

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Tue, 3 Jan 2023 08:09:10 +0100
To: Lars Kristen Riis-Hansen
Subject: SV: Høringssvar Baagøe og Riber grunden

Kære Hanne og Lars Riis-Hansen

Tak for jeres høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis I har spørgsmål til den videre proces, er I velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Lars Kristen Riis-Hansen
Sendt: 2. januar 2023 17:41

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar Baagøe og Riber grunden

December 2022.

Plan og Erhverv
Frederiksbø 4A
5700 Svendborg.
plan@svendborg.dk

Baagøe og Ribergrunden, Kullinggade 29.
Bemærkninger og ideer til projektet, som fremlagt ved Høringen på Rådhuset december 2022.

Adgang til BogR grunden i hele dens udstrækning ned til Sundet og langs vandet, som Blå Kant.
Den fredede plads og bygninger bevares og vedligeholdes frem til en afgørelse af brug.

Punkthusene begrænses i højde til maksimalt 16 meter over kote nul, dvs. Ikke over villaens højde.

Bebyggelsen langs Kullinggade med højde maksimalt 12,5 meter over gadeniveau. Tegltage med 45 grader hældning. Ikke stålaltaner uden på bygningen mod Kullinggade. Eventuelt indbyggede altaner.
Bygningens krop varieres i forløb og højder. Bygningen trækkes tilbage for at give plads til cykelsti. Åbninger ned mod vandet skal være mere end een stejl nedkørsel til garager.

Støjproblemer. Kullinggade er allerede nu meget plaget af støj. Det vil blive værre med en ny bebyggelse og stærkt øget trafik; 80 - 100 beboere!
Mulige begrænsninger, ikke kompakt ensartet bebyggelse. Træer - beplantning - tilbagetrukket fra nuværende fortov.

Ønsker: at hele projektet tager hensyn til den unikke placering. Det vil sige skønhed, hensyn og omtanke fremfor profitmaksimering.
Bygherre ES Ejendomme vidste selvfølgelig ved købet af denne særlige og unikke ejendom at der forventes noget smukt og gennemtænkt, som tager hensyn til byens kontakt med beboere, gæster og Svendborg Sund.

Kærlig hilsen
Hanne og Lars Riis-Hansen
Skattergade 40, genboer gennem mere end 20 år.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Tue, 3 Jan 2023 08:09:53 +0100
To: Dan Korsbæk
Subject: SV: Indsigelse Kullinggade 29

Kære Dan Korsbæk

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Dan Korsbæk
Sendt: 2. januar 2023 18:33

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Indsigelse Kullinggade 29

Plan d.26/12-22

Frederikso 4A

5700 Svendborg

Kullinggade 29, Svendborg – planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Når en af Svendborgs bedste beliggenhed forandres, er det vigtigt at sørge for, at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] *tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.*” og videre beskrives der at der ønskes “*et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.*”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men jeg mener dog, at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt, der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en frednings sag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.

2. bevarelse af pakhusene

3. Bevarelse af den italienske villa

4. Ny bebyggelse mod kullinggade må, oplevet fra kullinggade, ikke overstige 11,5 m.

5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.

6 Nyt byggeri skal være med saddetag

7 Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.

8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegør for, hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener, at det projekt der foreligger på flere områder bryder på flere områder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse, der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra kullinggade. Disse besluttede øvre kotegrænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterer er maks værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på data'en at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivende bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er til rådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbudet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbanearealet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagerykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karréen rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og begrønning. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadefladen og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vinduevalg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke

børe gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side. (Slides (2022))

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagerkning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indholde minimum eet opbrud eller pasage i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmelse med tidligt vedtagne strategier og øget byrumskvalitet. Eksempelvis er de mange plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrønning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnåes sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de fredede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør

derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekommelse af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opførtes parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med skatter torvet.

Mængden af biler og parkering vil ved medføre et markant trafikalt pres på området, med risiko for store udgifter og karambolage med generelle mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes til klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af Brogade mod havnen til cykelgade, blive besværliggjort at projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kvotegrænserne.

Der bør nedskrives, hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikale udfordringer, fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafikikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførsel, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl Architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret Kullinggade/Skattergade og vandet/havnen.

Sluttelig, så er der erfaringer fra andre lignende projekter, at parkeringskældrene etableres til sidst, hvor boliger er blevet solgt, eller udlejet, at der ikke er tilstrækkelig økonomi til at

gennemføre et parkeringskælder-projekt, og at kommunalbestyrelsen så i sidste ende dispenserer for denne del. Derfor mener jeg, at kommunalbestyrelsen i sin eventuelle godkendelse, skal bestemme, at parkerings-faciliteterne skal etableres som noget af det første i gennemførelsen af projektet.

5. Offentligt adgang

Omkring pakhuse forventes det at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spærres af som på Jessens mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderens er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra byherres side.

I byherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da byherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegede rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen lægger umiddelbart op til et brud på området. Byherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhuse, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra byherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis Dgnb. Der bør ligeledes stilles krav til

energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. Fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandling.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. bosætningsanalyse forvaltningen af foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen:

Dan Korsbæk Kristensen
Skattergade 19a
Svendborg.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Tue, 3 Jan 2023 08:10:20 +0100
To: Anne Pedersen
Subject: SV: Høringssvar: Kullinggade 29

Kære Anne Pedersen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Anne Pedersen

Sendt: 2. januar 2023 22:15

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar: Kullinggade 29

Høringssvar mærket: "Kullinggade 29"

Svendborg Kommune,

Plan og Erhverv,

Frederikø 4A, 5700 Svendborg

Kullinggade 29, som grønt rekreativt parkområde med offentlig adgang og med lav bebyggelse, som række/kædehuse på max højde 12 m og en bebyggelsesprocent på max 50%.

En stig langs vandet med offentlig adgang.

Området skal harmonere med resten af Kullinggadekvarteret og være til glæde og fredelig brug for beboerne og brugerne.

Der skal ikke være erhverv. Det giver larm og uro samt behov for mere færdsel og flere parkeringspladser.

Husene bygges med organiske materialer med relation til det maritime, Svendborg traditioner, som træ - tegl - mursten.

Venlig hilsen

Anne Pedersen

Niels Juels vej 5

5700 Svendborg

Sendt fra min iPad

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Peter Jørgensen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Peter Gry
Sendt: 2. januar 2023 10:22

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Kullinggade 29

Hermed vedhæftet Høringssvar for Kullinggade 29's fremtid.

Mvh.

Peter Jørgensen
Mellemgangen 28
5700 Svendborg

Hørings svar til planlægning af **Kullinggade 29**

Hvorfor er Svendborg et rart og behageligt sted at bo og leve? Jeg mener, at Svendborg Havn har en del af svaret og derfor også et enormt potentiale. Men for at forløse det, kræver det, at byen og havnen igen bliver tilgængelig og relevant for mange af os.

Når folk ude i verden tænker på Svendborg eller overvejer at flytte hertil, så tror jeg ikke, det skyldes dyre nybyggede lejligheder. Kommunens egen undersøgelse fra 2021 viser, at det især drejer sig om tre ting: familie, natur og kultur. Så hvordan understøtter tankerne om et af byens mest fantastiske beliggenheder dette?

I 2005 udgav Kulturarvsstyrelsen og Realdania en undersøgelse af potentialet for vores materielle kulturarv ("Kulturarv – en værdifuld ressource for kommunernes udvikling"). Rapporten viser meget tydeligt, hvordan kulturarven skaber lokal udvikling, tiltrækker borgere, understøtter erhvervsudvikling og tiltrækker turisme. 92% af danskerne mente, at det er "vigtigt at bevare, udvikle og synliggøre kulturarven i deres kommune".

Kulturarvens rammer muliggør plads til noget, der er svært at måle og veje og derfor er svært at planlægge efter. Men til sammenligning, kunne der meget vel have stået boliger på Frederikssøen i dag, hvis byrådet ikke havde sagt nej tidligere. Det betyder, at vi i dag har et levende kulturmiljø på havnen, som hele landet kigger misundelige efter. Med de nuværende planer for Kullinggade 29, så ved vi meget nøjagtigt, hvem og hvad der kommer til at ske her...

Svendborg er levende, fordi der i årtier har været borgere, som har gidet at skabe faciliteter og rammer, der giver og inspirerer til virkelyst. Og med de nuværende planer for Baagøe & Riber-grunden, så ser Svendborg Byråd desværre ud til at prioritere noget ganske andet end at kultivere og pleje denne virkelyst. I stedet ser det ud til, at vi kommer til at pleje interesser, der tilgodeser dyre men døde kvadratmeter midt i vores største fælles kulturskat: havnen.

Hvis det besluttes at bygge boliger på Kullinggade 29 nu, så kommer det ikke til at ændre sig de næste minimum 100 år – det er en beslutning for fremtiden. Og umiddelbart ligner det en beslutning, som vil komme meget få, velhavende folk til gode, frem for at udvikle det fuldstændig fantastiske potentiale, der ligger lige for næsen af os til gavn for mange flere.

Inden længe skal vi forhåbenligt have en UNESCO Geopark, som skal formidle samspillet mellem landskabet og kulturen og dermed pege ind i en bæredygtig fremtid. Lad os da skabe et formidlingsrum for klinkbyggede skibe, udvide Maritimt Kulturværksted, genfortælle pakhusesens mange minder, lave forsamlingshus, lave skoletjeneste, så alle børn på Sydfyn forstår, hvad havet har betydet og betyder for os...

Vel vidende, at kommunen ikke ejer grunden på nuværende tidspunkt og ikke kan gøre hvad vi vil, så håber jeg indædt, at man som kommune i det mindste tør stille krav til bæredygtighed f.eks. i form af åndbare konstruktioner af lokal tømmer. Droppe p-kælderen og dennes fokus på privatbilisme i midtbyen. Insistere på, at bygningerne skal producere mere energi, end de forbruger. Kræve almene boliger som en del af bebyggelsen.

d. 28.december 2022

Så mit afsluttende spørgsmål vil være: Gør den her beslutning Svendborg til et bedre, sjovere og mere levende sted at bo for de mange eller for de få?

Peter Christian Jørgensen
Svendborg

Dette høringssvar er skrevet med et håb om og en utrættelig tro på, at Svendborg Kommunes "borgerinddragelse" rent faktisk kan være andet end formalia og en forbandet pligt. I modsætning til Skærbæk, så fylder Svendborg alt i mit liv og er ikke bare et investeringsprojekt, der skal give et monetært afkast.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:40:32 +0100
To: Jan Banke Hansen
Subject: SV: Forudgående høring - Kullinggade 29

Kære Jan Banke Hansen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Jan Banke Hansen
Sendt: 2. januar 2023 11:56
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Forudgående høring - Kullinggade 29

Som ejer af Kullinggade 26 har vi følgende bemærkninger:

Vigtigt at der findes en højde som passer til de omliggende ejendomme. Det virker umiddelbart til at man planlægger at bygge væsentligt højere i forhold til områdets øvrige ejendomme. Hvilket alt andet lige ikke kommer til at passe i området. Slet ikke set i lyset af at områdets andre ejendomme mod vandet er lange slanke ejendomme hvor man her forsøger at opføre ejendomme ved vandet som vil fremstå som store firkantede kasser. Bygger man så stort og så tæt på de fredede ejendomme vil det alt andet lige være til skade for specielt den ejendom som kommer til at ligge tættest på de nye bygninger. Mener derfor der skal findes en løsning for hele området, også de fredede ejendomme, inden byggeret igangsættes.

Samtidig må det være relevant at få bebyggelsesprocenten reduceret markant. Kullinggade vil på nuværende tidspunkt ikke kunne afvikle den ekstra trafik og en løsning er ikke at fjerne flere af de eksisterende parkeringspladser langs med vejen.

Med venlig hilsen

Jan Banke Hansen
Banke Invest ApS

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:41:53 +0100
To: Staffen
Subject: VS: Ribers Plads
Attachments: Ribers Plads.pdf

Kære Dorte Staffen Andersen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Staffen
Sendt: 2. januar 2023 12:41
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Ribers Plads

Kære Svendborg Kommune

I sidste øjeblik - kommentarer til lokalplan for Ribers Plads vedhæftet.

Mvh
Dorte Staffen Andersen

Følgende punkter finder jeg aktuelle:

- **Parkeringskælder**
Ideen med en parkeringskælder giver billeder af en parkering i stueplan i dette område?
Hvilket ville betyde et endnu højere byggeri?
Byen bør prioritere mindre trafik i bykernen i stedet.
- **Variationen af boligtyper?**
Er variationen fyldestgørende og realistisk ift. at skabe boligområder med diversitet i indtægt?
Ghettoer af rige borgere er langt fra bæredygtigt ift FN's verdensmål og kommunens ønske om at være et sted for udvikling.
- **Adgang for andre borgere**
Adgang for alle borgere til havnens og kystens herlighedsværdi er vigtig af hensyn til mangfoldighed, tryghed og udvikling.
Alle borgere 'ejer' byens rum og bør have adgang til den. Herunder børn.
Man kunne fx forbedre adgangen til at bade og klæde om i området.
Samt gøre plads til hav-haver.
- **Svendborgs havneprofil.**
Højt boligbyggeri i havneområder undergraver byens profil som maritim og historisk velbevaret. Dominerende høje boligområder skygger for udsigt, lys og muligheder for udfoldelse og blandet anvendelse.
- **Beplantning**
Beplantning bør være med ambition om bæredygtighed dvs med brug af planter, der styrker et varieret plante- og dyreliv - og pryddplanter uden evne til at tiltrække insekter og fugle bør forbydes.
(Det ny boligbyggeri på selve havnen er et eksempel på en livløs anlagt forhøvet uden dyre- og fugleliv).
- **Byggematerialerne bør være så lidt miljøbelastende som muligt.**

Med venlig hilsen
Dorte Staffen Andersen
Brogade 26 1.mf
5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:42:25 +0100
To: Peter Agerbo
Subject: VS: Kullinggade 29, Svendborg - Høringssvar.
Attachments: Kullinggade 29, Svendborg, Høringssvar.pdf

Kære Peter Agerbo

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Peter Agerbo
Sendt: 2. januar 2023 12:45

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Kullinggade 29, Svendborg - Høringssvar.

Kære Plan,

Hermed vores høringssvar til Kullinggade 29, Svendborg

De bedste hilsner

Peter Agerbo

Skattergade 30
5700 Svendborg

Kullinggade 29, Svendborg – Høringssvar.

Det er jo dejligt, at området omkring havne udvikles og gøres tilgængeligt for byens borgere og byens mange turister.

Vi valgte i 2022 at erhverve en ejendom i Skattergade på grund af den umiddelbare "luftighed" i boligmassen omkring Kullinggade og Skattergade ned til havnen.

Der er nogle ganske få, men væsentlige punkter, som der i udarbejdelsen af lokalplan og godkendelse af projektet bør tages med i overvejelserne.

Byggehøjden – bygningstætheden og trafikafviklingen.

