

Bilag 3: Teknik- og Erhvervsudvalgets møde d. 22. juni 2021, samt Byrådsmøde d. 29. juni 2021

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med offentlig høring af forslag til lokalplan 660, Etageboliger ved den tidligere Kogtved Søfartsskole

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 16. april 2021 til og med 17. maj 2021.
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret via plandataDK.
- Digitalt borgermøde afholdt 29. april med 40-45 deltagere.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 10 høringssvar fra:

1. Arkitekturrådet v/Anders Hulgaard
2. Svend Erik Kracht, Strandløkken 15
3. Dea Vittrup og Bjarke Lungholdt, Strandløkken 7
4. Michael Baldauf Rygaard, Kogtvedparken 58
5. Beboerrerepræsentationen «Hillside» v/Erik Piil
6. Mogens Christiansen, Lille Byhavevej 6D
7. Kogtvedhøj Beboerrerepræsentation v/Henning Madsen
8. Sytter Elisabeth Plum, Kogtvedhøj
9. Jytte og Mogens Græns, Kogtvedvænget 9F
10. Humlebogruppen (Bygherre) – modtaget efter fristens udløb (d. 07-06-2021)

Om hvidbogen:

Hvidbogen gengiver høringssvarene som resumé med administrationens bemærkninger og forslag til videre proces.

Bagerst findes et samlet overblik over foreslåede ændringer til den endelige lokalplan på baggrund af høringssvarene.

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 4.

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	<p>Udtrykker bekymring for nybyggeriets store ubrudte tagflader, som vurderes dominerende og fremmed for områdets karakter og skala.</p>	<p>Lokalplan 660 er udarbejdet på baggrund af Kommuneplantillæg, som er vedtaget af byrådet som rammesættende for den efterfølgende lokalplanlægning.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget blev der fastlagt en række særlige bestemmelser med henblik på bl.a. at tilpasse sig områdets karakter og skala.</p> <p>Her har man vurderet at tilpasning til området skal ske ved, at ny bebyggelse skal underordne sig hovedbygningens volumen og ikke må overstige topkoten på hovedbygningen samt at byggeri skal opføres i tegl på tage og facader.</p> <p>Samtidig blev det politisk vurderet, at man ikke ville sikre flere indkig til området, da man havde et politisk ønske om at ville realisere det foreliggende skitseprojekt som indeholdt en større sammenhængende bebyggelse.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 1.2, hvor bebyggelsesprocenten foreslås sænket til 30 %.</p>	<p>Se forslag pkt. 3.3</p>
1.2	<p>Udtrykker bekymring for at den nye bebyggelse muliggjort i lokalplanen ikke følger områdets terræn. Dette betyder dybe "indgangsgrøfter" til lavtliggende stueetage mod nord og risiko for indbliksgener samt høje, sydvendte gavle med væsentlig terrænregulering.</p>	<p>Lokalplanen giver mulig for væsentlig terrænregulering i delområde I på op til +/- 1 m. De øgede muligheder for terrænregulering skønnes nødvendige for at realisere et sammenhængende projekt i det skrånende terræn. Tæt ved skel gælder særlige bestemmelser som begrænser omfanget af terrænregulering.</p>	

		<p>Der er i lokalplanen ikke fastlagt bestemmelser om placering af indgange til ny bebyggelse, hvorfor indgangene kan flyttes til anden placering – eks. fra sydsiden indersiden af bebyggelsen inden for byggefelt 3 og 4 – såfremt nærmere projektering viser det hensigtsmæssigt.</p> <p>Ligeledes kan det vise sig nødvendigt, at bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt - såfremt bestemmelserne om terrænregulering ikke kan overholdes – må udformes med niveauforskydninger. Lokalplanen indeholder ikke krav om niveauforskydninger eller gulvets placering i stueetagen.</p> <p>Sydvendte gavles omfang vil afhænge af det konkrete projekt, men administrationen anerkender at der med terrænregulering kan fremkomme relativt store gavle. Dog vil gavlene primært skulle være udført i blank tegl, da pudset sokler maksimalt må være 0,6 m.</p> <p>Det skal i den forbindelse understreges, at det i lokalplanen viste projekt ikke er afklaret i detaljen og samtidig er udtryk for en maksimal udnyttelse af lokalplanens bestemmelser (eks. bygningshøjde/topkote).</p> <p>Idet ny bebyggelses tilpasning til terræn er skrevet ind som del af lokalplanens formålsparagraf, er det forvaltningens opfattelse, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelserne om terrænregulering.</p>	
1.3	Foreslår en bearbejdning af bebyggelsesplanen f.eks. med punkthuse for bedre tilpasning til områdets terræn.	Lokalplan 660 er udarbejdet ud fra et politisk ønske om at realisere det foreliggende skitseprojekt.	

		<p>Et forslag fra forvaltningen om en mere opbrudt bebyggelse af området med eks. punkthuse er tidligere blevet afvist politisk.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 1.1.</p>	
1.4	Påskønner bevaring af beplantningen mod nord langs Kogtvedvænget.		Tages til efterretning
1.5	<p>Protesterer mod, at de solitære bøgetræer vest for Søfartskolen ikke bevares og foreslår at den vestlige fløj trækkes længere mod øst til fordel for bevaring af træerne.</p>	<p>Der er i lokalplanområdet mange markante træer, hvorfor man i planprocessen har fokuseret på dels at bevare mest mulig beplantning og dels muliggøre opførelse af ny bebyggelse.</p> <p>I den sammenhæng har man valgt at fokusere på allé beplantningen langs Kogtvedvænget og beplantningen i havearealet mod kysten.</p> <p>Derudover skal det bemærkes, at et af de solitære træer mod vest viste tegn på sygdom, hvorfor det må anbefales fældet, mens et andet træ har en dyb forgrening som medvirker det er svækket.</p> <p>Langs Kogtvedvænget udpeges 17 træer som bevaringsværdige, mens der for beplantningen i parken fortsat er bevaringsbestemmelser jf. lokalplan 533.</p> <p>Derudover stiller lokalplanen krav at der skal beplantes 6 nye træer mod vest som erstatning. Dette foreslås rettet til 7 træer for at være tilsvarende skisteprojektet.</p>	At antallet af nye træer vest for bebyggelsen øges fra 6 til 7.
1.6	Anbefaler at kommunen stiller krav om langt bedre terræntilpasning, selv om dette kan medføre en reduceret bebyggelsesprocent.	Se besvarelse af pkt. 1.2 og 1.3	

Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	<p>Spørger ind til, hvordan Svendborg Kommune/bygherre vil sikre at biltrafik til bebyggelsen ved den tidligere søfartsskole vil ske ad Kogtvedvænget og ikke Strandløkken?</p>	<p>Kogtvedvænget og Strandløkken er begge private fællesveje som er sammenhængende, hvorfor det er vanskeligt at regulere brugen heraf.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har kommunen taget udgangspunkt i de eksisterende forhold og navnlig i, at der i dag er skiltet imod at fortsætte fra Kogtvedvænget og videre af Strandløkken. Svendborg Kommune mener ikke at det på nuværende tidspunkt er hensigtsmæssigt at ændre på denne skiltning. Derfor tager lokalplanen udgangspunkt i at færdsel til og fra Kogtved Søfartsskole afvikles af Kogtvedvænget.</p> <p>I planprocessen er Kogtvedvængets kapacitet undersøgt og vurderet ud fra den forventelige færdsel fra og til Kogtved Søfartsskole. På baggrund af en trafikredøgørelse leveret af bygherre og kommunens egen besigtigelse har kommunen vurderet, at der langs Kogtvedvænget er et passende antal vigelommer og at de er fint placeret med henblik på afvikling af trafikken på en hensigtsmæssig måde.</p> <p>Derudover skal det bemærkes, at man ikke kan spærre for gennemkørsel, da både Strandløkken 17 og den nye parcelhusgrunden (matr. 4-aæ) er vejbetjent via Strandløkken.</p> <p>Helt generelt gælder for de private fællesveje, at det er grundejerne der er ansvarlige for at vejene er i god og forsvarlig stand til færdsels art og omfang og grundejerne kan ansøge kommunen om at foretage færdselsregulerende tiltag.</p>	

2.2	Finder at placering af fælles parkering inden for lokalplanens delområde II er i uoverensstemmelse med det gældende plangrundlag.	<p>Delområde II har hidtil været omfattet af byplanvedtægt nr. 1 fra 1951 og er beliggende i kommuneplanens rammeområde 02.01.B.575 til boligformål.</p> <p>Med lokalplanen vedtagelse ophæves byplanvedtægten for den del som omfatter delområde II. Det nye lokalplanforslag tillader indretning af fælles parkering, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for boligområder, hvor der i forbindelse med lokalplanlægning kan optages bestemmelser om indretning af fællesanlæg herunder fælles parkering.</p>	
2.3	Frygter for gener fra fælles parkering tæt på egen bolig, som er en ældre bevaringsværdig bebyggelse.	<p>Lokalplan 660 indeholder bestemmelser om vejadgang til parkeringen skal ske fra Kogtvedvænget og at parkeringen skal indrettes med opdelinger i form af beplantning med henblik på minimering af gener fra billygter. Dog må der forventes gener fra billygter, da gener ikke kan undgås kun ved beplantning.</p> <p>Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af faste hegn eller lignende som kan forhindre gener fra billygter, da man med lokalplanforslaget har søgt at bevare det åbne udtryk i området.</p> <p>Administrationen anerkender, at der må forventes gener fra billygterne fra parkeringspladsen. Derfor foreslås det tilføjet, at der skal etableres afskærmning mod væsentlige gener fra billygter enten i form af bøgespur (som beholder sine blade om vinteren) eller alternativt kan der opsættes hegn mod skellet.</p>	At lokalplanen tilføjes krav om afskærmende beplantning i form af bøgespur eller alternativt via hegn mod skellet.
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:

3.1	<p>Finder det urimeligt at parcel, der muliggøres udstykket i delområde II for andre forhold end parceller under gældende byplanvedtægt. Lokalplan 660 stiller krav min grund på 700 m² og bebyggelsesprocent på maks. 25% mens den eksisterende byplanvedtægt stiller krav om grundstørrelser på min 1250 m² og maks. bebyggelsesprocent på 12,5 %.</p> <p>Foreslår at parcellens bebyggelsesregulerende bestemmelser sidestilles med ejendomme inden for byplanvedtægten.</p>	<p>I kommuneplanrevision fra 2017 har der været en gennemgang af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanens rammer med henblik på at disse afspejler nutidige forhold og lovgivning. I det gældende bygningsreglement er bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse fastlagt til 30 %.</p> <p>I visse områder i kommunen har man valgt at fastholde en bebyggelsesprocent på 25 af hensyn til områdets historik og karakter – således også i det aktuelle rammeområde 02.01.B.575, som omfatter lokalplanens delområde II.</p> <p>Kommuneplanens generelle rammer foreskriver en minimums grundstørrelse for enfamiliehuse på mindst 700 m². Med afsæt i at der findes adskillige ejendomme inden for byplanvedtægtens område med mindre grundstørrelser end de påskrevne 1.250 m², synes det ikke hensigtsmæssigt at opretholde krav om en grundstørrelse på 1.250 m² ved ny planlægning.</p> <p>Forvaltningen anerkender dog det rimelige i at villabebyggelse inden for delområde skal have en bedre tilpasning til området og foreslår at minimum grundstørrelse hæves og at det maksimale omfang for etageareal sænkes.</p>	<p>At mindste grundstørrelse i lokalplanområdets delområde II hæves fra mindst 700 m² til mindst 800 m².</p> <p>At det maksimalt boligareal i lokalplanens delområde II sænkes fra maksimalt 300 m² til maksimalt 200 m² etageareal.</p>
3.2	<p>Foreslår ændret indretning af fælles parkering inden for lokalplanens delområde II end anvist på illustrationsplanen i lokalplan. Finder det uhensigtsmæssigt, at biler kan bakke ud på befærdet vej, som er del af Øhavsstien, og ønsker at denne mulighed fjernes i lokalplanen eks. ved at indskrive i lokalplanen, at der skal opføres beplantning mod vej.</p>	<p>Den trafikale belastning på vejen lige nord for delområde II – overgangen fra Kogtvedvænget til Strandløkken, er vurderet som værende meget begrænset. Der er konkret taget stilling til de parkeringspladser, der åbnes op for i direkte tilknytning til vejarealet, og det er vurderet forsvarligt henset til den lave trafikafvikling på vejen, også selvom arealet bruges til bløde trafikanter af forskellige art.</p>	

