret nedrivning.

3: Omfanget af arbejder ifb. den rørlagte å, vil der blive taget stilling til, når et projekt for erhvervsbyggeriet kommer nærmere.



Område med blandet bolig og erhverv tænkes placeret i den sydvestlige del af grunden. Der er i dette forslag disponeret med ca. 3600 m<sup>2</sup> grund. Indkørsel til erhvervsgrunden fra Ryttervej holdes separat. Vejen på grunden skal dimensioneres så en lastbil kan vende. Bygningshøjden holdes på maksimalt 15 m. Der skal disponeres for tilstrækkelig parkeringsareal til erhvervsbygningen samt boliger. Bygningens grundareal anslås til mellem 900 - 1400 m<sup>2</sup>. Disponering/placering af parkering samt bygning er ikke fast. Gule stiplede linjer illustrerer venderadier for lastbil ved 5 km/t. Der er disponeret med 7-8 boligenheder på 1.sal og 4 enheder på 2.sal. 11 enheder ialt. Deraf er der disponeret med 920 m<sup>2</sup> grønt fællesareal. fællesareal er fordelt som følger: 120 m<sup>2</sup> med adgang fra 2.sal, 170 m<sup>2</sup> med adgang fra 1.sal, samt 630 m<sup>2</sup> vest for bygningen. Fællesarealerne på bygningen har ligesom alle rækkehuse, udsigt til områdets primære fællesareal og bassinet.

## KORTBILAG 2 - SITUATIONSPLAN



**Navn**

Bert Wiklund

---

**Adresse**

Thorseng 21B

---

**Postnummer**

5700

---

**By**

Svendborg

---

**Email**

svendborg@dn.dk

---

**Kommentar**

Fra DN Svendborgs side mener vi ikke, at der er redegjort for behovet for yderligere udstykninger i kommunen. Dvs. der efterspørges en begrundelse for behovet for udstykninger til boliger og erhverv som foregår i kommunen også i denne lokalplan. Enhver udstykning af et ubebygget areal betyder en forringet mulighed for grønne arealer, hvilket betyder forringet mulighed for øgning af biodiversitet og udvikling af natur i kommunen generelt - en efterspurgt kvalitet ved kommunen fra de tilflyttere som lige nu søger bopæl i kommunen. På sigt udhules det grundlag som denne tilflytning lige nu er baseret på.

---