Der bør i fastlæggelse af bygningshøjden tages hensyn til de ejendomme, som er beliggende på den modsatte side af Kullinggade. Der er i dag udsigt hen over tagene på de eksisterende bygninger på grunden.



Bygningshøjden på de nye bygninger op til Kullinggade (5 x rækkehuse) fremtræder i prospektet meget voldsomme med deres meget høje facader – set i forhold til eksisterende bygningen mod vandsiden i Kullinggade. **Bygningerne bør trækkes længere tilbage på grunden**, så der bliver et bredt fortov og måske plads til tidsparkering. Placeringer som vist i illustrationen omkring Bygningsdybder. Altaner bør ikke "hænges" uden på facaderne, men bør integreres i facaderne og måske skal det overvejes, om bygningerne skal adskilles, så der etableres 2 x dobbelthuse i stedet for 5 sammenhængende rækkehuse. Derved kan der etableres en "kile" mellem dobbelthuse og punkthuse.

Anbefaling

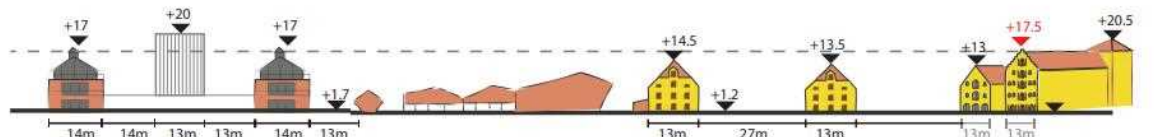
Bygningsdybder Kullinggade

Tilpasning af bygningsdybder til eksisterende og tilstødende bebyggelser.

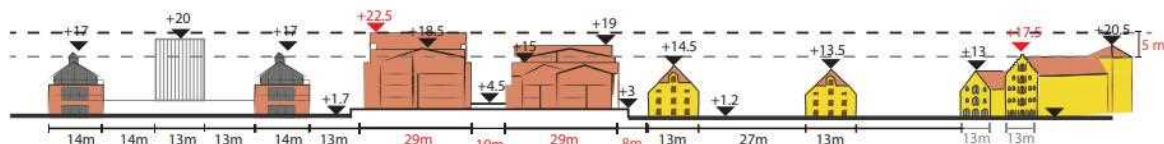


Bygningshøjden på de nye punkthuse bør ikke overstige 12 meter. Bygningerne på illustrationen fremtræder særdeles voldsomme og får et alt for anmassende udtryk på havnefronten i forhold til eksisterende bygningsmasse, som kan virke "sarte" i illustrationen. Bemærk, at fundamentet på punkthusene er hævet med mere end 1 meter i forhold til eksisterende bygninger.

Bygningshøjder



Eksisterende forhold



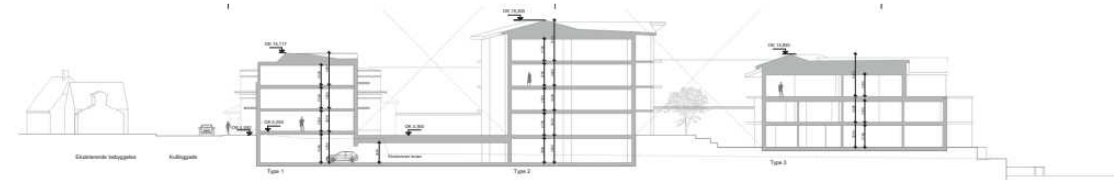
Højder og dybder på skitseforslag.

Dette er blot en abstraktion af projektforslaget, for at vise højder og dybder på bygningsvolumenerne.

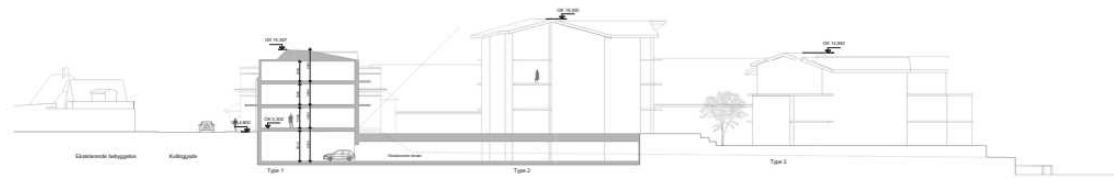
Endelig, så bør der i den endelige lokalplan præciseres, at **parkerings-areal SKAL etableres** inden der bygges boliger. Der har i mange bolig-projekter rundt om i Danmark være projekteret

parkeringskældre, og under projektet har bygherrer så løbende indsendt rettelser til projektet, som i flere tilfælde har betydet, at parkeringskældre er blevet "fravalgt" p.g.a. økonomi, hvilket har medført et parkerings-helvede i områderne. Hvis der ikke etableres parkerings-muligheder på de eksisterende arealer, vil det medføre et parkerings-helvede i området omkring.

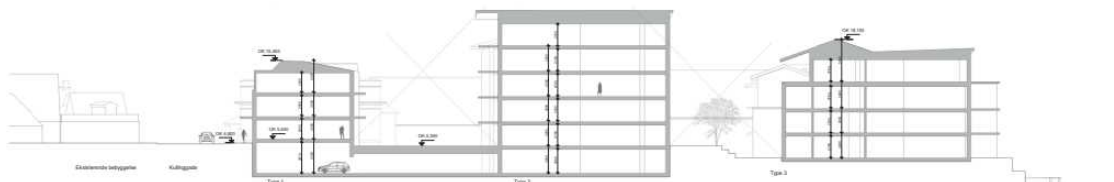
1:500



SNIT A



SNIT B



SNIT C

Med venlig hilsen

Sisse Levol & Peter Agerbo

Skattergade 30

5700 Svendborg

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Peter Brusendorff

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Peter Brusendorff
Sendt: 2. januar 2023 13:59

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar vedr Kullingade 29

Vedhæftet mit høringssvar vedr. Bågøe & Riber grunden, Kullingde 29, 5700 Svendborg mvh.

Peter brusendorff, arkitekt og musiker

Søren Lolks vej 30

5700 Svendborg

Høringssvar vedr. udnyttelse af "Bågø & Riber" grunden i Svendborg

Til de ansvarlige for planlægningen.

Vi har set det landet over: forarmelse af by/havne miljøer og sammenhænge ved intensiv boligbebyggelse tæt på kaj-kanten, og etablering af "resorts" uden sammenhæng med det offentlige rum.

Lad da ikke vores generation i Svendborg blive kendt som dem der overså alle advarsler, og smadrede byens unikke miljø og sammenhæng med havnen.

Hvis Bågø&Riber grunden skal bebygges, så lovgiv i overensstemmelse med god skik for byplanlægning, sammensætning af bygningsmasser og anvendelser – ikke dikteret af investor-profit-ønsker.

Byggeriet skal stå i mange år. Hvad giver det til byen om 30 år – 50 år. Understøtter det menneskelige relationer, afveksling, offentlighed, -- gør det byen attraktiv, eller servicerer det et fåtal resortejere – der måske ikke engang bor i byen.

Stil krav om bevaring og restaurering af pakhuse, og så find dog de millioner der kan gøre pakhusedet til en arbejdende museal attraktion.

Stil lokalplanmæssige krav om en afvekslende, levende og vibrerende blanding af boliger for alle folk, små erhverv og offentlige områder.

Planlæggere - det er jer der skal sørge for en by med fremtid i – stil krav – lovgiv for fællesskabet og levende mennesker. Det er det i er ansat til – af os der bor her.

Og så lige lidt mere formelt:

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.

Der er behov for finansiering før ibrugtagning kan ske. Der er ingen svar på hvordan den opgave vil løses. Ansvar og regning udskydes og der er risiko for at den tørres af på kommunen.

2. bevarelse af pakhusedene

Der er ingen garantier for at pakhusedene kan risikere at stå og forfalde ind til kommunen træder ind og bidrager med finansiering. Der skal defineres et klart ansvar og kriterier.

3. Bevarelse af den italienske villa

Samme som ovenstående.

4. Ny bebyggelse mod kullinggade må, oplevet fra kullinggade, ikke overstige 11,5 m.

Oplevelsen fra Kullinggade bliver markant mere end 11,5 m. Da de to bygninger placeret tilbageskudt fra Kullinggade vil ca. 15 m.

5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.

I forslaget er der ingen pause i karrén placeret langs Kullinggade. Der er selvfølgelig en adskillelse mellem den italienske villa og karrén, udgjort af en p-rampe ned til parkeringskælderens, men det er ikke en pause i bebyggelsen.

6 Nyt byggeri skal være med saddeltag

Saddeltag er historisk tag. De angivne tage nærmere sig mere fladt tag, end saddeltag på flere af bygningerne.

7 Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.

Her overskrides markant, op til 22,5 m.

8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23

Adgang og passage på grunden er af stor vigtighed og skal konkretiseres i lokalplanen. Jessens mole (samme bygherre) og nu søfartsskolen, viser at det er kun hvad der står i lokalplanen der kan opretholdes. Gode fra bygherrens intentioner er intet værd, tingene skal på papir.

Med venlige hilsener

Peter Brusendorff, Arkitekt, musiker.

Søren Lolks vej 30, 5700 Svendborg.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:44:00 +0100
To: Josephine Asbjerg Seltoft
Subject: VS: Høringssvar vedrørende Kullinggade 29
Attachments: Høringssvar_Kullinggade29_JoseAS.pdf

Kære Josephine Asbjerg Seltoft

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Josephine Asbjerg Seltoft

Sendt: 2. januar 2023 15:30

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar vedrørende Kullinggade 29

Vedhæftet er mit høringssvar vedrørende Kullinggade 29

Mvh. Josephine Asbjerg Seltoft

Mellemgangen 28

5700 Svendborg

Sent from ProtonMail for iOS

Med syvmileskridt mod fremtidens glæder

Sørme om byggeriet på Kullinggade 29 ikke ligner noget vi har set før? Betonpiloting på mudderbund forklædt med trykimpregnerede brædder i naturtro farver. Med god plads til topskatten, rock wool og plastik i væggene og SUV'en i den dertil indrettede parkeringskælder. Hvad er det for en fremtid, man bygger til? Om 80 år vil det være ulideligt at opholde sig bag de drivhusagtige facader om sommeren og parkeringskælderens vil være under vand. Til gengæld kan du sidde på sin store altan og kigge ned på sin kæmpe motorbåd, som ligger en spytklat fra, hvor du sidder – for det er næppe Træskibssammenslutningen, der får råderet over den nye bådebro?

Men måske er det slet ikke fremtiden vi bygger til?

Josephine Asbjerg Seltoft
5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:45:14 +0100
To: Lars Riis Hansen
Subject: SV: "Plan og Erhverv, ES ejendomme."

Hej Lars

Nej der er ikke noget vedhæftet din mail.
Prøv igen.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Lars Riis Hansen
Sendt: 2. januar 2023 15:32
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Re: "Plan og Erhverv, ES ejendomme."

Dur det?
Lars

Sendt fra min iPhone

Den 2. jan. 2023 kl. 15.24 skrev Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>:

Kære Lars Riis-Hansen

Har du mulighed for at sende dokumentet på anden vis, da vi ikke kan logge ind via iCloud?

PFT

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Lars Kristen Riis-Hansen

Sendt: 30. december 2022 10:23

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse

<plan@svendborg.dk> **Emne:** "Plan og Erhverv, ES
ejendomme."

Til jer i Plan og Erhverv. Håber på alt det bedste. Godt Nytår.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:34:27 +0100
To: Martin Stockholm
Cc: jette stockholm
Subject: SV: Kullinggade 29, hørings svar

Kære Jette og Martin Stockholm

Tak for jeres hørings svar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne hørings svar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Hørings svarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis I har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Martin Stockholm
Sendt: 1. januar 2023 13:12
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Cc: jette stockholm

Emne: Kullinggade 29, høringssvar

Høringssvar vedr. udvikling af området ved Kullinggade 29

Mange tak for mulighed for at komme med ideer og forslag til kommuneplanændringen i forbindelse med byggeri på Baagøe & Riber-grunden.

Vi er imponeret over det flotte oplæg som Praksis Arkitekter har udarbejdet og glæder os over at området nu bliver udviklet. En ting der undrer os er dog, at de to smukke fredede pakhuse og målerhuset, på trods af de er indtegnet i situationsplanen, ikke bliver nævnt. De to pakhuse er meget modne for renovering. Hvordan vil Svendborg Kommune sikre sig bevarelse af de fredede bygninger, som byrådet stemte for den 28/3-2017?

Når pakhusede og målerhuset åbenbart ikke indgår i det projektområde som skitseforslaget beskriver, vil vi gerne høre Svendborg Kommune om hvad den reelle byggeprocent så er på den del af Baagøe og Riber-grunden som skal bebygges, dvs. fraregnet Tømmerpladsen? Vi mener at kommunen skal sikre sig at der ikke kan etableres flere boliger på Baagøe & Riber-grunden underforstået at de fredede bygninger ikke kan anvendes til boliger og at der ikke kan ske yderligere nybyggeri.

Det bliver fint med endnu et sundkig fra Kullinggade og det er dejligt at der er lagt op til at bevare den italienske villa. Hvis man i samme ombæring beholdt det gamle takstræ, som må være en sidste rest af villaens haveanlæg, vil det en smuk måde at fortælle om områdets kulturhistorie.

Udvikling af området og boligbyggeriet vil medføre et øget antal biler og varebiler, både under byggeriet, men også efterfølgende. Det bliver de tre smalle adgangsveje Valdemarksgade, Brogade og Niels Juels Vej som skal aftage den øgede trafikbelastning. Vi ser med glæde at kommunen vil arbejde på at genåbne jernbaneovergangen ved Skattergade for gående, så denne del af byen bliver bundet sammen igen. Men vi vil også gerne høre mere om hvordan Svendborg Kommune vil varetage den øgede trafik og de bløde trafikanters sikkerhed langs de tre adgangsveje?

Vi bor i et ældre hus i Kullinggade og er bekymrede for, at der ved pilotering kan ske sætningsskader på både vores og områdets andre gamle bygninger. Vi vil derfor gerne høre om hvordan Svendborg Kommune regulerer pilotering ifm. byggeriet, om vi adviseres inden arbejdet går i gang, og om kommunen sikre sig, at bygherre får udarbejdet en risikovurdering for sætningsskader på områdets gamle og fredede bygninger inden byggeriet starter.

Jette og Martin Stockholm

Kullinggade 17

5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:34:56 +0100
To: åse
Subject: SV: Kullinggade 29

Kære Åse Weltzin

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Åse

Sendt: 1. januar 2023 14:25

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse

<plan@svendborg.dk> **Emne:** Kullinggade 29

Hej.

Jeg har følgende kommentar/indsigelse til de verserende planer for Kullinggade 29-området: Kommunen definerede politisk principper for udvikling af området efter høringsprocessen i 2016-17. Disse principper bliver både udfordret og overskredet i det forslag, der ligger nu.

Det vil klæde kommunen at stå fast på egne vedtagne principper.

Nogle af principperne bliver udfordret, fordi de læses som når Fanden læser Bibelen.