		Desuden bemærkes at Strandløkken ikke som del af Øhavsstien. Øhavsstien forløber nord om området fra Kogtvedparken mod nord ad Kogtvedvænget og videre i eget stitracé mod vest.	
3.3	Udtrykker kritik af bebyggelsesprocenten på maks. 35% for delområde I, som er 10% højere end for Kogtvedhøj og Hillside og anfører at dette medfører et for massivt byggeri, der ikke underordner sig den eksisterende bebyggelse.	<p>Se også besvarelse af pkt. 1.1</p> <p>Lokalplan 660 fastlægger bebyggelsesprocenten for delområde I til maks. 35 %. Dette i overensstemmelse med det forudgående kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten blev hævet fra 30 % til 35 %. En bebyggelsesprocent på 25% har således ikke været gældende for området.</p> <p>Det forudgående kommuneplantillæg tog udgangspunkt i en ny bebyggelse på op til 2½ etage, hvilket bygherre ikke har ønsket at realisere. Derfor giver lokalplan 660 mulighed for at den nye etagebebyggelse kan opføres i maksimalt 2 etager.</p> <p>På baggrund af det mindre etageantal anerkender administrationen det rimelige i at bebyggelsen bør indpasses bedre med det omkringliggende område, hvorfor bebyggelsesprocenten foreslås sænket til 30 %.</p> <p>Det skal derudover bemærkes, at bygherre i sit høringssvar har tilsluttet sig en løsning med en sænket bebyggelsesprocent med baggrund i de politiske drøftelser der har været med bygherre.</p> <p>Skitseprojektet for den nye boligbebyggelse/etageboligerne har et etageareal på 3.450 m². Eksisterende bygningsmasse efter nedrivning har et anslået areal på ca. 1.550 m². Hvilket</p>	At bebyggelsesprocenten for delområde II sænkes fra 35 % til 30 %.

		<p>giver en bebyggelsesprocent på ca. 30,3 %, hvormed det er administrationens vurdering at det ønskede projekt kan realiseres med en bebyggelsesprocent på 30 %.</p> <p>Der henvises derudover til pkt. 10.1 omhandlende supplerende karnapper.</p> <p>I øvrigt kan det nævnes at bebyggelsesprocenten i lokalplan 547 for Stella Maris er fastlagt til maks. 75%.</p>	
3.4	Kritiserer at mulighed for altaner på nybyggeri kan øge bygningsdybden på op til 45 %	<p>Lokalplanen stiller krav om at bygningsdybden for nybyggeri ikke må overstige 10,5 m. Bygningsdybden regnes almindeligvis fra yderfacade til yderfacade.</p> <p>Ved etablering af trappetårne/indgangspartier er de vurderet som værende mindre elementer i antal og omfang, hvorfor det overvejende indtryk fortsat vil være en bygningsdybde på maksimalt 10,5 m.</p> <p>Udhængte altaner medregnes almindeligvis ikke som en del af bygningsdybden, da de ikke er en del af facaden og da der er tale om et udeareal og ikke et boligareal.</p> <p>Der i lokalplanen bestemmelser om, at altaner skal udformes med værn i glas eller balustre i metal med henblik på at altanerne fremstår som lette elementer uden på bebyggelsen og ikke som en del af bebyggelsen.</p> <p>Trappetårne/indgangspartier må gives et fremspring i facaden på maksimalt 1,5 m og dermed øge bygningsdybden de pågældende steder til 12 m svarende til en øget bygningsdybde på 14 %. Det samme gælder for altaner, som må gives en dybde på maksimalt 1,5 m.</p>	

		<p>I en situation, hvor der er trappetårne/indgangspartier eller altaner på begge side af bebyggelsen, er det maksimalt tilladte byggeri 10,5 m samt 2x 1,5 m svarende til i alt 13,5 m – hvilket er 28,5% mere end den maksimale bygningsdybde på 10,5 m.</p> <p>Det er fortsat administrationens vurdering, at dette kan tillades i overensstemmelse med kravet om en husdybde på maksimalt 10,5 m.</p> <p>Se også pkt. 10.1 vedr. forslag om at tilføje karnapper til byggeriet.</p>	
3.5	<p>Kritiserer at man politisk fremmer et privat byggeprojekt ved at tildele en højere bebyggelsesprocent end for det omkringliggende område.</p> <p>Kritik tager afsæt i borgmester Bo Hansens svar på borgermødet om det nødvendige i, at bygherre har en rentabel forretning ved realisering af projektet.</p>	<p>Lokalplan 660 er udarbejdet på baggrund af det kommuneplantillæg, Svendborg Byråd har vedtaget, som tillader en bebyggelsesprocent på maks. 35.</p> <p>I processen frem mod vedtagelse af kommuneplantillæg og udarbejdelse af lokalplan har der i denne - som i alle andre sager – været politiske vurdering ift. at finde en balance mellem at både sikre hensyn til nærområdet og samtidig sikre en udvikling af et område, der har ligget hen uden anvendelse siden 2008.</p> <p>Det kræver mange ressourcer for kommunen at tilvejebringe kommuneplantillæg og lokalplan, hvorfor der fra politisk side naturligvis er et klart fokus på, at dette arbejde også efterfølgende fører til, at et projekt realiseres.</p> <p>Se også besvarelse af punkt 3.3.</p>	Se forslag pkt. 3.3
	<p>Finder at det i lokalplanen muliggjorte projekt harmoner dårligt i forhold til det ældre etablerede kvarter omkring området med god luft mellem husene også i lyset af kommunens øvrige ord omkring Cittaslow og det gode hverdagsliv.</p>	<p>Lokalplan 660 er udarbejdet på baggrund af det kommuneplantillæg, Svendborg Byråd har vedtaget, som tillader en bebyggelsesprocent på maks. 35, bebyggelse i op til 2,5 etager og særlige bestemmelser for nybyggeris tilpasning til eksisterende område.</p>	Se forslag pkt. 3.3

		<p>Den efterfølgende lokalplan 660 giver alene mulighed for nybyggeri i maks. 2 etager, og etageantallet for nybyggeri er således sænket for nybyggeri i lokalplanen ift. bestemmelserne i kommuneplantillægget.</p> <p>I øvrigt vurderes omdannelse og udvikling af et område, som har stået uden anvendelse siden 2008 samt bygherres hensigt om opførelse af et seniorbofællesskab at spille godt sammen med både Cittaslow og kommunens intentioner om det gode hverdagsliv.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 3.3</p>	
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	<p>Ønsker en uddybning af vejbetjeningen af området via Kogtvedvænget.</p> <p>Bemærker at de eksisterende tre vigelommer flittigt benyttet og at brugen af disse kan være forstyrrende, som beboer i bolig tæt på vigelomme.</p>	<p>I forbindelse med planprocessen er Kogtvedvængets kapacitet undersøgt nærmere. På baggrund af en trafikredøgørelse leveret af bygherre og kommunens egen besigtigelse har kommunen vurderet, at der langs vejen er et passende antal vigelommer og at de er fint placeret med henblik på afvikling af trafikken. Det er derfor ikke nødvendigt at udvide vejen yderligere til at håndtere den forventede fremtidige færdsel. Derfor er der heller ikke grundlag for at kræve en eller flere af de karaktergivende allétræer fældet for at skabe plads til en udvidelse af vejen.</p> <p>Idet trafikken i området foregår med særlig lav hastighed, vurderes evt. gener at være inden for en rimelig tålegrænse.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 2.1</p>	
4.2	<p>Foreslår en udvidelse af vejen med 2 spor enten ved at fælde dele af allé-træerne eller inddrage cykelsti.</p>	<p>Vejmyndigheden finder ikke belæg for at kræve en udvidelse af Kogtvedvænget som foreslået.</p>	

		<p>Derudover er allé-træerne på denne strækning meget karakteristiske og med til at give området et særligt præg ved ankomst, hvorfor fældning af træer ikke kan anbefales. Træerne på denne strækning er dog ikke beskyttet mod fældning i dag, da de ikke er omfattet af en lokalplan eller lignende.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 2.1 og 4.1</p>	
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	<p>Beboerrepræsentationen gør indsigelse mod det i lokalplanen muliggjorte byggeri mod øst pga. risiko for inbliksgener i stueetage grundet terrænforskel samt forringede lysforhold for stueetagen vedr. sol fra vest.</p>	<p>Realisering af ny bebyggelse inden for lokalplanens byggefelt 6 vil have en vis påvirkning af den nærmest liggende del af Hillside.</p> <p>Den del af Hillside som ligger nærmest lokalplanområdet vurderes at have en afstand til skal på ca. 5 m og terrænet falder i skel, således at terrænet her er beliggende ca. 0,5 m lavere end lokalplanområdet. Det bemærkes, at der ikke er udarbejdet visualiseringer eller snittegninger som viser samspil med Hillside.</p> <p>For nybyggeri inden for byggefelt 6 gælder jf. lokalplanens § 7.8 at intet punkt af ny bebyggelse herunder også tagudhæng mv. må placeres nærmere skel end 4 m.</p> <p>Således vil absolut mindste afstand mellem bebyggelse udgøre minimum 9 m, hvilket svarer til afstand mellem bebyggelse på hver sin side af en almindelig bygade med fortov og vej (eks. Brogade, del mod havnen).</p> <p>Der er i lokalplan 660 fastsat en topkote for den nye etagebebyggelse, hvilket regulerer den maksimale højde. For bebyggelsen nærmest Hillside (byggefelt 6) er topkoten fastsat til kote 25,1 – byggeriet forventes hermed at få en</p>	<p>Eksisterende overdækning beliggende syd for østfløj tilføjes oversigtskort og beskrivelse af bebyggelse, som må nedrives, på lokalplanens side 8.</p>

		<p>højde på ca. 10-11 m. Det skal i den forbindelse bemærkes, at man ved en bebyggelse 4 m fra skel og efter den maksimale kote vil overskride et sædvanligt højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel). Den øgede højde vurderes nødvendig for at realisere et sammenhængende projekt i det skrånende terræn.</p> <p>Derudover skal det bemærkes, at lokalplanen giver mulighed for terrænregulering på +/- 1,0 m – der henvises til pkt. 1.2.</p> <p>I dag findes hegn og skur lang i skel mellem søfartsskolen og Hillside, lige som der også findes høj beplantning. Ligeledes er der inden for det område som er udlagt til byggefelt 6 en del eksisterende bebyggelse (østfløj fra 1960 samt en overdækning syd for østfløj).</p> <p>Både skur og hegn forventes at forblive langs skel, hvilket vil medvirke til at begrænse evt. indbliksgener.</p> <p>Vedr. skyggeforhold fra ny bebyggelse inden for byggefelt 6 vurderes disse ikke at medføre gener af et væsentligt omfang sammenlignet med skyggepåvirkningen ved de eksisterende forhold.</p> <p>Samlet set vurderes evt. indbliksgener og skyggeforhold at være inden for en rimelig tålegrænse.</p>	
5.2	Gør indsigelse mod det i lokalplanen muliggjort byggeri pga. risiko for støjgener grundet minimal afstand.	En anvendelse af området til boligbebyggelse er ikke en støjende anvendelse af området uanset afstandsforhold. Det er derudover samme anvendelse som på Hillside.	

		Administrationen vurderer umiddelbart ikke, at den påtænkte anvendelse påfører omgivelserne væsentlige gener ud over, hvad der må forventes af et nyt boligområde.	
Nr. 6	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
6.1	Problematiserer den foregåede planproces, som synes tilvejebragt for at legalisere investors oprindelige plan uden kritisk sans fra kommunens side.	<p>Lokalplan 660 er resultat af en langvarig proces med omfattende arbejde og forhandlinger omkring fastlæggelse af principper i kommuneplantillæg samt krav og bestemmelser for byggeriet i lokalplanen.</p> <p>Uanset at der har været et stærkt politiske ønske om at realisere en udvikling i området, kan opfattelsen af at embedsværk og politikere er gået ukritisk til værks i denne proces ikke genkendes.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 3.5</p>	
6.2	Savner en tydeliggørelse af de den øgede bebyggelsesprocent fra 30 til 35 %.	<p>Der henvises til pkt. 3.3, hvor bebyggelsesprocenten foreslås ændret til 30 %</p> <p>Derudover skal det bemærkes, at delområde I har et samlet areal på ca. 16.500 m², da der forventes at skulle registreres et tilskyllede areal langs kysten – arealet er ikke registreret i matriklen endnu.</p> <p>I forventning om, at delområde I har et samlet areal på ca. 16.500 m² vil en bebyggelsesprocent på 30 % give en byggemulighed på ca. 4.950 m², mens en byggemulighed på 35 % vil give en byggemulighed på ca. 5.775 m² – altså en forskel svarende til ca. 800 m².</p> <p>Til sammenligning er Søfartsskolens eksisterende bebyggelse i BBR registreret med et etageareal på 3.556 m² ekskl. lavtliggende kælder – altså ca. 1.400 m² mindre de 4.950 m²</p>	Se forslag pkt. 3.3