Det vil klæde kommunen at læse egne principper således, at ånden i principperne overholdes og ikke kun ordlyden.

Med det tænker jeg på at kommunen skal sikre at:

- der skal være konkrete planer for udnyttelse/bevarelse af de fredede/bevaringsværdige bygninger, så de ikke ender i forfald
- at der bliver brud i husrækken mod Kullinggade, ikke kun i enden
- at den del af byggeriet, der ikke ligger helt ud til Kullinggade ikke bliver højere, end bebyggelsen mod Kullinggade
- at alle saddeltagene får en hældning på ca 45 grader
- at den maksimale kotehøjde ikke overskrides
- at der ikke spærres af for den offentlige adgang til området - også med indgang fra Kullinggade

Derudover vil jeg mene, at det vil give store trafikale udfordringer, hvis al ind- og udkørsel til området skal foregå som i forslaget.

Jeg vil også stille spørgsmål ved, om det overhovedet er denne type beboelse kommunen har behov for.

Således var ordene, med et fromt nytårsønske om, at kommunen handler efter egne principper til gavn for fællesskabet og ikke efter en investors ønske om egen profit.

Venlig hilsen Åse Weltzin

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Anne Bannick

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Anne Bannick
Sendt: 1. januar 2023 15:10
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

I. januar 2023

Til:

Svendborg kommune
Plan og Erhverv

plan@svendborg.dk

Ang. fremtidigt byggeri i Kullinggade 29

Hvad er det for en slags by som borgerne og besøgende i Svendborg sætter pris på og gerne vil mødes af i fremtiden?

Svendborg er unik på grund af placeringen ved havet og byens struktur bevirker, at man indefra byen visuelt bliver ledt ud over havet.

Udefra havet bliver sejlende og andre besøgende budt velkommen til et spændende historisk, arkitektonisk panorama, hvor Svendborg åbner favnen og havnen for byens gæster.

Gennem de seneste år har kommunen formået at ændre Svendborg Havn til et attraktivt område, som folk fra hele landet besøger og lovpriser.

Hvorfor så placere en høj massiv mur af beboelser så tæt på havnefronten, at den lukker af for både indkik og udkik?

Desuden vil byggeret påvirke det eksisterende Latinerkvarter i en sådan grad, at den perle, som kommunen profilerer sig ved, vil gå tabt og umuligt kan genetableres fremover.

Med venlig hilsen

Anne Bannick
Kullinggade 42
5700 Svendborg

Birthe Viuff
Skattergade 36
5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:36:42 +0100
To: Jette og Bo
Subject: VS: Høringssvar ved. Kullinggade 29 (Baagøe og Riber)
Attachments: Høringssvar vedr. baagøe og riber.pdf

Kære Kirsten Vermehren Holm, Inga Dons Hansen, Vibeke Maria Langkjær, Gerd Ansager, Jette Holm og Bo Andersen

Tak for jeres høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis I har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Jette og Bo
Sendt: 1. januar 2023 16:29

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar ved. Kullinggade 29 (Baagøe og Riber)

Hermed fremsendes høringssvar fra Kirsten Vermehren Holm, Inga Dons Hansen, Vibeke Maria Langkjær, Gerd Ansager, Jette Holm og Bo Andersen.

Høringsvar vedr. Baagøe og Riber-grunden, Kullinggade 29, Svendborg

Havnen og sundet er definerende for Svendborg. Ligeledes vil alt byggeri i nærheden være det. Det er altså af afgørende betydning at fremtidigt byggeri er med til at løfte hele Svendborg, og ikke kun tilgodeser aktuelle investorer.

Vi har derfor følgende bemærkninger til det foreliggende projektforslag:

Højde:

Kommuneplanen fastlægger en maksimal højde på 12 meter (Kote 18,7). Dette er der givet dispensation for i flere tilfælde. I det aktuelle projektudkast er maks. højden på 22,5 m., hvilket er 2,5 m. højere end den gamle gasbeholder i Forskerparken og 5,5 m. højere end det øvrige byggeri i Forskerparken. De to fredede pakhuse slutter i henholdsvis 13,5 og 14,5 m. (Oplæg til borgermøde side 65)

Punkthusene bør ikke være højere end det øvrige byggeri i Forskerparken (kote 17).

Adgang til sundet/bebyggelse mod Kullinggade:

Den foreslåede rækkehusbebyggelse er bl.a. pga. højde meget bastant og vil fuldstændig lukke af for gennemsyn til sundet. Der er projekteret med tre etager mod Kullinggade. Dette vil ændre gadebilledet fuldstændigt, og absolut ikke til det bedre. Der bør højst være to etager mod Kullinggade. Projektforslaget vender sig, pga. manglende variation i facader, tydeligt imod Svendborg Kommunes egen anbefaling om en varieret, forskudt kantzone, som det er nævnt i Slides til borgermøde side 46. Et brud midt i denne bebyggelse vil give adgang for kig til sundet og et mere levende gadebillede. Endvidere vil det være muligt at lave en sti med offentlig gennemgang til sundet. Herved adskilles den gående trafik fra den kørende trafik til og fra p-kælderen og hermed øges trafiksikkerheden.

Det er vigtigt for sammenhængen mellem by, havn og sund at det sikres at der bliver offentlig adgang gennem det fredede areal til sundet, altså til det stisystem der er foreslået i "Den blå kant".

Trafik og parkeringsforhold:

Et byggeri af den foreslåede størrelse vil øge trafikmængden markant, både i opførelses- og driftsperiode. Sikre udkørselsforhold og sikre forhold for gående og cyklister skal sikres, f.eks. med anlæggelse af cykelstier, brostensbelægning, hastighedsbegrænsning på 30 – 40 km/h m.m.

Bæredygtighed – energi og byggeri:

Klimabelastningen vil øges, både i opførelses- og driftsfasen. I stedet for at tillade endnu et CO₂-belastende betonbyggeri, hvor kun facadebeklædning vækker minder om hedengangne tømmerhaller, bør der lægges vægt på bæredygtighed i hele byggeriets levetid (altså også når det engang om mange år skal fjernes). Der kan i dag bygges af træ med bæredygtig isolering i de foreslåede højder. Bygningsreglementets muligheder for øget isolering og bæredygtighed skal udnyttes.

Pilotering/jordbundsforhold:

De allerede eksisterende huse i området omkring Kullinggade 29 er næsten alle af ældre dato og flere er fredede ligesom pakhuse m.m. Det må derfor forventes, at et byggeprojekt, med en forventet omfattende pilotering, vil kunne give skader på de eksisterende bygninger.

Bopælspligt:

For at sikre liv i bebyggelsen og kvarteret må det sikres at der er bopælspligt i den del af byggeriet der udlægges til ejerboliger.

Plan for de fredede bygninger m.m.:

Der skal foreligge en realistisk plan for anvendelse, drift og vedligehold af de fredede bygninger, således at de fastholder/øger den bygningsmæssige/kulturelle værdi.

Og endelig minder vi om hvordan Svendborg Kommune selv har formuleret sig vedr. arkitekturpolitik:

"Bæredygtighed og begrænsning af bygningers energiforbrug skal tænkes ind allerede i planlægningen og projekteringen af byggeriet." (Arkitekturpolitik Fokus på værdi og livskvalitet Svendborg Kommune 2008 side 6)

"Vi vil:

- synliggøre arkitektur som et vigtigt tema i kommuneplanen
- indbygge krav til arkitektonisk kvalitet i lokalplanlægningen
- Udvikle de offentlige rum som ramme om 'det gode liv' i social, kulturel og arkitektonisk henseende, så byrummene byder sig til for borgerne

...

- fremme bæredygtighed og minimere energiforbruget i nye bebyggelser" (Samme sted side 9)

"Vi vil:

- bevare og forny byen, så de historiske og arkitektoniske kvaliteter fastholdes og styrkes
 - fremhæve de topografisk og historisk betingede store træk og linier, der tegner byens mønster og profil "
- (Samme sted side 10)

Med venlig hilsen

Kirsten Vermehren Holm
Færgevej 2, st.
Svendborg

Inga Dons Hansen
Færgevej 6
Svendborg

Vibeke Maria Langkjær
Færgevej 11
Svendborg

Gerd Ansager
Valdemarsgade 5
Svendborg

Jette Holm og Bo Andersen
Færgevej 8
Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:37:09 +0100
To: Claus Thomsen
Subject: VS: Bebyggelse af Baagøe - Riber grunde - Høringssvar
Attachments: Høringssvar.docx

Kære Claus Thomsen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Claus Thomsen

Sendt: 1. januar 2023 18:05

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Bebyggelse af Baagøe - Riber grunde - Høringssvar

Venligst se vedhæftede.

Sendt fra [Mail](#) til Windows

Høringssvar Bebyggelse på Baagøe og Riber grunden.

Grundet jobskifte, måtte vi flytte fra Svendborg i 1994. Da vi flyttede sagde jeg til min kone, ”her skal vi tilbage til når vi stopper med at arbejde”. Det var byens unikke beliggenhed, den velbevarede bymidte og den fantastiske både ind- som udsigt til og frabyen/ Sundet, samt den smukke natur,

Vi flyttede tilbage i 2018, desværre kun for at opdage at byens politikere tilsyneladende kun har et ”mantra” – vækst – uanset konsekvenser!

Nu har developers fået øjnene rettet mod Baagøe og Riber grunden hvor der kan bygges attraktive boliger og profitmaksimeres – det er målet for de fleste developers. Men for at opnå profit maksimum skal der bygges tæt og højt. Ofte med store afvigelser fra lokal planen – dette er ikke et problem i Svendborg! Man laver bare en ny lokalplan, eller der dispenseres i den eksisterende – no problem – developers ved at Svendborg Kommune er meget fleksible og samarbejdsvillige og kan slippe afsted med stort set alt.

En af de mange konsekvenser ved i den grad at åbne dørene for skrupelløse investorer er at nybyggeri i byen, generelt bliver dyrere, så opførelse af alment byggeri til gavn for almindelige borger umuliggøres, lige som den eksisterende byggemasse med evt. mulighed for husning af kreative erhverv, frivillige organisationer nedrives. Og sidst men, ikke mindst, den engang så idylliske by som tiltrækker turisme til byen, skæmmes og lukker sig om sig selv så den ikke længere er et besøg værd.

Derfor påhviler der kommunen et stort ansvar for at sikre at et eventuelt byggeri på området IKKE skæmmer den eller smukke beliggenhed og ikke bliver til gene for de borgere der allerede bor i området.

Dette kan til dels sikres ved:

At byggeriet ikke bliver for højt, så det lukker af for den øvrige by, som det er sket på Jessens Mole. Derved risikerer man, at byen fragmenteres og mister sin helhed

At byggeriet bliver åbent med gennemgang i form af stier imellem vand og Kullinggade men ikke mindst.

At der bliver adgang til vand og strand for offentligheden i form af stier og andet, da det drejer sig om et betragteligt areal med mange vandkantsmeter.

At de smukke gamle bygninger på grunden bevarer

Sidst, men ikke mindst; bør man gennemtænke, hvordan trafikken bliver afledt så den ikke er til gene for nuværende beboere - ikke bare i dette konkret byggeprojekt, men i byen som helhed?

På den ene side ønsker man at byen og dens omgivelser skal fremstå smuk og idyllisk, for at sikre stor søgning af turister og ferie gæster. En nødvendighed af hensyn til byens økonomi. På den anden side ønsker man fra Kommunal styrelsens side at tiltrække vækst i form af uddannelser og øget indbyggertal. Dette mener man bedst opnås ved at bygge kystnært. Derfor bliver vores smukke havn plasteret til med store betonklodser som Simac, Maritimt erhvervscenter, Jessens Mole, og måske et nyt UCL. Det hele bygget, på en sådan måde at udsynet til havneområdet mindskes, eller forsvinder helt, og uden nogen form for overvejelser, planer eller tiltag som skal håndtere den allerede voldsomme trafik ind til bymidten, ikke at forglemmer parkerings muligheder. Man ødelægger simpelthen alt det turisterne kommer for at opleve og nyde.

Husk, Kommunalbestyrelsen er valgt af borgerne for at varetage deres interesser – IKKE ejendoms developers.

1. januar 2023

Underskrevet Claus H. Thomsen, Anemonevej 6, 5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:37:49 +0100
To: David Walther Birk Lauridsen
Subject: SV: Høringssvar: Kullinggade 29

Kære David Walther Birk Lauridsen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: David Walther Birk Lauridsen
Sendt: 1. januar 2023 19:26
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Høringssvar: Kullinggade 29

Plan 01/01-23

Frederiksø 4A

5700 Svendborg

Kullinggade 29, Svendborg – planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Når Svendborgs bedste belliggenheder forandres, er det vigtig at sørge for at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes *“et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”*

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men mener dog at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en fredningssag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

- 1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.**
- 2. bevarelse af pakhusene**
- 3. Bevarelse af den italienske villa**
- 4. Ny bebyggelse mod kullinggade må, oplevet fra kullinggade, ikke overstige 11,5 m.**
- 5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.**
- 6 Nyt byggeri skal være med saddeltag**
- 7 Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.**
- 8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23**

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegøre for hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener det projekt der foreligger bryder på flere områder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke

accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra kullinggade. Disse besluttede øvre kotegrænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterer er maks værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på data'en at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivende bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er tilrådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbudet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbaneearealet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagerykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karrén rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og begrønning. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og

kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadefladen og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vinduevalg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side. (Slides (2022))

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagerykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indholde minimum eet opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmel med tidligt vedtagne strategier og øget byrums kvalitet. Eksempelvis er de manger plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrønning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnåes sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de fredede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekommelse af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opføres parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvatningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med skattertorvet.

Mængden af biler og parkering ved medføre et markant trafikalt pres på område, med risiko for store udgifter og kambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværeliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af brogade mod havnen til cykelgade, blive besværeliggjort at projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kotegrænserne.

Der bør nedskrives hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikaleudfordringer fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafikikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførsel, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret og vandet.

5. Offentligt adgang

Omkring pakhuse forventes det at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spæres af som på jessens mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderen er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke

vælger at arbejde indenfor de politisk udpegne rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen lægger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhuse, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis Dgnb. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. Fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandlig.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både søfartsskolen, gambøt havn, amtsmandsboligen på tvedvej mm., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er tilstede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i fx. Den bosætningsanalyse forvaltningen af foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen

David Walther Birk Lauridsen
Vestervej 1, Ulbølle
5762 Vester Skerninge

Kilder:

Gehl (2008) BYENS RUM OG BYENS LIV SVENDBORG.

Gehl (2010) Overgangszonen - En strategi til styring af udviklingen af området mellem bymidte og havn

Slides (2022) Borgermøde - Indkaldelse af ideer og forslag før planlægning for udvikling af Kullinggade 29

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Ida Schrøder

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Ida Musti Schrøder
Sendt: 1. januar 2023 20:09
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Høringssvar ifm. Kullinggade 29.

Hermed tilsendes høringssvar vedhæftet.

Mvh Ida Schrøder,

Skattergade 36B, 5700 Svendborg.