		<p>som vil være muligt at opføre med en bebyggelsesprocent på 30 %.</p> <p>Efter nedrivning forventes eksisterende bebyggelse at udgøre ca. 1.550 m².</p>	
6.3	<p>Finder at byggeriet kommer til at fremstå overvældende idet bebyggelsen samles på den nordlige del af grunden.</p>	<p>I forbindelse med planprocessen herunder særligt udarbejdelse af det forudgående kommuneplantillæg og fastlæggelse af principper for den videre planlægning har områdets forskellige forhold og kvaliteter været vurderet op mod hinanden.</p> <p>I den forbindelse var der et klart fokus på at friholde området nærmest kysten for bebyggelse og bevare det parklignende kystområde samt at opretholde søfartsskolens hovedbygning som et markant byggeri.</p> <p>Denne prioritering betyder at nybyggeriet koncentrerer sig i den nordlige del af området, hvilket er udtryk for et helt bevidst valg.</p> <p>I lokalplanen er nybyggeri i øvrigt fastlagt til maks. 2 etager hvilket ikke vurderes at være markant ift. omkringliggende bebyggelse.</p>	
6.4	<p>Finder ikke at lokalplanens beskyttelse af allétræerne langs Kogtvedvænget tilstrækkelig, og beskriver der er fejl i både art og antal af træer i bestemmelserne, samt at den bebyggelsesregulerende linje til beskyttelse af træerne er med for kort afstand til træerne. Ønsker tydeliggørelse af hvilke træer, der må fældes, og hvilke der bevares.</p>	<p>Udpegning af lokalplanens bevaringsværdige træer og byggelinje til beskyttelse af træerne er sket på baggrund af en trærapport udarbejdet af Rambøll med artsbestemmelse og vurdering af levestand samt besigtigelse af træerne fra kommunens fagfolk.</p> <p>Træerne er udpeget efter et klart mål om at undgå voldsom beskæring af træerne og/eller i værste fald fældning.</p>	<p>At udpegning af bevaringsværdige træer præciseres i lokalplanen ved hjælp af fotos samt kortbilag med henblik på at sikre, at træerne bevares.</p>

	<p>Frygter mulighed for dispensationer og ønsker derfor en bedring sikring af træerne i lokalplanen.</p>	<p>De bevaringsværdige træer er udpeget på lokalplankort, der er bevaringsbestemmelser for træerne under lokalplanens § 10 og træerne er ligeledes indskrevet i lokalplanens formålsparagraf med henblik på at undgå uhensigtsmæssig dispensation fra bevaringsbestemmelserne.</p> <p>Administrationen vurderer at byggelinjen mod nord vil være tilstrækkelig med sin nuværende placering til at skabe en beskyttelseszone. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser om at der indenfor beskyttelseszonen ikke må parkeres eller køres med tung trafik.</p> <p>For at sikre at der ikke sker fejltagelse mellem hvilke træer, der er bevaringsværdige og hvilke der må fældes, suppleres lokalplanen med yderligere fotos og kortbilag.</p> <p>Vi kan ikke genkende at der skulle være fejl i antal af træer og/eller arter i materialet til grund for udpegelse af de bevaringsværdige træer.</p>	
6.5	<p>Kritiserer vurderingen af visualiseringer af byggeriet set ift. kysten herunder konklusionen om, at byggeriet er indpasset efter øvrigt byggeri i området og ikke påvirker indblikket i væsentlig grad.</p>	<p>Det er ikke korrekt, at vurdering af kystvisualiseringer konkluderer at byggeri er indpasset øvrigt byggeri og at realisering af lokalplanens byggeri ikke påvirker indblikket. Dette skyldes at tilpasning til øvrigt byggeri og påvirkning af indblik (til eks. hovedbygningen) ikke er parametre, der indgår i vurderingen.</p> <p>Som det fremgår af lokalplanens side 25, er formålet med visualisering af byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzonen, at sikre, <i>at kystrækningernes karakter bevares og</i></p>	

		<p><i>fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk.</i></p> <p>Og det er disse forhold der lægger til grund for konklusionen om, at påvirkningen af kystmiljøet bliver begrænset ved realisering af det i lokalplanen muliggjorte byggeri.</p> <p>Forvaltningen anerkender at det muliggjorte byggeri i lokalplanen får stor synlighed i kystområdet, men dette er ikke ensbetydende med at væsentlig påvirkning af kystmiljøet.</p> <p>Det havde været en vurdering hvis byggeriet eksempelvis skulle opføres meget tæt på kysten eller var markant højere end søfartsskolens hovedbygning og den omkringliggende endnu højere beplantning.</p>	
6.6.	Beskriver at kommunen bør sikre en aftale med den private grundejer med henblik på at sikre offentlighedens adgang til kysten – også med henblik på at undgå kommunal overtagelse – og henviser i øvrigt til en tilsvarende aftale i Nyborg.	Der henvises til pkt. 10.1	Se pkt. 10.1
6.7	Ønsker korrekt kronesignatur for de bevaringsværdige træer på kortbilag.	Lokalplankortet anvender entydige signaturer for træer uafhængigt af kronestørrelse.	
Nr. 7	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
7.1	Beboerrepræsentationen Kogtvedhøj ønsker anlagt en sti fra Kogtvedvænget til kysten med tinglyst ret til offentlig færdsel. Hvis dette forslag tilføjes lokalplanen, frafalder beboerrepræsentationen øvrige indsigelser.	Der henvises til pkt. 10.1	Se pkt. 10.1
7.2	Foreslår at ny bebyggelse opføres med hvidskurede eller hvidmalede facader og gavle samt rødt tegltag i stil med Stella Maris, så søfartsskolens	Lokalplan 660 er udarbejdet på baggrund af det kommuneplantillæg, Svendborg Byråd har vedtaget, herunder bestemmelser om, at materialer for ny bebyggelse	

	hovedbygning står tydeligere frem som maritim og historisk bygning.	<p>primært skal være tegl på facader og tage. Dette med henblik på at fastholde ejendommens entydige materialevalg, hvor alle bygninger er i røde tegl. Bygninger med hvidskurede/hvidmalede facader på ejendommen vil således være et nybrud.</p> <p>Søfartsskolens hovedbygning er oprindeligt opført som en grossererbolig, hvorfor en evt. maritim karakter må tilskrives bygningens mangeårig anvendelse som søfartsskole snarere end bygningens arkitektoniske udtryk.</p>	
7.3	Foreslår at den sydlige del af matr.nr. 4aæ (lokalplanens delområde II) udlægges som grønt område for områdets beboere og mulighed for udstykning af villaparcels udgår.	<p>Der forefindes inden for delområde I til fulde tilstrækkelige friarealer for den muliggjorte boligbebyggelse, hvorfor der ikke er grundlag for at kræve yderligere friarealer inden for delområde II.</p> <p>Det vil derudover være vanskeligt at opfylde kommuneplanens parkeringsnorm, hvis ikke arealet indtænkes til parkeringsareal.</p> <p>I øvrigt vurderes udstykning af en villaparcels inden for delområde II at være en i naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde omkring Strandløkken.</p> <p>Se også besvarelse af punkt. 3.1</p>	
7.4	Beskriver at sagens historik tydeligt har haft til hensigt at muliggøre Humlebos byggeplaner mens faglige hensyn er lagt til side.	Se besvarelse af punkt. 3.5. og 6.1	
7.5	Anfører at beboerrepræsentationen også protesterede over kommuneplantillægget – herunder øget bebyggelsesprocent, fremrykning af	Uanset indkomne høringsvar er det op til det politiske flertal at vurdere, hvorvidt man ønsker at imødekomme eller afvise et høringsvar.	