Høringssvar ifm. Kullinggade 29.

I forbindelse med Erik Skjærbæks ønske om bygning af boliger på Kullinggade 29, vil jeg anmode om, at man overholder de principper, som Byrådet den 28.3.2017 vedtog for planlægningen.

1. Bebyggelsesprocent og bygningers højde.

Jeg mener, det er vigtigt, at området omkring Skattergade og Kullinggade bevarer sit udtryk med bygningernes forskellige højder, og tager hensyn til områdets historik og de nuværende beboeres ønsker om udvikling af en helhedsplan for dette område. Mange i Skattergade ønsker at være med til at udvikle et indbydende, rart og overskueligt område til gavn for kvarterets beboere og for byen i øvrigt.

”Det fremsendte skitseforslag omhandler 4 punkthuse i 3-5 etager og udgør samlet set ca. 10.000 boligetagemeter, hvortil kommer parkeringskælder. Den samlede bebyggelsesprocent er ikke beregnet, men vurderes administrativt at være ca. 160-180 %, da parkeringskælder i udgangspunktet skal medregnes. Det højeste punkthus på 5 etager er i kote 22,5, mens punkthus i 3 etager er i kote 14,95, jf. situationsplan nedenfor.” (Referat fra Acadre fra Plan- og Lokalsamfundsudvalget’s møde den 08-11-2022)

Jeg mener, at det er vigtigt, at rammebestemmelserne for højde og bebyggelsesprocent overholdes med blot en mulighed for en maksimal højde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på maksimal 50 på området på Kullinggade 29.

Jeg mener, at bebyggelsesprocenten må tage sit udgangspunkt i, hvad området i øvrigt kan bære.

2. I forhold til den kommende trafikmængde.

I bygherres oplæg er der angivet, at der ønskes opført parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. Biler skal køre ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et meget befærdet kryds.

Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en ‘plaza’ i sammenhæng med Skattertorvet. Området bør tænkes ind i en sammenhæng og agere overgangszone for latinerkvarteret Kullinggade/Skattergade, havnen og den øvrige by.

3. I forhold til Bæredygtigheden af byggeriet.

En realisering af det ønskede byggeri vil samlet set have en væsentlig CO₂- påvirkning, da der sker en væsentlig forøgelse af selve bygningsmassen.

Jeg mener derfor, at det reelle behov for boliger i Svendborg bør vurderes, inden man hovedkulds igangsætter en så stor boligmasse lige præcis nu og i særdeleshed så tæt på havnefronten, - et område som mange mennesker kan have glæde af, - og her må man også være opmærksom på fremtidens hedeølger, hvor man kan forvente, at mange mennesker vil søge afkølede aktiviteter ved havnen.

Jeg mener ikke, at det er bæredygtigt at bygge så tæt og så højt på grunden. Det er vigtigt, at der bliver mere plads mellem bygningerne, så der kan etableres mere beplantning i form af træer og anden plantevækst.

Erik Skjærbæk må tage ansvar for at udarbejde et andet forslag, der anerkender de politiske beslutninger fra 2017.

4. Der bør skabes byrum, der inviterer til ophold, og som understøtter ophold ved vandet.

Dette stemmer overens med og passer fint med strategierne i forbindelse med den Blå Kant. Der lægges op til en sti gående langs vandet. Men det er ikke angivet, hvordan adgangen til denne sti vil være fra Kullinggade til de tværgående forbindelser.

Der skal her være både fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet til glæde for de nuværende og de kommende beboere og turister. Og området har en vigtig funktion som gennemgangszone mellem by og havn, - baneovergangen ved Skattergade er her også af stor vigtighed for de kommende beboere på Kullinggade 29.

Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af, hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående gennemgange gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

5. Den videre beslutningsproces.

Det er vigtigt for os borgere generelt at have en fornemmelse af, at vi har mulighed for at deltage i meningsfulde beslutninger, - eller kan mærke, at de respektive Byrådsmedlemmer ansvarligt er med til at forme byens miljø til gavn for byens beboere. Det kan øge vores almindelige ansvarsfølelse for vores omgivelser. Svendborg er en smuk havneby, og det skal komme os alle til gode, ikke kun dem der skal have forrentet deres formue ved at bygge ejendomme.

Efter min overbevisning bør der sættes god tid af til at fortsætte en grundig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer, der blev sat i 2017. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål.

Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces, hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og i byen.

Med venlig hilsen Ida Schrøder, Skattergade 36 B.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:39:26 +0100
To: Peter Nytofte Flader Skov
Cc: Roger Guldborg; Sisi Pia Larsen
Subject: SV: Kullinggade 29

Kære Beboerforening & formand Peter Nytofte Skov

Tak for jeres høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis I har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Peter Nytofte Flader Skov
Sendt: 1. januar 2023 21:45
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Cc: Roger Guldborg; Sisi Pia Larsen **Emne:** Kullinggade 29

Hørings svar

Beboerforeningen
kullinggade 23 A-C
5700 Svendborg

Vedrørende ikke erhvervs bebyggelse Kullinggade 29.

Vi gør indsigelser mod 2 ting.

For det første er ejerforening imod at Svendborg kommune ændre status på Kullinggade 29 fra erhverv til privat.

-Svendborg midtby har behov for erhvervsgrunde i bymidten. Erhvervsgrunde er med til at skabe en alsidig sammensætning til glæde for byens beboere.

-En erhvervsgrund med placering som Kullinggade 29 er en kæmpe mulighed for Svendborgs borgere.

Erhvervsgrunden er en naturlig forlængelse af byen mod havnen via Skattergade. Det hele giver mening med en genåbning af Skattergade med mulighed for at gå over jernbanesporene igen.

Kullinggade 29 vil for en fond være til at betale såfremt den handles som erhvervsgrund.

-Erhvervsgrundens havnepladser, er en oplagt mulighed Svendborg havn at få flere havnepladser. Der er mulighed for opbevaring af skibe om vinteren og et jolleværksted til hobbybrug.

-Der kunne være rum til et fødevaremarked

-Kulturelle værksteder som det ses på Frederiksø. Kunsthåndværk, guitarsnedkeri, udstillinger, alt godt med pizza bagning og ølbrygning. En succes som kan sammenlignes med succesen på Refshaleøen i København.

-Badeanstalt/sauna

-Naboejendommene er fortsat erhverv og der vil kunne opstå konflikter i forholdet til støjgener

-Gives der tilladelse til at bygge private boliger stige prisen for grunden med mindst faktor 10 og er kun til fordel for nuværende ejer.

Den anden indsigelse er i tilfældet af at der gives tilladelse til opførelse af private boliger

-Tak for et grundigt og objektivt forarbejde og en fremragende fremlæggelse. Det var tydeligt med følgende:

-Bygningernes omfang og antal af beboelser er alt for voldsom. Vi er imod, at der dispenseres fra kommunen allerede udemærket lokalplan.

-Bygningerne bliver for store set fra vandet. Kommer til at virke som en mur afskærmende Kullinggade.

-Bygninger ud til gaden levner ikke plads til andet end fortov. Der skal skabes mere luft med en brostensbelægning på mindst 2 meter, som i den resterende del af Kullinggade.

-Altaner er der ingen andre der har i Kullinggade og vil ikke passe ind i gadebilledet i et Latinerkvarter.

-Offentlig vandadgang langs den blå kant er ikke tegnet ind i forslaget og er essentiel for byggeri ved vandet.

-Parkering i Kullinggade er allerede problematisk og yderligere private beboelser vil presse parkeringsmulighederne til over bristepunktet. Der vil mangle gæsteparkering og forventligt, vil der ikke være adgang for offentlig parkering i Kullinggade 29.

-Steen Klarskov har personligt ytret over for os naboer, at grunden Kullinggade 29 er meget blød. Grunden synker for tung trafik og hyppig trafik og dermed vil fredede bygninger være i fare.

-Opførsel af Kullinggade 21 i 2010 blev funderet 8 meter ned i undergrunden og i den forbindelse kom der betydelige sætningsskader i Kullinggade 23C. Sætningsskaderne blev udbedret af forsikringsselskab. Vi vil frygte at yderligere sætningsskader vil vise sig ved nybyggeri.

På vegne af beboerforeningen
Peter Nytofte Skov
Formand

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Mette Jensen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Mette Jensen
Sendt: 30. december 2022 16:19
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Høringssvar vedrørende Bågø og Riber grunden

Med venlig hilsen

--

Mette Jensen
Skattergade 36
5700 Svendborg

Frederiksø 4A

5700 Svendborg

Kullinggade 29, Svendborg –

planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Når Svendborgs bedste beliggenheder forandres, er det vigtigt at sørge for, at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes “et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men mener dog, at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt, der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en frendningssag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.

2. bevarelse af pakhusene

3. Bevarelse af den italienske villa

4. Ny bebyggelse mod Kullinggade må, oplevet fra Kullinggade, ikke overstige 11,5 m.

5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.

6 Nyt byggeri skal være med saddeltag

7 Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.

8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegør for, hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener, at det projekt der foreligger bryder -med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse, der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra Kullinggade. Disse besluttede øvre kotegrænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterier er maksværdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så der undgås en nye Rubberton-situation eller "forvirring" vedr. Etagenhøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke medfører bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivne bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er til rådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbuddet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbanearialet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagemykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karreen rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og begrønning. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring.

Dernæst skal der brydes markant med facadeflader og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vinduevalg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side. (Slides (2022))

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagemykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indeholde minimum eet opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område

skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmelse med tidligt vedtagne strategier og øget byrumkvalitet. Eksempelvis er de maner plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrønning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnås sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de frede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekommelse af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opført parkeringskælder med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med skattertorvet.

Mængden af biler og parkering vil medføre et markant trafikalt pres på området, med risiko for store udgifter og karambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af Brogade mod havnen til cykelgade, blive besværliggjort af projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltag, der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kotegrænserne.

Der bør nedskrives, hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikale udfordringer, fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafikikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførelse, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl Architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret Kullinggade/Skattergade og vandet/havnen.

5. Offentlig adgang

Omkring pakhuse forventes det at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spærret af som på Jessens mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderens er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere

fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegede rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen lægger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhusede, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis DgNB. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. fundament. Husene bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandling.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karreen langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både søfartsskolen, Gambøt havn, Amtsmændsboligen på Tvedvej mm., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er til stede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i fx. Den bosætningsanalyse forvaltningen af foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen

Kim og Mette Jensen

Skattergade 36 C

Kilder:

Gehl (2008) BYENS RUM OG BYENS LIV SVENDBORG.

Gehl (2010) Overgangszonen - En strategi til styring af udviklingen af området mellem bymidte og havn

Slides (2022) Borgermøde - Indkaldelse af ideer og forslag før planlægning for udvikling af Kullinggade 29

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:28:51 +0100
To: Fodpleje I Centrum
Subject: SV: Ang. kullinggade 29, Svendborg

Kære Mette Kabell Hjørnager og Claus Kabell

Tak for jeres høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis I har spørgsmål til den videre proces, er I velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Fodpleje I Centrum
Sendt: 30. december 2022 19:11
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Ang. kullinggade 29, Svendborg

Som beboer i Valdemarsgade føler vi bekymring omkring det forestående byggeri i kullinggade på den gamle bågø/riber grund.

Vi deltog i høringen på rådhuset og fulgte gemmegangen fra arkitekterne og forvaltningen.

Som vi ser det bliver byggeriet alt for voldsomt til området, hvilket jo også fremgå af bebyggelses procenten, der på nuværende tidspunkt ifølge lokalplanen er 50% og som tegningerne viser kommer op på 160-180%.

Desuden kommer det alt for høje 3 etagers byggeri - som går helt ud til fortorvet til at virke at for massivt i forhold til den gamle bydel.

Da der er 3 små indfaldsveje til byggeriet er det bekymrede med alt den tiltagende trafik der vil komme, da området i forvejen er meget belastet, da alle der jo skal ned til havne skal den vej.

Som vi forstod på mødet er der tale om omkring 100 lejligheder, det vil sig at man som minimum må regne med 100 ekstra biler i området. Der blev omtalt en parkeringskælder, hvor mange mon der kan være der..... ? Og hvor skal resten så parkerer? Parkeringspladser i centrum er dyre og man kan forestille sig at der er mange der vil fravælge pga. økonomi og så er der kun tilbage at håbe at problemet ikke forsvinder fordi bygherre indbetaler penge til parkeringsfonden, det vil skabe store problemer og være til stor gene for området.

Bekymringen går desuden på at projektet som bliver bygget i "mudderhullet" navet siger sig selv, det er gammelt opfyldt på skrøbelig grund som vil kræve pilotering.

Hvad hvis der sker skader på nogle af alle de mange gamle huser der ligger i området, hvem er erstatnings ansvarlig for det?

Med venlig hilsen

Mette Kabell Hjørnager og Claus Kabell Hjørnager Valdemarsgade 37, Svendborg.

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Ulla Lisborg Krake

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Ulla Lisborg Krake
Sendt: 30. december 2022 19:19
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Vedr. Høringssvar vedr. Bogø & Ribergrunden

Jeg sender hermed hørings svar vedr. Bogø & Ribergrunden og ønsker at få tilsendt en kvittering for modtagelse.

De bedste hilsner
Ulla Lisborg Krake

Svendborg 30.12.2022

Høringssvar til Baagø- og Ribergrunden

Det er med bekymring jeg følger de påtænkte byggeplaner på Baagø- og Ribergrunden. Et område med fredede bygninger jeg mener man bør tage særlig vare på. Har man forholdt sig til hvilke retningslinjer, der skal gælde? Baagø- og Ribergrunden kan ikke stå alene. Den forholder sig naturligt til vores havn og derfor også til Svendborgs indbyggerne som helhed.

Som tidligere nævnt på FB synes jeg, man burde have særlig fokus på følgende områder:

- At byggeriet ikke bliver for højt, så det lukker af for den øvrige by, som det er sket på Jessens Mole. Derved risikerer man, at byen fragmenteres og mister sin helhed

- At byggeriet bliver åbent med gennemgang i form af stier imellem vand og Kullinggade

men ikke mindst.

- At der er adgang til vand og strand for offentligheden i form af stier og andet, da det drejer sig om et betragteligt areal med mange vandkantsmeter.

Er sidstnævnte punkt indtænkt i projektet? Hvis ikke, har man nu mulighed for at gøre det og samtidig mulighed for at tænke langsigtet...

Desværre er næsten hele vores smukke bymidte på nuværende tidspunkt opdelt i parceller langs vandet mod vest, og byen er lukket inde uden strandkant eller væsentlige stier for offentligheden. Det er grotesk og ærgerligt i en så kystrig by, at strandområder er så svært tilgængelige.

Det er faktisk ikke muligt at gå en sammenhængende tur langs Svendborg Sund mod vest med fødderne i sand og vand.

Vandet, der forbinder verdenshavene, er jo i bund og grund en fælles arv ligesom den øvrige natur er det. Deri ligger også en forpligtigelse til at værne og skabe plads til naturen - i det store som i det små. Vi er afhængige af naturen, den giver ro og stor glæde både for os nu og i fremtiden. I forhold til vores økosystemet, men også i forhold til vores velbefindende?