	<p>byggelinje, bygningshøjde samt risiko for hindring af offentlighedens adgang til kysten.</p> <p>Blev stillet i udsigt at det skitserede byggeri ville blive tilpasset området og at ny ejer ville blive opfordret til at tillade offentlig adgang til kysten.</p>	<p>Der er fortaget en bearbejdning af det skitserede byggeri fra processen omkring kommuneplantillægget til lokalplanudarbejdelse på baggrund af bl.a. princip i kommuneplantillægget om bygningsdybde. Ydermere er nybyggeri i 2 etager og ikke 2,5 etager som tilladt i kommuneplanens rammebestemmelser.</p> <p>Se også besvarelse af punkt. 3.5, 6.1 og 6.6.</p>	
7.6	<p>Kritiserer at det i lokalplanen tilladte byggeri overskrider den maksimale bygningsdybde på 10,5 m fra kommuneplantillægget ved trappetårne og altaner.</p>	<p>Se bevarelse af punkt 3.4</p>	
7.7	<p>Finder at det i lokalplanen muliggjort byggeri vil dominere området og fortrænge områdets nuværende maritime udtryk. Særligt vil de 15 m fremrykkede blokke skjule Kogtved Søfartsskoles hovedbygning.</p>	<p>En realisering af det muliggjorte byggeri i lokalplan 660 vil betyde en markant ændring af området, hvilket også er medvirkende årsag til en omfattende planproces med både kommuneplantillæg og lokalplan.</p> <p>Byggeri inden for lokalplanens byggefelt 5 og 6 vil helt klart have en betydning for indblikket til hovedbygningen fra kysten, men hovedbygningen vil fortsat have en markant placering og position i kystmiljøet.</p> <p>Se også besvarelse af punkt 3.5, 6.1 og 6.5</p>	
7.8	<p>Kritiserer, at det påtænkte byggeri vil kaste skygger på den sydligste del af Kogtvedhøj dele af året/døgnet.</p>	<p>Det er korrekt, at det muliggjorte byggeri inden for lokalplanens byggefelt 3 og 4 på den mørkeste tid af året vil ramme den sydlige del af Kogtvedhøjbebyggelsen. Skyggerne blander sig dog med skyggeafkast fra områdets eksisterende høje træer langs Kogtvedvænget, som ligger tættere på bebyggelsen.</p>	

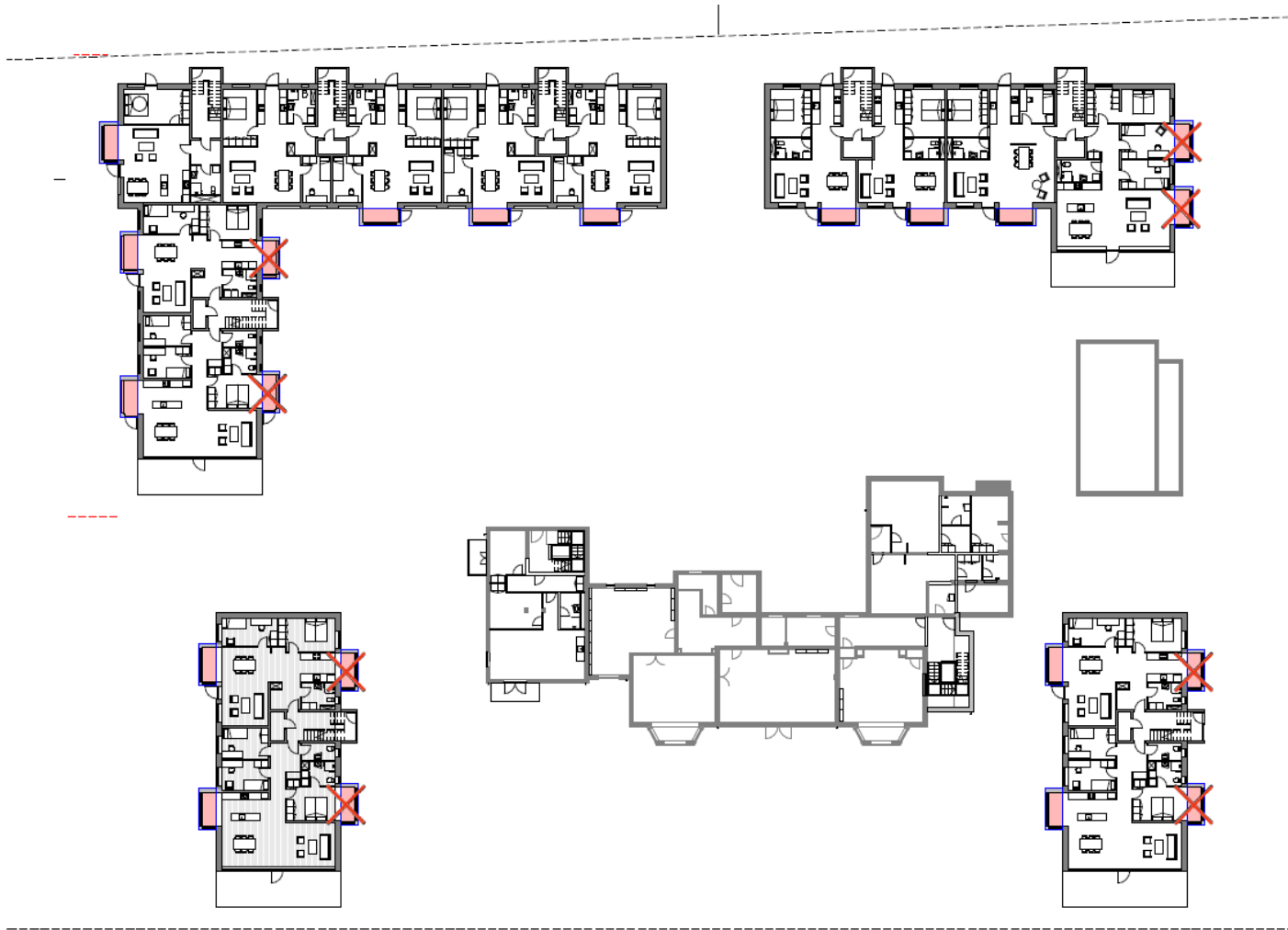
		På den baggrund vurderes skyggegener for Kogtvedhøj fra et kommende byggeri at være meget begrænsede.	
7.9	Kritiserer at man for den i lokalplanen muliggjorte villaparcels i delområde II formindsker min. Grundstørrelse og forhøjer bebyggelsesprocent i forhold til gældende byplanvedtægt. Lokalplan 660 stiller krav min grund på 700 m ² og bebyggelsesprocent på maks. 25% mens den eksisterende byplanvedtægt stiller krav om grundstørrelser på min 1250 m ² og maks. bebyggelsesprocent på 12,5 %.	Se besvarelse af punkt 3.1	Se forslag pkt. 3.1
Nr. 8	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
8.1	Gør indsigelse mod omfang af nybyggeri – for stort for højt og for massivt og ønsker lavere byggeri og lavere bebyggelsesprocent.	Lokalplan 660 er udarbejdet på baggrund af det kommuneplantillæg, Svendborg Byråd har vedtaget. Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med kommuneplantillæggets bestemmelser om højde og bebyggelsesprocent. Ydermere er nybyggeri i lokalplanen fastlagt til maks. 2 etager og ikke 2,5 etager som tilladt i kommuneplanens rammebestemmelser. Se også besvarelse af punkt. 3.3	Se forslag pkt. 3.3
8.2	Finder det urimeligt at nybyggeri må placeres nærmere kysten end nuværende bebyggelse.	Placering af byggelinjen mod kysten er resultat af en politisk beslutning truffet på Byrådsmødet d. 26-05-2020. I øvrigt findes der i området andre bebyggelse med beliggenhed tættere på kysten.	