- Sidst, men ikke mindst; har man gennemtænkt, hvordan trafikken bliver afledt så den ikke er til gene for nuværende beboere - ikke bare i dette konkret byggeprojekt, men i byen som helhed?

Flere steder er vi ved at blive overmandet af gennemgående trafik. Som eksempel kan nævnes at alene i Rantzausminde området er valgberettigede steget med omkring 20%, i den sidste valgperiode, altså alle potentielle bilister. Vores indbyggertal vokser og det gør trafikken også!

Derfor blev jeg også noget overrasket og forundret af at læse Fyns amtsavis, hvor det fremgår at økonomien ikke holder til at tænke offentlige veje eller offentlig kyststrækning. At der tillige er "lovet privat strand" fra den private bygherre til seniorboligerne er yderst kritisabel. For hvem er de egentlige folkevalgte til at sætte retningslinjer og tage var på byen. Byrådet eller private bygherrer! Personligt håber jeg det første.

Vi skal være bevidste om at de valg, vi træffer nu, har betydning for fremtiden. Det er det vigtig, at vi giver plads til naturen, giver mulighed for at mærke den, for at forstå vigtigheden af at passe på den. For mig er det centralt at der langsigtede planer og visioner for vores by så byen udvikling ikke styres af private udefrakommende byherres ønsker om at sælge boliger til højeste pris.

<https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2016/852>

Kapitel 1. Strande og klitfredede arealer

Med venlig hilsen

Ulla Lisborg Krake
Kogtvedvej 2
5700 Svendborg

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Hanne Christoffersen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: hanne christoffersen
Sendt: 31. december 2022 12:21

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: KULLINGGADE 29, Høringssvar

Svendborg d. 28 december 2022

**Ideer til den kommende Kommuneplan for området
Kullinggade 29, Svendborg-planlægning for nyt blandet bolig- og
erhvervsområde.**

- Set fra søsiden er det vigtigt at ny bebyggelse ikke skjuler den bagvedliggende by og kirkespir.

- Det skal sikres, at der bliver offentlig adgang mellem opførte boliger, og langs havnekanten skal sikres en offentlig sti.

-Mellem de projekterede huse ud til Kullinggade indpasses et frirum mellem rækken af huse, så husene på linien harmonerer med eksisterende huse på den anden side af Kullinggade.

Højden på husene sænkes til 11m.

- På de 4 projekterede punkthuse skæres øverste etage, og øverste etage gøres til tagetage med traditionel ca.45graders taghældning og beklædes med rødt tegltag, som vil harmonere med byens øvrige bygninger.

- CO2 konsekvens bør osse omfatte materialevalget til opførelsen af bygningsmassen.

Når nu bygningerne skal opføres på en tidligere tømmerplads bør der indtænkes mest muligt træ til opførelsen. Hvilket osse vil minimere CO2 udslippet.

venlig hilsen

Hanne Christoffersen

Møllergade 21b [2.tv](#)

5700 Svendborg

(har vedhæftet ovenstående tekst)

Svendborg d. 28 december 2022

Ideer til den kommende Kommuneplan for området
Kullinggade 29, Svendborg-planlægning for nyt
blandet bolig- og erhvervsområde.

- Set fra søsiden er det vigtigt at ny bebyggelse ikke skjuler den bagvedliggende by og kirkespir.
- Det skal sikres, at der bliver offentlig adgang mellem opførte boliger, og langs havnekanten skal sikres en offentlig sti.
- Mellem de projekterede huse ud til Kullinggade indpasses et frirum mellem rækken af huse, så husene på linien harmonerer med eksisterende huse på den anden side af Kullinggade.
Højden på husene sænkes til 11m.
- På de 4 projekterede punkthuse skæres øverste etage, og øverste etage gøres til tagetage med traditionel ca.45graders taghældning og beklædes med rødt tegltag, som vil harmonere med byens øvrige bygninger.
- CO₂ konsekvens bør osse omfatte materialevalget til opførelsen af bygningsmassen.
Når nu bygningerne skal opføres på en tidligere tømmerplads bør der indtænkes mest muligt træ til opførelsen. Hvilket osse vil minimere CO₂ udslippet.

venlig hilsen
Hanne Christoffersen
Møllergade 21b 2.tv
5700 Svendborg

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Martin Jeppsen og Marie Elmegaard

Tak for jeres hørings svar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne hørings svar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Hørings svarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er I velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Marie Elmegaard Pedersen
Sendt: 31. december 2022 16:39

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Kullinggade 29: Ideer, forslag og bemærkninger

Til Plan og Erhverv,

Vedhæftet ideer, forslag og bemærkninger til Kullinggade 29.

Godt nytår.

Venlig hilsen

Martin Jeppsen og Marie Elmegaard

Marie Elmegaard

Pædagogisk konsulent

Center for Undervisningsmidler

Svendborg, den 31. december 2022

Svendborg Kommune
Plan og Erhverv
Frederiksø 4A, 5700 Svendborg
plan@svendborg.dk

Kullinggade 29: Ideer, forslag og bemærkninger

Grundlæggende har vi mange bekymringer i forhold til bebyggelsen, som er projekteret i Kullinggade 29. Vores bekymringer vedrører:

1. Bebyggelsesprocent

En så markant ændring i bebyggelsesprocenten – nu på 160-180% - er en fuldstændig uacceptabel ændring af den gældende lokalplan på maksimalt 50%. Vi har i sin tid købt ejendom i tillid til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan. Dette må også gælde for ejeren af Kullinggade 29, der ved købet af ejendommen var bekendt med bestemmelserne i den eksisterende lokalplan. Vi andre kan vel næppe få lov til at bygge udlejningsejendomme i vores haver.

I samme lokalplan er bygningshøjden fastsat til 12 meter, mens projektet ses at være væsentlig højere. Karakteren af området vil blive alt andet end det eksisterende latinerkvarter, som så flittigt bliver brugt i kommunens egen markedsføring af Svendborg.

2. Sammenhængende bygningsmasse

På borgermødet i december 2022 fremgik det, at der vil blive etableret en sammenhængende mur af huse ud mod Kullinggade. Arkitekt fra Svendborg Kommune fremlagde på samme møde, hvordan den eksisterende bebyggelse i området er opbrudt og med stor variation i højde og bredde på bygninger. Den variation kan vi ikke se i de nye tegninger af bygninger i Kullinggade 29.

Ét er variation i bybilledet, andet er morgensol i gaden. Med en sammenhængende bygningsmasse på over 12 meter har huse på modsat side af Kullinggade 29 set morgensolen for sidste gang.

3. Trafik

Med 100 ekstra nøgler i kvarteret må man regne med minimum 100 ekstra biler, gæstebiler osv. En bebyggelse, som den projekterede, vil med andre ord betyde en voldsom forøgelse af trafikken i området. I forvejen er vejnettet – her Valdemarsgade, Kullinggade, Brogade og Færgevej - belastet af trafik til og fra færgerne. Og om sommeren er det helt håbløst!

4. Pilotering og bygningskader

Stort set alle huse omkring Kullinggade 29 er af ældre dato og sat på kampesten. Det må derfor forventes, at et byggeprojekt, med en forventet omfattende pilotering, vil give skader på de eksisterende bygninger. Det må lægge helt klart i et eventuelt projekt, hvordan og hvornår skader erstattes og af hvem. Yderligere vil der i en byggeperiode være trafik med tunge køretøjer, hvilket både vil være til gene og fare for alle, der færdes i området.

Helt generelt mener vi, at ejer af Kullinggade 29 har købt en grund et forkert sted i byen i forhold til de ønsker, ejer har for etablering af nye bygninger og manglende interesse for at restaurere nogle af byens

smukkeste pakhuse. Hvis den eksisterende lokalplan ikke skal gælde for ejer ligesom for resten af kvarteret, så må en eventuel ændring i det mindste læne sig op ad den eksisterende lokalplan for at bevare det miljø, der er så unikt for Svendborg.

Så kære lokalpolitikere. Nu må I stå vagt om at bevare et værdifuldt latinerkvarter i Svendborg Bymidte.

Venlig hilsen
Martin Jeppesen og Marie Elmegaard
Kullinggade 38
5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:32:21 +0100
To: Joacim Riis-Hansen
Subject: SV: Høringssvar til Baagøe og Riber - Nej til ændring af lokalplan og fredning

Kære Joacim Riis-Hansen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Joacim Riis-Hansen

Sendt: 31. december 2022 17:39

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Høringssvar til Baagøe og Riber - Nej til ændring af lokalplan og fredning

Høringssvar Baagøe og Riber

Vi vil på det kraftigste modsætte os de forslag som er til ændring af lokalplanen og fredningen af Baagøe og Riber grunden.

Kommunen med borgmesteren i spidsen går endnu engang med til at ændre lokalplanen for at tage hensyn til Erik Skjærbæks kommercielle interesser. Og det endda uden at det er angivet hvor meget ekstra Erik Skjærbæk vil få i udbytte af at planen ændres.

Vigtigst af alt er dog at beboerne i Svendborg og Kullinggade, Skattergade og andre omkringliggende gader rammes af at Erik Skjærbæk og borgmesteren bryder med fredningen og lokalplanen.

Følgende 4 forhold bør som minimum overholdes:

- Bygningshøjden på de maks 18,7m skal overholdes, da den sikrer at arkitekturen hænger sammen med resten af Svendborg
- Pauserne og luften mellem bygningerne skal overholdes, da det giver kontakt med vandet og ikke som i det planlagte byggeri en Berlinmur, der ødelægger byen og afskærer byen fra kontakten med vandet.
- Trafikken bliver massiv med de mange nye boliger og i forvejen er Kullinggade og Skattergade tæt af trafik. Det problem er ikke løst.
- Fortsat uhindret adgang til vandet for Svendborgs borgere. Endnu engang kommer der låste låger og restriktioner som spærrer for at ALLE kan bruge vandet.

Som borgere kan vi ikke tillade at en borgmester sammen med Erik Skjærbæk bare ændre lokalplaner og fredning.

Vi er uden tvivl mange, som ikke vil acceptere det og vil gøre alt for at det ikke lykkes denne gang. Det betyder også at vi alle sammen vil følge byggeprocessen tæt såfremt lokalplanen og fredningen ikke holdes og hele tiden sikre at alle regler og love overholdes og aktivt vil klage hver gang der trædes en millimeter ved siden ift støj, revner i vores huse, arbejdstider og alt andet.

Det er et klart NEJ til Erik Skjærbæks plan. Vi vil aktivt modarbejde den i sin nuværende form.

Med venlig hilsen,

Joacim Riis-Hansen

Skattergade 38

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:32:53 +0100
To: Simon Riis-Hansen
Subject: SV: Høringssvar Baagøe og Riber grunden: NEJ TAK

Kære Simon Riis-Hansen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Simon Riis-Hansen
Sendt: 31. december 2022 17:39
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
<plan@svendborg.dk> **Emne:** Høringssvar Baagøe og Riber
grunden: NEJ TAK

Jeg er tilflytter til kommunen og har købt og istandsat Skattergade 38. Det er sket ud fra den fredning og de politiske kriterier som er opstillet efter det første underkendte forsøg på at bygge etageboliger af Skjærbæk.

Erik Skjærbæk og borgermesteren har ny igen slået sig sammen og er indstillet på at bryde med lokalplanen så Erik Skjærbæk kan tjene nogle ekstra penge godt hjulpet på vej af borgmesteren.

Jeg ville ikke have købt min bolig hvis fredningen og politiske kriterierne ikke havde været på plads.

De opstillede byggeplaner er faktisk direkte i strid med de politiske kriterier. Det gælder eksempelvis bygningshøjden som kan være op til 22,5 meter og i strid med de 18,7 meter som er maksimum.

Bygningerne har ikke de pauser som er et vigtigt punkt for at have kontakt med vandet og udsyn. Det vil være i modstrid med de opstillede kriterier.

Desuden er den frie adgang og passage på grunden ikke blevet sikret gennem lokalplanen og der vil derfor ikke være garanti for at man kan færdes i det åbne område langs vandet som lokalplanen vil kunne sikre

Arkitekturen er heller ikke i overensstemmelse kravene for hvordan bygningerne skal udformes, herunder blandt andet et rigtigt saddeltag som der ikke er på de tegnede bygninger.

Det store antal boliger og biler vil markant øge trafikken på både Skattergade og Kullinggade som i forvejen.

Vi er mange som er stærkt imod opførelsen af byggeriet i den nuværende form og ser ikke det er bedre end det som i første omgang blev underkendt. Det er derfor et meget markant NEJ TAK til at byggeriet opføres som beskrevet.

Vi vil følge meget tæt med i opførelsen, hvis det gennemføres og sikre at alt omkring transport tidspunkter, arbejdstider, tændte motorer på lastbiler når de holder stille, lys, støj osv overholder de gældende regler ned til mindste detalje.

Da vi har et fuldstændigt nyistandsat hus så vil vi også overvåge at der ikke kommer revner i vægge og murværk som følge af byggeriet.

Venlig hilsen
Simon Riis-Hansen
Skattergade 38

From:
Sent:
To:
Subject:

Kære Sten Valvik

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Sten Valvik
Sendt: 29. december 2022 19:14
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Høringssvar Kullinggade 29

Fire kommentarer til det materiale vi har set omkring det nye projekt som ES ejendomme har fremlagt

1. Hvorfor skal de højeste bygninger i Svendborg placeres ved vandet?

Byens udsigt svækkes igen og igen på denne måde, og færre og færre får vandet at se.

Dette så vi første gang på Jessens Mole, hvor bygherren fik det lige som han ville på trods af lokalplan.

SIMAC blev af arkitekterne præsenteret som en gennemsigtig bygning der så let og fin ud - resultatet bliver en kæmpe betonklods.

Bygningen ved siden af ser jo nærmest ud som om den er inspireret af DLG kornlageret - ikke meget lethed og elegance, men både udsigt over vandet og udsigten mod bakkerne fra havnen forsvinder totalt.

Nu vil ES ejendomme sætte en høj mur op i form af rækkehuse i 2 - 3 helt ud til Kullinggade - uden afbræk eller ud/indsyn til vandet.

De øvrige boliger bliver endda højere end Forskerparken - selv om arkitekten på mystisk vis får det til at se lavere ud.

Det er vel ikke det vi som borgere i Svendborg ønsker.

2. Trafikken i Kullinggade

Allerede i dag er Kullinggade trafikeret, og det bliver jo kun værre når der kommer mange flere biler.

På grund af vejens hældning er farten ofte høj, og parkeringspladser på begge sider gør møder mellem biler problematisk.

Især for cyklister er vejen allerede idag farlig, og der bør sikres at både fortov og cykelsti etableres, så der kan ske opdeling af trafikken.