8.3	Frygter at nuværende udsigt fra den sydligste række af Kogtvedhøj-bebyggelsen til Sundet forsvinder med realisering af lokalplanen.	<p>En realisering af det muliggjorte byggeri i lokalplan 660 vil formentlig betyde en ændring af udsigtsforholdene i området, særligt i delområde I. Udsigtsforhold er et gode – men ikke en ret.</p> <p>Idet der i lokalplanområdet delområde I ikke muliggøres byggeri som eksempelvis er væsentlig højere end eksisterende byggeri i området, vurderes der således ikke at være belæg for særligt restriktive vilkår med henblik på at sikre evt. udsigtsforhold for bagvedliggende ejendomme.</p>	
8.4	Finder at nybyggeriet muliggjort i lokalplanen vil synes af en massiv hør mur så vil fratage Kogtvedhøj-bebyggelsen lys og luft.	<p>Afstand mellem den sydligste del af Kogtvedhøj og det muliggjorte byggeri inden for lokalplan 660 vurderes at være minimum 28-29 m fra facade til facade, mens bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.</p> <p>Realisering af byggeriet muliggjort i lokalplan 660 vurderes på baggrund af afstand og de mellemliggende træer langs Kogtvedvænget samt nybyggeriets begrænsede højde ikke at fratage Kogtvedhøjbebyggelsen lys og luft.</p> <p>Se også besvarelse af punkt 7.8</p>	
8.5	Frygter indbliksgener fra nybyggeriet.	<p>Se besvarelse af punkt. 8.4</p> <p>Grundet afstand mellem ny bebyggelse og den sydlige del af Kogtvedhøj samt de mellemliggende høje træer langs Kogtvedvænget, vurderes risiko for indbliksgener for Kogtvedhøjbebyggelsen af være begrænset.</p>	
8.6	Finder at byggemulighederne muliggjort i lokalplanen er respektløs mht. højde og afstand overfor Kogtved-højbebyggelsen og foreslår at	Se besvarelse af punkt 6.4 og 8.1	

	nybyggeri skal holde en større afstand til alléen og maks. må opføres i én etage		
Nr. 9	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
9.1	Gør indsigelse mod udlægning af offentlig sti til kysten i lokalplanen. Foreslår at der indgås en aftale med den private ejer om offentlig adgang til kysten.	Se pkt. 10.1.	Se pkt. 10.1
Nr. 10	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
10.1	Karnapper, sænke bebyggelsesprocent og samtidig give offentlig adgang på nærmere vilkår under forudsætning af at det fulde ønske imødekommes.	<p>Karnapper af det ønskede omfang udgør ca. 2,6% af det samlede byggeri. Administrationen anbefaler, at den ønskede mængde reduceres, således at der gives mulighed for 1 karnap pr. bolig, svarende til ca. 80 m² i alt. En sådan ændring vurderes ikke umiddelbart at være i strid med kommuneplantillægget ift. bygningens dybde, da karnapperne udgør et marginalt omfang på ca. 1% og alene kan placeres i stueplan, i forbindelse med altaner i de primære opholdsrum. Karnapper mod øst (8 stk. i alt) imødekommes ikke og kan ikke placeres nærmere skel end øvrigt nybyg. Karnapper som anbefales fjernet fremgår af skitse bagerst i hvidbogen.</p> <p>For bebyggelsesprocent henvises til pkt. 3.3</p> <p>Administrationen anbefaler at der sikres offentlig adgang til vandet via eksisterende sti og at man samtidig giver mulighed for at opnå adgang til det offentlige stiareal på naboejendommen. Offentlig adgang kan sikres på følgende måder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Via en privatretlig tinglyst aftale, hvor Svendborg Kommune er påtaleberettiget. Bygherre ejer fortsat stien og står for driften. 	<p>At der i lokalplanen tilføjes mulighed for ønskede karnapper, dog ikke i alt 8 karnapper mod øst.</p> <p>Karnapper må have en bredde på højst 3,3 m og en dybde på højst 1,5 m.</p> <p>At der via en privat tinglyst aftale sikres offentlig adgang til vandet via eksisterende stier. Og at der samtidig sikres mulighed for at opnå adgang til det offentlige stiareal på naboejendommen.</p> <p>For bebyggelsesprocent se pkt. 3.3</p>

		<ol style="list-style-type: none">2. Via en frivillig overdragelse af stien til Svendborg Kommune. Svendborg Kommune ejer herefter stien, men bygherre skal fortsat drifte stien.3. Der kan via lokalplanen udlægges en offentlig sti. Dette kræver fornyet høring af bygherre. Samtidig kan bygherre kræve stien overtaget af kommunen, hvorefter Svendborg Kommune ejer stien og er ansvarlig for driften heraf.	
--	--	---	--