3. Der bør kræves bopælspligt på alle boliger i byggeriet.

Fritagelse for bopælspligt er jo ment for at sikre at boliger i udkantsområder ikke forfalder, og indtil ES ejendomme byggede på Jessens Mole var det jo stort set umuligt at opnå fritagelse i Svendborg by - men bygherren ville gerne kunne sælge de dyre boliger til folk fra andre steder i landet - og pludselig kunne det godt lade sig gøre.

På samme måde med det nye byggeri i Gambøt på Thurø.

Dette skaber døde områder hvor beboerne kun benytter lejligheden som sommerhus, og derudover bidrager de ikke med indtægter til kommunen - det kan da ikke være i Svendborgs interesse.

4. De gamle pakhuse og den italienske villa skal inddrages i projektet, så dette pludselig ikke falder tilbage på kommunen.

Bygherren har ikke kun købt en grund, men også nogle fredede og bevaringsværdige bygninger, og skal derfor også sikre at disse bliver udviklet til anvendelse.

Jeg håber virkelig at kommunen denne gang vil lytte til borgernes ønsker, så vi ikke - som vi så på Jessens Mole - får et byggeri der 100% bliver på bygherrens præmisser.

Med venlig hilsen

Sten Valvik
Niels Juels vej 2
5700 Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:24:12 +0100
To: Lars Kristen Riis-Hansen
Subject: SV: "Plan og Erhverv, ES ejendomme."

Kære Lars Riis-Hansen

Har du mulighed for at sende dokumentet på anden vis, da vi ikke kan logge ind via iCloud?
PFT

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Lars Kristen Riis-Hansen

Sendt: 30. december 2022 10:23

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: "Plan og Erhverv, ES ejendomme."

Til jer i Plan og Erhverv. Håber på alt det bedste. Godt Nytår.

Åbn mit delte dokument



From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:
Kullinggade 29 (1).pdf

Kære Anni Brix

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Anni Brix
Sendt: 30. december 2022 12:02

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Kullinggade 29

Vedhæftet bemærkninger/indsigelse til ændringer i kommuneplan vedrørende Kullinggade 29, Svendborg.

På vegne af underskriverne

Anni Brix Olesen

Færgevej 10, 1. tv

Svendborg

Bemærkninger i forbindelse med høring vedrørende forslag til bebyggelse af Kullinggade 29, Svendborg.

Svendborg den 30. december 2022

Vi har følgende bemærkninger og indsigelser til projektønske for Kullinggade 29:

1. Bebyggelsesprocenten er i forslaget vurderet til at udgøre 160-180 %. Dette er en meget væsentlig udvidelse i forhold til den gældende kommuneplan, der angiver bebyggelsesprocenten til maksimalt 50%. I samme kommuneplan er bygningshøjden fastsat til 12 meter, mens projektet ses at være væsentlig højere.

Karakteren af området vil blive væsentlig ændret, hvis der sker en sådan ændring i forhold til de tidligere gældende planer.

Dette findes ikke hensigtsmæssigt.

2. En bebyggelse, som den projekterede, vil betyde en meget væsentlig forøgelse af trafikken i området. I forvejen er vejnettet i området – herunder Valdemarsgade, Kullinggade, Brogade og Færgevej - belastet af trafik især om sommeren og delvist også i forbindelse med trafik til og fra Ærø-færgen.

En sådan forøgelse af trafikken vil være til stor gene for beboerne og kunne give køproblemer, især ved T-krydset ved Valdemarsgade. Der må forventes at opstå farlige situationer for alle typer af trafikanter og væsentlig mere trafikstøj.

3. De allerede eksisterende huse omkring Kullinggade 29 er næsten alle af ældre dato. Det må derfor forventes, at et byggeprojekt, med en forventet omfattende pilotering, vil kunne give skader på de eksisterende bygninger. Yderligere vil der i en byggeperiode være trafik med tunge køretøjer, hvilket både vil være til gene og fare for alle, der færdes i området.

4. Det fremlagte projekt har en sådan karakter og en sådan udformning, at det vil ændre områdets karakter væsentligt. Især vil den foreslåede højde på bygningerne være et brud med det bybillede, som de gamle bygninger giver området.

5. Det er af afgørende betydning, at der bliver adgang til vandet, og at der ikke bygges så tæt, at der reelt bliver en samlet mur mod vandet. Det bør sikres, at adgang til vandet ikke hindres ved aflåse låger eller lignende.

6. Vedrørende parkering bemærkes, at der i forvejen er en så stor belastning på de nuværende frie parkeringspladser i området, at det vil være problematisk, hvis beboerne i Kullinggade 29 også skal parkere på disse. Af hensyn til belastningen på de nuværende parkeringsmuligheder er det af afgørende betydning, at beboerne i Kullinggade 29 får stillet parkeringspladser til rådighed på de arealer, som tilhører ejendommen, herunder på vilkår således at disse ikke fravælges af økonomiske årsager. Af samme årsag bør bygherren ikke kunne løse parkeringsproblematikken ved at indbetale til parkeringsfond.

Det er generelt vores opfattelse, at en så markant ændring af lokalplanen, som foreslået, er uacceptabel for beboerne i området. Vi har købt ejendom i tillid til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan. Dette må

tillige gælde for ejeren af Kullingade 29, der ved købet af ejendommen var bekendt med bestemmelserne i den eksisterende lokalplan og ikke med rette har kunne foretage en økonomisk planlægning ud fra en så væsentlig ændring af lokalplansbestemmelserne, som forudsat i det fremlagte projekt.

Det er vores opfattelse, at projektet vil ændre områdets karakter væsentlig, hvis der ikke sker en tilpasning, herunder særligt fastsat en mindre bebyggelsesprocent og et lavere byggeri.

Vi er endvidere meget betænkelige ved den betydelig øgede biltrafik, som projektet vil medføre. Dette både under byggeriet, men mere væsentligt også som et varigt øget trafiktryk i et område, hvor der allerede er meget trafik i forhold til vejenes mulighed for at afvikle den.

Med venlig hilsen

Anni Brix Olesen, Færgevej 10, 1. tv, Svendborg

Henning Frederiksen, Færgevej 14, 2, Svendborg

Lars Toft, Færgevej 10, 2. tv. Svendborg

Rikke Hedegaard Engstrøm, Færgevej 12, L, Svendborg

Ida Louise Christensen, Færgevej 12, K, Svendborg

Helle Bredholt, Færgevej 10, 1. th, Svendborg

Bo Tom Larsen, Færgevej 12, H, Svendborg

Mantas Baukauskas, Færgevej 12, F, Svendborg

Ole Hartling, Færgevej 12, D, Svendborg

Gerda Arildsen, Færgevej 14, 1. th, Svendborg

Niles og Inge Jensen, Færgevej 10, st. th, Svendborg

Alice Gram, Færgevej 12, E, Svendborg

Tove R. Grunnewald, Færgevej 14, 1. th, Svendborg

Lone og Søren Maalø, Færgevej 14, 1, tv, Svendborg

Elsebeth Nielsen, Færgevej 10, 2, th, Svendborg

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:25:47 +0100
To: Morten Skak
Subject: SV: Kullinggade 29

Kære Morten Skak

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Morten Skak
Sendt: 30. december 2022 16:50
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Kullinggade 29

Til Svendborg kommune

Vedrørende det seneste projekt for Kulinggade 29

Med reference til de plancher, som vist på mødet den 5. december 2022 har jeg følgende kommentarer:

Planche 15: der forudsættes en "aftale om den fremtidige sikring og istandsættelse af de fredede bygninger". Det er så væsentligt et punkt, at processen bør standses, indtil der er en meget holdbar plan for bygningernes bevarelse. Jeg så gerne, at det blev etableret et søfartsmuseum i bygningerne. Realdania kunne inddrages i dette, da AP Møller fonden i dag er engageret med søfartsskolen. Svendborgenserne er stolte af byens søfartshistorie; det er en skændsel, at der ikke er et

museum for denne byens sjæl.

Plancher 66, 86, 87 og 93: Det er klart en fordel med de opdelt punkthuse frem for to stangbygninger. Bygningsmasserne virker imidlertid meget massive og høje. Det fremgår tydeligt af de anførte plancher, især af planche 66. Der må skæres af bygningshøjden.

Plancher 67, 84 og 93: Bygningskroppene mod Kullinggade er for massive/høje. Dels bliver de meget dominerende i forhold til bygningerne på gadens anden side (sammenlign planche 67 og 84), og dels tryner de den italienske villa, som er en værdifuld og fredet bygning. Det er desuden en fejltagelse med altaner ud mod Kullinggade. De er ikke rare at gå under, og de bliver ikke brugt.

Planche 46: Ideen med brede kantzoner i Kullinggade er uambitiøst og amatøragtigt. De fastholder bilernes fortrinsstilling i den gamle bydel (den lige kørebane). Få nu omgjort fortidens fejltagelse og genskab noget af gadens oprindelige forløb. Ryk gaden over mod Skattergade og giv den Italienske villa sin forhavet tilbage. Der må gerne være lidt chikane for bilister (det er der utallige andre steder i byen). Gadens eksisterende rørføringer kan sagtens gå igennem en have.

--

Venlig hilsen
Morten Skak
Otte Ruds vej 12
5700 Svendborg

From:
Sent:
To:
Subject:

Kære Bente Hovendal

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra:
Sendt: 29. december 2022 17:43
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Høringssvar til Baagøe og Rieber grunden

Til:

Plan
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

Kullinggade 29 / Baagøe og Rieber grunden. Planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde.

Når Svendborgs bedste beliggenheder forandres, er det vigtigt at sørge for, at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes “et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men jeg mener dog, at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt, der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en fredningssag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del område i og omkring de eksisterende pakhuse.

2. Bevarelse af pakhusene

3. Bevarelse af den italienske villa

4. Ny bebyggelse mod Kullinggade må, oplevet fra Kullinggade, ikke overstige 11,5 m.

5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.

6. Nyt byggeri skal være med saddeltag.

7. Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. 18,7 m.

8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang hen over grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegør for, hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener, at det projekt der foreligger på flere områder, bryder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse, der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra Kullinggade. Disse besluttede øvre kote grænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterier er maks. værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på dataen at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivne bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er til rådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbuddet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbanearealet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagemykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationens præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karréen rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og grønne anlæg. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadefladen, og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter, lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vindues valg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side.

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagemykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indeholde minimum et opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen

mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmelse med tidligt vedtagne strategier og øget byrumskvalitet. Eksempelvis er de mangler plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrønning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnås sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de frede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekomme af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opførtes parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med Skattergade Torvet.

Mængden af biler og parkering vil medføre et markant trafikalt pres på området, med risiko for store udgifter og karambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes til klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af Brogade mod havnen til cykelgade, blive besværliggjort at projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen.

Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kvotegrænserne.

Der bør nedskrives, hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikale udfordringer, fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafiksikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførsel, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl Architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret Kullinggade/Skattegade og vandet/havnen.

Sluttelig, så er der erfaringer fra andre lignende projekter, at parkeringskældrene etableres til sidst, hvor boliger er blevet solgt, eller udlejet, at der ikke er tilstrækkelig økonomi til at gennemføre et parkeringskælder-projekt, og at kommunalbestyrelsen så i sidste ende dispenserer for denne del. Derfor mener jeg, at kommunalbestyrelsen i sin eventuelle godkendelse, skal bestemme, at parkerings-faciliteterne skal etableres som noget af det første i gennemførelsen af projektet.

5. Offentlig adgang

Omkring pakhuse forventes det, at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spærres af som på Jessens Mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderen er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegede rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen ligger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhuse, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis Dgnb. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. Fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandling.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både Søfartsskolen, Gambøt havn, Amtsmandsboligen på Tvedvej m.m., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er til stede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper, der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i f.eks. den bosætningsanalyse forvaltningen har foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog og information. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen

Bente Hovendal

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Mon, 2 Jan 2023 15:27:28 +0100
To: Ninna Aasen
Subject: SV: Høringssvar til Baagøe og Rieber grunden

Kære Ninna Aasen

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Ninna Aasen
Sendt: 29. december 2022 18:56
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
<plan@svendborg.dk> **Emne:** Høringssvar til Baagøe og Rieber grunden

Til:

Plan
Frederikshø 4A
5700 Svendborg

Kullinggade 29 / Baagøe og Rieber grunden. Planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde.

Når Svendborgs bedste beliggenheder forandres, er det vigtigt at sørge for, at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes “et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men jeg mener dog, at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt, der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en fredningssag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del område i og omkring de eksisterende pakhuse.

2. Bevarelse af pakhusene

3. Bevarelse af den italienske villa

4. Ny bebyggelse mod Kullinggade må, oplevet fra Kullinggade, ikke overstige 11,5 m.

5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.

6. Nyt byggeri skal være med saddeltag.

7. Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. 18,7 m.

8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang hen over grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegør for, hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener, at det projekt der foreligger på flere områder, bryder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse, der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra Kullinggade. Disse besluttede øvre kote grænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterier er maks. værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på dataen at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivne bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er til rådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbuddet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og

udbygningen af godsbanearialet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagerykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karréen rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og grønne anlæg. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadeflader, og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter, lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vindues valg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side.

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagerykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indeholde minimum et opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver

derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmelse med tidligt vedtagne strategier og øget byrums kvalitet. Eksempelvis er de mangler plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrønning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnås sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de frede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekomme af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opførtes parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med Skattergade Torvet.

Mængden af biler og parkering vil medføre et markant trafikalt pres på området, med risiko for store udgifter og karambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes til klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af Brogade mod havnen til cykelgade, blive besværliggjort at

projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kvotegrænserne.

Der bør nedskrives, hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikale udfordringer, fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafiksikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførelse, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl Architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret Kullinggade/Skattegade og vandet/havnen.

Sluttelig, så er der erfaringer fra andre lignende projekter, at parkeringskældrene etableres til sidst, hvor boliger er blevet solgt, eller udlejet, at der ikke er tilstrækkelig økonomi til at gennemføre et parkeringskælder-projekt, og at kommunalbestyrelsen så i sidste ende dispenserer for denne del. Derfor mener jeg, at kommunalbestyrelsen i sin eventuelle godkendelse, skal bestemme, at parkerings-faciliteterne skal etableres som noget af det første i gennemførelsen af projektet.

5. Offentligt adgang

Omkring pakhuse forventes det, at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spærres af som på Jessens Mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderen er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegede rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen ligger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler at redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhuse, den

italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis Dgnb. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. Fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandling.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både Søfartsskolen, Gambøt havn, Amtsmandsboligen på Tvedvej m.m., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er til stede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper, der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i f.eks. den bosætningsanalyse forvaltningen har foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog og information. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette

langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen

Ninna Aasen

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Emil Dall

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Emil Dall

Sendt: 27. december 2022 16:07

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: Kullinggade 29 - høringssvar

Kære Svendborg Kommune,

Her fremsendes mit høringsvar i sagen om bebyggelse på Kullingvej 29.

Med håb om det vil blive læst og taget i betragtning.

mvh

Emil Dall

Emil Dall
Herredsfogedvej 9,
5700 Svendborg

Svendborg, 26. december 2022

Kullinggade 29, hørings svar

Svendborg Kommune, Plan- og erhverv

Frederiksø 4A, 5700 Svendborg

Kære beslutningstager i Svendborg Kommune,

Jeg håber du vil tage disse nedenstående kommentarer til efterretning og stille dig selv følgende spørgsmål:

- 1 Hvad gør egentlig Svendborg til et attraktivt sted at bo?
- 2 Hvad er det byens- og kommunens 58,612 øvrige borgere får ud af at kommunen ændrer kommuneplanen for at en byggematador kan bygge "hoteller på Rådhuspladsen"?
- 3 Hvis du kunne bestemme hvad en 1ha stor grund, med byens bedste placering skulle bruges til, hvad drømmer du så om? Et museumsskibsværft, en park, almene boliger, et koncerthus, leibhaverboliger eller noget helt sjette?

Jeg har boet i kommunen nu snart fire år, selvom hverken jeg eller min partner har familie her. Men vi har valgt at stifte vores familie her, og ser muligheden for en skøn fremtid på denne fine plet på verdenskortet. Så hvorfor valgte vi Svendborg frem for Nyborg, Odense, Kolding eller Århus? Tja, det er jo nok en kombination af mange ting. Venner, landskabet, øhavet, kulturlivet og meget andet. Men i hvertfald ikke for at købe en ejerlejlighed til 8,5 mio. (som dem der sælges på ES Ejendommens tidligere byggeri på Jessens Mole 7B (Nybolig 2022)). Tværtimod, er jeg forelsket i netop Svendborgs levende og menneskelige havnemiljø. Modsat de før nævnte provinsbyer som vi netop ikke valgte at bosætte os i. Jeg kommer som almindelig dødelig med en erhvervsuddannelse, og snart en kort videregående uddannelse, ikke i nærheden af boliger til de priser. Og jeg er ikke alene, læser man Svendborg Kommunes egen tilflytterundersøgelse fra 2021 ser man at natur, vand og familie er skarpt efterfulgt af kulturlivet, gode boligpriser og bymiljøet (Svendborg Kommune 2021).

Det er derfor med stor ærgrelse at jeg ser på planerne for Kullinggade 29's 'udvikling'. Skulle man måske snarere kalde det afvikling? For det vil være en definitiv afvikling af grundens enorme potentiale, da den slags byggeri ikke er noget der sådan lige bliver revet ned når først det står der. Jeg deltog i borgermødet den 5. dec., og fik indblik i planerne og ikke mindst den kritik der fulgte. Der er flere stærkt kritisable dele af planen der er værd at forholde sig til. Først og fremmest at planen ikke forholder sig til den nordlige del af grunden. Dette virker som et smart trick fra ejerens side, således kan man prelle al kritik af med et 'det sørger vi for kommer til at indgå projektets nordlige halvdel'. Derved sælges, i mine øjne, elastik i metermål. Projektet bør ikke kunne gå videre i sin proces før der foreligger en plan for anvendelsen af hele

grunden. Dernæst er der store problemer i forhold til de i 2017 definerede politiske beslutninger (Svendborg Kommune 2022) og den ved borgermødet præsenterede *Analyse og vejledende retningslinjers* anbefalinger (Svendborg Kommune 2022) Dette gælder især på punkterne; offentlighedens adgang og sikring af velfungerende infrastruktur. Dertil kommer overskridelsen af den politisk besluttede maks. kotehøjde med 3,8m, en overskridelse af bebyggelses procenten med 60 procentpoint (fra 50% til 120%!), problemer ved pilotering, manglende plads til cykelsti langs Kullinggade, øget biltrafik og absolut intet krav eller oplæg til bæredygtighed i byggeriet. Hvad er det, der skulle få kommunen til at acceptere disse brud på gældende kommuneplan, tidligere politisk vedtagne beslutninger og interne arkitekters anbefalinger? Jo svaret er velsagtens penge. Skulle det lykkedes at lokke disse ca. 50 højindkomst husstande til byen er der sikkert en del der vil ende i kommunekassen. Regnestykket er svært for mig at sætte retvisende op, men det er sikkert mange mio. årligt der er tale om. For min skyld må disse millionærer gerne bo i Svendborg, men ikke på bekostning af byens særpræg og positive udviklingsmuligheder. Disse er så værdifulde at intet millionbeløb kan godtgøre skaden.

Som gæst og bruger af Søndre Havn (Mudderhullet) hvor min kammerat har sin smukke jolle liggende, har jeg af og til kigget over på den gamle trælast fra søsiden og tænkt det i grunden ville være oplagt at have en form for maritimt formidlings hus i forbindelse med Sejlskibsbroen. Så da jeg hørte at Lundeborg træ holdte ophørsudsalg, opstod en masse idéer til hvad der nu kunne opstå på den anden siden af plankeværket. I Norge har jeg besøgt *Hardanger fartøversenter* (2022), og drømmen om et lignende museumsværft her i Svendborg begynder at tage form i min fantasi. Tænk hvis der her lå en kombination af Roskilde Vikingskibsmuseum, Maritimt Kulturværksted, Museum For Lystsejls, Strynø Smakkecenter og formidlingscenter for den kommende Geopark? Men ak, det er blot fantasi, for en med flere penge og mere magt end mig har meldt sig på banen og nu er planen at bygge eksklusive ejerlejligheder. Gid tiden kunne rulles tilbage og kommunen selv havde meldt sig som køber af grunden. Men, måske kan planerne med tilpas politisk vilje alligevel nå at ændre sig?

Med venlig hilsen,

Emil Dall
Studerende på UCL Erhvervsakademi og Professionshøjskole i Odense

Referencer:

Hardanger fartøversenter, set. Dec 2022

<https://fartoyvern.no/>

Nybolig, 2022, Jessens Mole 7B, 2. 2., set dec 2022

<https://www.nybolig.dk/ejerlejlighed/5700/jessensmole/103058/12216-8>

Svendborg Kommune, 2021, Hvorfor vælger så mange at flytte til Svendborg Kommune?

<https://drive.google.com/file/d/1Blh6WSmtqld4HNP2p5Jqt4YnTw8iicFj/view>

Svendborg Kommune, 2022, Oplæg fra borgermøde Kullinggade 29

https://www.svendborg.dk/sites/default/files/PDF/oplaeg_fra_borgermoede_-_kullinggade_29_05.12.2022.pdf

From: Johan W. Kristensen
Sent: Mon, 26 Dec 2022 21:32:44 +0100
To: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Subject: Kullinggade 29, Svendborg - Høringssvar, Johan W. Kristensen
Attachments: Høringssvar.pdf

Hermed fremsendes høringssvar vedr. kullinggade 29.
Kvitter gerne for modtagelse.
Venlig hilsen
Johan W. Kristensen

Frederikso 4A

5700 Svendborg

Kullinggade 29, Svendborg – planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Når Svendborgs bedste beliggenheder forandres, er det vigtigt at sørge for at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes “et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men mener dog at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en fredningssag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

- 1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.**
- 2. bevarelse af pakhusene**
- 3. Bevarelse af den italienske villa**
- 4. Ny bebyggelse mod kullinggade må, oplevet fra kullinggade, ikke overstige 11,5 m.**
- 5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.**
- 6 Nyt byggeri skal være med saddetag**
- 7 Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.**
- 8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23**

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegør for hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener det projekt der foreligger bryder på flere områder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægge grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende kommuneplan for området. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra kullinggade. Disse besluttede øvre kotegrænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterer er maks værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på data'en at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivende bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er tilrådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbudet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbanearialet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagemykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karrén rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og begrønning. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadefladen og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vinduevalg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side. (Slides (2022))

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagemykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indholde minimum eet opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. Istedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmel med tidligt vedtagne strategier og øget byrums kvalitet. Eksempelvis er de mange plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrænsning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnåes sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de fredede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekomme af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opføres parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvatningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med skattertorvet.

Mængden af biler og parkering ved medføre et markant trafikalt pres på område, med risiko for store udgifter og kambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af brogade mod havnen til cykelgade, blive besværliggjort at projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kotegrænserne.

Der bør nedskrives hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikaleudfordringer fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafikikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførelse, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret og vandet.

5. Offentligt adgang

Omkring pakhusene forventes det at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spæres af som på jessens mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderen er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabelig. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegede rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen lægger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhusene, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis DGNB. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandlig.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejeboliger i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den gennerelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både søfartsskolen, gambøt havn, amtsmandsboligen på tvedvej mm., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er tilstede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i fx. Den bosætningsanalyse forvaltningen af foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan

stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Med venlig hilsen

Johan W. Kristensen

Kilder:

Gehl (2008) BYENS RUM OG BYENS LIV SVENDBORG.

Gehl (2010) Overgangszonen - En strategi til styring af udviklingen af området mellem bymidte og havn

Slides (2022) Borgermøde - Indkaldelse af ideer og forslag før planlægning for udvikling af Kullinggade 29

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Frans Persson

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: frans persson
Sendt: 26. december 2022 21:16
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: høring

Hermed medsendes
mvh. Frans Persson

Som start skal det anføres at det er en alt for kort høringsfrist, da der skal tages højde for helligdage.

Det må forventes at et eventuelt byggeri får samme fremtræden som de nuværende bygninger på Bågøgrunden, og her kunne skeles til byggeriet i "Mudderhullet"

Der skal laves en trafikfremskrivning med analyse af nuværende og fremtidig trafikbelastning. De nuværende trafikårer i kvarteret er i forvejen overbelastede.

Det må forventes bopælspligt. Det er ikke optimalt at få ødelagt sin udsigt af tomme lejligheder.

Frans Persson Tidligere beboer i kvarteret, nu : Bøllemosevej 14 5892

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Wed, 21 Dec 2022 09:52:51 +0100
To: Jørgen S. Lundsgaard
Subject: SV: Indsigelse mod Lokalplanforslag for Brogade 29

Kære Jørgen S. Lundsgaard

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Jørgen S. Lundsgaard
Sendt: 20. december 2022 18:44
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Cc: Susanne Buch; Jørgen S. Lundsgaard
Emne: Indsigelse mod Lokalplanforslag for Brogade 29

Indsigelse mod Lokalplanforslag Kullinggade 29

1

Omdannelse af området til boligområde vil forringe forskerparkens erhversmuligheder væsentligt m.h.t. støj og miljø.

2

Bebyggelsens kubistiske byggeklodser er et fremmedelement i det fredede område.

3

De foreslåede 5 etager og en bebyggelses % på 180% mod Forskerparkens 2,5 etage og områdets 50% er utilstedelig og ødelæggende for områdets karakter.

4

Hvis lokalplanen ønskes gennemført, anmoder vi om at den også kommer til at dække Kullinggade 31. Således at der skabes ensartede vilkår for områdets beboere, og miljøgener undgås

Jørgen S. Lundsgaard PH.D.
Forskerparken I/S
Kullinggade 31

Svendborg d. 8/12-2022

SVENDBORG

Kommune

Miljø og Teknik

Plan

Frederiksbø 4 l. sal

5700 Svendborg

13 DEC. 2022

Keld Aksel Jørgensen

Kullinggade 36 A l. sal

5700 Svendborg

Vedr.: Indsigelser og forslag - Høring kumuneplan for kullinggade 29 for nyt blandet bolig- og erhversområde.

1. Slots og kulturstyrelsen - har jo fredet bygningerne på arealet- det bør fastholdes for almenets vel.
2. Herunder savværksbygningen - som ligger på ansøgte område - og dermed umuliggør de ønskede ændringer - som jeg ser det, Herunder - har man spurgt Slots og kulturstyrelsen herom ? I det hele tagt forlagt Slots og kulturstyrelsen den nye plan - og hvad siger de ?
3. Så er der kystdirektoratet - er de spurgt ? 300 m. byggelinie bør respekteres - sikring mod vandstigninger vi ved der kommer 1-2 meter i dette århundrede. ? Området er jo jævnlige oversvømmet
4. Endelig og derfor opfordre jeg de to styrelser til at bevare de enestående kulturarv for almenvellet og Svendborgs historie.

INDSIGELSE:

5. De trafikale forhold i Kullinggade - er for beboerne lidt af et marerit - gående trafik der pludselig træder un mellem de parkerede biler - er livsfarligt - hvad vil man gøre her? parkeringbåsene bør flyttes ind på den omhandlede grund. Så den øgede trafik fra færgerne og veslige bydel i kullinggade gøres mere smidig. 100 boligerextra = $2\frac{1}{2}$ bil pr bolig 250 = 250 biler
- 6 Den forslåede høje randbebyggelse - vil gøre beboerne i Kullinggade pludselig bliver overbeboet fremover uden udsigt til vandet Byggeriet kunne drejes 90° så der blev Bygget parallelt med eksisterende bygninger på det gamle gasværk og de gule frede parkuse? således der blev et kik til Sundet fra kullinggades beboere og andre borgere i Svendborg, der bor her.

Alternativt forslag: Et Mageskifte med Svendborg kommune !
med siloerne på Svendborg havn.



Siloerne ligger på lejet areal - hvor lejen ophører d. 2027 - og skal, hvis kommunen kræver det, afleveres i rydet stand - derfor har konsulentfirmaet tilbudt Svendborg kommune at overtage nu for 1 kr. så de slipper for nedrivning af de solide bygninger.

Her kan siloerne omdannes til et eksklusivt boligbyggeri - med 10.000 m² lejligheder - udført som hængende haver - som kan ses i Majland i norditalien - Singapore i asien - og flere og flere steder i europa og resten af verden - hvilket er op i tiden og samtidig genbrug af solide bygningsmasser.

Her hæftes store altaner på bygningkroppen med små hængende haver med små træer og blomster - som ser godt ud - og er sundt og bo i - og som er meget eftertænksomt - klimavenlige - det ville klæde Svendborg havn. En "green city" bydel - samt genbrug af solid bygningsmasse.

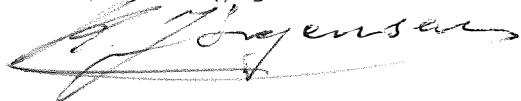
Kommunen- almenvellet - får til gengæld den kulturbevaringsværdige sidste strandgrund i Svendborg - til kulturelle formål med udlejning af eksisterende bygninger - samt mulighed for at lave en smuk offentlig strandhave til glæde for alle svendborgensere og turister.

Slots og kulturstyrelsen vil sikkert hellere bifalde en sådan løsning

Hermed skal jeg slutte mine indsigelser og forslag.  

Med venlig hilsen

Keld Aksel Jørgensen - 80 år - Svendborgdreng!



PS: Aktindsigt - Bebyggelsesplan og bygningbeskrivelse - udbedes venligt

Svendborg d. 23/12-2022

Svendborg kommune
Miljø og Teknik
Plan
Frederiksen 4 1, sal
5700 Svendborg

*Judgæet 2/1-23
PK,*

Keld Aksel Jørgensen
Kullinggade 36 A 1, sal
5700 Svendborg

Fast: 62205777
Mobil: 29254904

FØLGESKRIVELSE

Vedr.: Mine indsigelser og forslag 8/12-2022 med efterfølgende
tilsendt bebyggelsesplan uden bygningbeskrivelse -
yderligere kommentare.