Anbefalet omfang af karnapper



Emne: Etageplan - stue - 1 : 300

Sags nr. 19082 06/03/21

Humblebo Gruppen A/S - Udvikling Kogtved Søfartsskole

Idéoplæg



Samlet overblik over foreslåede ændringer

- § 4.2 ændres mindste grundstørrelse fra 700 m² til 800 m².
Ændres fra: Der må indenfor delområde II udstykkes én matrikel til åben-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på min. 700 m².
Ændres til: Der må indenfor delområde II udstykkes én matrikel til åben-lav boligbebyggelse. Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 800 m².
- § 5.6 er der givet mulighed for at forlænge eksisterende stiforløb, samt præciseret at adgang til eksisterende sti ikke må blokeres via den eksisterende stiadgang. Stiadgangen ved vandet er ikke eksisterende, hvorfor teksten er rettet til at der kan etableres en stiadgang.
Ændres fra:
Eksisterende stier og stiadgang vist på kortbilag 2 skal opretholdes.
Ændres til:
Eksisterende stier vist på kortbilag 2 skal opretholdes. Eksisterende stiadgang mod nord skal opretholdes og må ikke blokeres og der kan etableres en ny stiadgang ved vandet som forbinder den eksisterende sti med den offentlige sti på matr. 7000bz, Skt. Jørgens, Svendborg Jorder.
- § 5.11 tilføjes at beplantning skal være med bøgespur med en minimumhøjde på 1,2 m eller alternativt kan der etableres hegn med en minimumhøjde på 1,2 m.
Ændres fra: Fælles parkering inden for delområde II skal indrettes med opdelinger i form af beplantning med i princippet som vist på illustrationsplanen med henblik på at minimere gener fra lygter.
Ændres til: Fælles parkering inden for delområde II skal indrettes med opdelinger i form af tæt beplantning med hække/buske i bøgespur i princippet som vist på illustrationsplanen med henblik på at minimere gener fra lygter. Der skal ved væsentlige gener fra billygter derudover etableres enten hæk af bøgespur eller hegn langs skellet mod vest i en højde af mindst 1,2 m under hensyn til eksisterende hegnbeplantning.
Noten ændres til: Hække/buske af bøgespur skal medvirke til at mindske gener fra billygter. Hække/buske kan suppleres med træbeplantning af eksempelvis hvidtjørn som vist på illustrationsplanen.
- § 7.1 ændres bebyggelsesprocenten for delområde I fra 35 % til 30 %.
Ændres fra: Bebyggelsesprocenten for delområde I er fastlagt til 35 %. Etagearealet må ikke overstige 2,5 etager.
Ændres til: Bebyggelsesprocenten for delområde I er fastlagt til 30 %. Etagearealet må ikke overstige 2,5 etager.
- § 7.6 tilføjes karnapper.
Ændres fra: Tagudhæng, altaner og indgangsparti/trappetårne kan overskride byggefelternes afgræsning dog under overholdelse af 7.7 og 7.8.

Ændres til: *Tagudhæng, altaner, karnapper og indgangspartier/trappetårne kan overskride byggefelternes afgræsning dog under overholdelse af 7.7, 7.8 og 7.12.*

- § 7.7 tilføjes karnapper.
Ændres fra: *Ingen dele af den nye bebyggelse må overskride byggelinjen til beskyttelse af allébeplantningen eller byggelinjen mod kysten, som begge er vist på kortbilag 2. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, trappetårne o. lign.*
Ændres til: *Ingen dele af den nye bebyggelse må overskride byggelinjen til beskyttelse af allébeplantningen eller byggelinjen mod kysten, som begge er vist på kortbilag 2. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, karnapper, trappetårne o. lign.*
- § 7.8 tilføjes karnapper.
Ændres fra: *Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 4 m. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, trappetårne o. lign.*
Ændres til: *Ny etageboligbebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 4 m. Dette gælder også for tagudhæng, altaner, karnapper, trappetårne o. lign. Dog ikke for støttemure, jf. dog 6.4.*
- § 7.16 ændres etagearealet fra 300 m² til 200m².
Ændres fra: *Der må inden for delområde II påføres én fritliggende bolig. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 25 %. Der må maks. opføres 300 m² etageareal.*
Ændres til: *Der må inden for delområde II påføres én fritliggende bolig. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 25 %. Der må maks. opføres 200 m² etageareal.*
- § 7.11 tilføjes karnapper til undtagelsen for maksimal bygningsdybde.
Ændres fra: *Ny bebyggelse må opføres med en bygningsdybde på maks. 10,5 m. Ved etablering af indgangspartier/trappetårne og udhængte altaner, skal disse ikke medregnes den maksimale bygningsdybde.*
Ændres til: *Ny bebyggelse må opføres med en bygningsdybde på maks. 10,5 m. Ved etablering af udhængte altaner, karnapper og indgangspartier/trappetårne, skal disse ikke medregnes den maksimale bygningsdybde.*
- § 7.12 tilføjes karnapper.
Ændres fra: *Indgangspartier/trappetårne og udhængte altaner må gives et fremspring i facaden på maks. 1,5 m.*
Ændres til: *Udhængte altaner, karnapper og indgangsparter/trappetårne må gives et fremspring i facaden på maks. 1,5 m.*
- Nyt punkt under § 7 – delområde I, byggefelt 3-6:

Ved udformning af karnapper med fremspring i facaden må bredden af den enkelte karnap ikke overstige 3,3 m.

- Nyt punkt under § 7 – delområde I, byggefelt 3-6:

Der må maks. etableres følgende antal karnapper med følgende placering:

Byggefelt	Placering	Antal
3	Mod syd	3
4	Mod syd	3
	Mod vest	3
5	Mod vest	2
6	Mod vest	2

- § 10.5 ændres antallet af nye træer fra 6 til 7.

Ændres fra: Der skal i delområde I etableres ny beplantning vest for byggefelt 4 og 5 i form af minimum 6 løvfældende træer i princippet som vist på illustrationsplanen. Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 18-20 cm.

Ændres til: Der skal i delområde I etableres ny beplantning vest for byggefelt 4 og 5 i form af minimum 7 løvfældende træer i princippet som vist på illustrationsplanen. Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 18-20 cm.

- Kortbilag 2:
 - Der indtegnes et forlænget stiforløb som giver mulighed for at forbinde den eksisterende sti med den offentlige sti på naboejendommen.
 - Stiadgang mod vandet slettes.
 - Overdækning mod øst indtegnes.
- Redegørelsen s. 8 tilføjes skur mod øst luftfoto af bebyggelse som må nedrives.
- Redegørelsen s.12-13 tilføres kort og fotomateriale som tydeliggøre, hvilke allé-træer der skal bevares og hvilke der må fældes.