Det fremgår af situationsplan og og længdesnit at man ønsker
bygge massivt ud mod Kullinggade i i 16-17 meters højde og ellers
4 punkthuse i i ca. 20 - 15 meters højde.

Det betyder, efter min mening, at man får et lukket rigmands-
getto til skade for kullinggadebeboerne - Svendborgensere i
almindlighed - og iøvrigt et sammenpresset byggeri - er min indsigelse
yderligere. parkeringskældre der løbende er oversvømmningstruet- og
dette i stigende grad som vandstanden vil stige.

Mit forslag hertil er at man ~~man~~ dropper randbebyggelse mod
Kullinggade - og laver en parkeringszone indtil 30 meter ind på
grunden til kommende beboers biler og beboerne der på nuværende
er tvunget til at parkere i Kullinggade - så hensynet til den
stigende trafik i kullinggade lettes - og derved er parkeringen
5-6 meter over havniveau - fremtidssikret - gerne med ladestationer.

Så kunne man lægge en eller to etager ovenpå de 4 foreslåede
punkthuse for at kompensere for ændringen - det vil ikke skade
et lille sundkik for alle - endelig foreslår jeg fuld offentlig
adgang til arealet - og porte fjernet. Stadigvæk så jeg efter min
mening, helst at man mageskiftede med kommunen - som foreslået i
min indsigelsesskrivelse 8/12-2022.

Med venlig hilsen
Keld Aksel Jørgensen
Kullinggade 36 A 1sal.
5700 Svendborg





Kullinggade 29 – området, der skal planlægges for.

Baggrund

Det er kommunens ønske at Svendborg bymidte skal kunne tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og danner grundlag for en fortsat øget boligmasse, der kan tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.

Området Kullinggade 29 ligger centralt i Svendborg by, og det vurderes, at der her er mulighed for at udvikle et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.

I 2016 blev der opstartet en planlægning for området, hvor der også blev gennemført en indledende høring. Den daværende planlægningsproces blev dog stoppet i forlængelse af, at Kulstyrelsen fredede flere af de eksisterende bygninger, hvilket ændrede forudsætningerne for projektet. Der er nu indkommet et nyt projektforslag fra ejer af Kullinggade 29 og kommunen igangsætter på den baggrund en ny offentlig høring.

Ejer af Kullinggade 29 ønsker at udvikle området til bolig- og erhvervsformål. Ejer foreslår:

- En udvikling af Ribers Plads der fastholder de fredede pakhuse. Ejer ønsker bl.a. mulighed for erhverv i bebyggelsen på Ribers plads.
- Nedrivning af de gamle haller på tømmerpladsen
- En udvikling af tømmerpladsen med 4 nye punkthuse i 3 til 5 etager med etageboliger, bygget ovenpå en fælles parkeringskælder. I sit udtryk referer projektforslaget til områdets nuværende tømmerhaller med et sammensat og asymmetrisk facadeudtryk.

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Fri, 2 Dec 2022 09:30:22 +0100
To: Susanne Aagaard
Subject: SV: mrk: " Kullinggade 29 "

Kære Susanne B. Aagaard

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling.
Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Susanne Aagaard
Sendt: 1. december 2022 18:37

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Emne: mrk: " Kullinggade 29 "

Da jeg har stor interesse i at høre mere om ovennævnte byggeri, skriver jeg her med en kommentar.

Mit navn er Susanne Betty Aagaard, og er 67 år. Skulle jeg kunne påvirke dette kommende byggeri med en lille plan, vil håb nok være min hovedoverskrift, håb om det så endelig kunne følges til dørs. Jeg har gennem et par år gjort alt hvad der er muligt for at komme tæt på vandet, dvs mit hjem kunne jeg håbe kunne lykkes ved dette forslag.

Her i byen bygges, her sælges grunde til bygherre der har tonsvis af økonomi til at bygge, det er her jeg prøver at kæmpe, for jeg ønsker at bo til leje, og ikke købe, det at kunne bo ved vandet, tænker jeg vel også burde gøres muligt som Lejer!! Her er jeg bedst og mest tilpas i livet, skulle det dog da ikke være nu der tænkes på de der måske har det ligeledes, bør det ikke være realistisk ved denne nye bygge plan.

Skrives gerne op allerede.

Venligst Susanne B. Aagaard

Stevneskovvej 25

5700 Svendborg

From:
Sent:
To:
Subject:

Kære Kasper Winther

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: kasperstywin
Sendt: 30. november 2022 21:08
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Kullinggade 29

Både ja og nej , er positivt overrasket over stilen for det kunne have været meget værre ,men vil gerne se mere detaljerede billeder før jeg udtaler mig mere.

Men flere millionkasser som der i forvejen er en del tomme af er jeg modstander af .

Men restaurant ,hotel osv kunne jeg godt forestille kunne blive populært der

Og en anden form for offentlig afslapnings område og fortælling om bygningerne og deres historie .

Mvh kasper winther

Sendt fra min Galaxy

From:
Sent:
To:
Subject:
Attachments:

Kære Henriette

Tak for dit høringssvar til forslag til planlægningen.

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den videre proces.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff

anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk

eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186

Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Henriette Ozelgård

Sendt: 24. november 2022 21:02

Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>

Cc: Bendt Ozelgård

Emne: Mærke: Kullinggade 29: Ideer, forslag og bemærkninger

Kullinggade 29: Ideer, forslag og bemærkninger, se venligst vedhæftet.

Kærlig hilsen
Henriette

Henriette Ozelgård

www.ozelgaard.dk

ID Psykoterapeut, MPF
Neuroaffektiv supervisor
ID Mentor
NLP Coach
Chok, traume behandler
Stress behandler
Individuel-terapeut
Par-terapeut
Gruppe-terapeut

Kullinggade 30
5700 Svendborg

Kullinggade 29: Ideer, forslag og bemærkninger

Først og fremmest tak fordi vi, igen, bliver inviteret til at indsende ideer, forslag og bemærkninger til høring forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området, Kullinggade 29.

Som beboer på Kullinggade nr. 30, foreslår vi at der holdes en meget stor afstand mellem den fredede Italienske Villa og nybyggeriet. Holdes der fast i at åbne godt op, med et dejligt grønt område, en bred gennemgang til vandet og en indkørsel ved den del af bebyggelsen der er nabo til den fredede Italienske Villa, vil nuværende oplevelse af luftighed og dejligt lys, med kik til vandet og masterne på de gamle sejlskibe fortsat eksisterer. Luftigheden med kik til vandet og lyset, er fortsat af virkelig stor værdi for os på daglig basis. Opnås der dertil direkte adgang til vandkanten for os, vil vi være utrolig glade og taknemmelige.

Vi foreslår også at bebyggelsen, langs Kullinggade, bliver så lav som mulig, trukket så langt tilbage på byggegrunden som muligt, som et minimum udfør Kullinggade 30, og med varierende afstand til Kullinggade - hvis ikke der kan opnås huller. Med lav bebyggelse, godt trukket tilbage på grunden og i varierende afstand til vejen, vil den øgede støj på Kullinggade, alt andet lige, få bedre mulighed for at fordele sig opefter. Støjproblemer er aktuelt eksisterende på Skattergade, på den strækning hvor der er høj og lige beboelse på begge sider af vejen. Det vil være så skønt at undgå forstærket støj, i form af ekko, på Kullinggade.

Bekymringer i forhold til bebyggelsen

Vi gentager herunder en række bekymringer, som fortsat er eksisterende for os:

- Vil pilotering ved ny-bebyggelsen, få kvarterets gamle huse til at slå revner eller ødelægge dem på anden vis? Klimaskærmen på ejendommen Kullinggade 30, er nyligt restaureret!
- Vil den øgede støjforurening, der alt andet lige må forventes fra tilflyttende beboers biler, blive ulidelig for os der bor meget tæt på vejen?
- Vil den øgede støjforurening blive ulidelig for os som har erhverv på Kullinggade?
- Vil 'Latinerkvarterets' uvurderlige luftige og imødekommende atmosfære bestå?
- Vil ny-bebyggelsen synes alt for høj?
- Vil ny-bebyggelsen følge retningslinjerne for udseende af de gamle huse i området med røde tegltage og facader i pudsede almuefarver?

- Vil der blive lukket af for eksisterende kik til vandet, fx hvis man tillader høj beplantning på området?
- Vil vores hus miste værdi ved ny-bebyggelsen?
- Vil vi miste lysten til at bo i Svendborgs 'Latinerkvarter', fordi den gode stemning og uvurderlige atmosfære - den luftige bebyggelse - og gennemsigtigheden ved kikket til vandet, forsvinder?

Vi takker endnu engang for indbydelsen til et konstruktivt og givende samarbejde, til glæde for alle parter. Vi glæder os til at følge processen.

Med venlige hilsner

Henriette Ozelgård, Kullinggade nr. 30

Bent Ozelgård, Kullinggade nr. 30

From: Plan og Udvikling Fælles Postkasse
Sent: Tue, 15 Nov 2022 10:50:36 +0100
To: Lone Christine Nørgaard
Subject: SV: Kullinggade 29

Kære Lone C. Nørgaard

Tak for dit høringssvar til forslag til lokalplan

Alle indkomne høringssvar i høringsperioden vil indgå i den videre sagsbehandling. Høringssvarene vil blive fremlagt politisk i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Hvis du har spørgsmål til den videre proces, er du velkommen til at kontakte planlægger Anne Kristine Wesselhoff
anne.kristine.wesselhoff@svendborg.dk
eller på telefon 2967 9485.

Venlig hilsen

Liselotte Kæmpe
Sekretær

Svendborg Kommune
Miljø og Teknik
Klima, Natur og Miljø

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Mobil: +4521274186
Email: liselotte.kaempe@svendborg.dk



Fra: Lone Christine Nørgaard
Sendt: 15. november 2022 10:36
Til: Plan og Udvikling Fælles Postkasse <plan@svendborg.dk>
Emne: Kullinggade 29

Svendborg Museum, arkæologisk afd., anbefaler, at arkæologiske undersøgelser indtænkes tidligt i planlægningsprocessen.

Det pågældende areal ligger delvist i kulturarvsareal, og der er tidligere blandt andet registreret spor efter den voldgrav, der omkransede middelalderbyen.

Med venlig hilsen

Lone C. Nørgaard
Museumsinspektør/arkæolog



ARKÆOLOGI SYDFYN

Svendborg Museum, Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg / Telefon +45 24 27 93 31

www.svendborgmuseum.dk

Fra: [Lars Bo H. Dziegiel](#)
Til: [Plan og Udvikling Fælles Postkasse](#)
Emne: Høringsvar mærket "Kullinggade 29".
Dato: 3. januar 2023 19:39:58

Til:

Svendborg Kommune, Plan og Erhverv, Frederiksø 4A, 5700 Svendborg

Vedr: Høringsvar, Kullingsgade 29

Området og bebyggelsen skal fremstå åbent som lav bebyggelse med faldende niveau mod sundet/vandet fra Kullinggade.

Højden på bygninger må ikke være højere end det unikke indkig fra sundet mod byen skal bevares

Hustage skal være udformet som saddeltage med hældning omkring 45°

Husrækken langs Kullingsgade skal være brudt således der gives kig mod sundet, som det kendes fra indkørslen i Forskerparken.

Bebyggelsen mod Kullinggade må ikke overstige højden af de på vejen overforliggende huse.

Der skal være offentlig adgang til vandet fra Kullinggade.

Der skal være sti langs vandet med offentlig adgang i sammenhæng med "den blå kant"

Den samlede bebyggelse højde må ikke være højere end 12 m skærme for det ubrudte kig fra sundet mod byens tage og kirkespir.

Byggeriet må ikke fra sundet dominere eller overstige højden på eksisterende nabobygninger. Det skitserede byggeforslag fra byggeherre er alt for dominerende og vil

ved realisering for evigt ødelægge Svendborgs unikke vne og resultere i værdiforringelse af huse i området omkring Kullinggade 29.

Bygge procenten skal holdes på det oprindelige niveau på 50 % da en forøgelse også vil øge trafikken til-og fra Ribers plads.

Med venlig hilsen / Best regards

Lars Bo H. Dziegiel

Niels Juels vej 5

DK- 5700 Svendborg

Fra:
Til: [Plan og Udvikling Fælles Postkasse](#)
Emne: Kullinggade 29, forhøring
Dato: 3. januar 2023 19:09:41

Kullinggade 29 - Kommentarer til forhøring

Kære Svendborg Kommune

Udvikling af Baagø & Ribergrunden fordrer en særlig byarkitektonisk indsats, dels for at bevare og forny området, så de historiske og arkitektoniske kvaliteter fastholdes og styrkes, dels for at fremhæve de topografisk og historisk betingede store træk og linjer, der tegner byens mønster og profil.

Lokalplanlægning er ikke en endegyldig sikring af byarkitektoniske kvaliteter, men jo mere præcist intentionerne beskrives og fastlægges, jo større sandsynlighed er der for at projekt udmøntes efter intentionerne. En ejer vil imidlertid, som jo desværre set før, altid fremme egne interesser. Men bybilledet er borgernes, og kvaliteten af dette har myndigheden både til opgave og pligt til at passe på, så en lokalplan ikke dikteres eller penneføres af byherre.

I et håb om, at man politisk vil respektere allerede vedtagne visioner, strategier og mål for udvikling af Svendborg bymidte og vil udvise lydhørhed ift planfaglige argumenter - og borgernes respons - sender jeg følgende kommentarer:

Ejers projektforslag

Volumenstudiet belyser ikke byggeriets visuelle påvirkning set fra 'baglandet' - byen - hvilket er vigtigt at kunne forholde sig til.

Med byggeriets viste dominans ift konteksten er det min vurdering, at byherre hverken udviser omhu eller hensyn ift til byens store træk og profil eller ift de tilgrænsende områder. Byplanmæssigt bør der skelnes mellem hvilken bebyggelsesvolumen de centrale havnearealer langs Jessens Mole 'tåler' og hvilke det perifert beliggende lokalplanområde 'tåler'. Der bør klart ske en graduering i skala.

På grundlag af planfaglige vurderinger er der med lokalplan 607 for det etablerede byggeri på det centralt beliggende havneområde mellem Toldbodvej og Jessens Mole fastlagt en bebyggelsesprocent på max. 150. Projektforslaget for B&R-grunden viser 160-180 !

Lokalplan 607 fastlægger topkoter på 13.00-18.50 for bygningshøjder. Det maksimale etageantal er 5 inklusive parkeringskælder. Den øverste 4. boligetage er udført som 'kuber' - et krav i lokalplanen med det formål at sikre mest mulig visuel 'åbenhed', lethed ift den omgivende by.

Projektforslaget B&R-grunden viser de øverste etager som gennemgående, 'lukkede'. At fremlægge topkoter 14.95-22.50 udført i 4 og 5 fulde etager ift den allerede nævnte kontekst fremstår byplanmæssigt således rent faktisk uantageligt.

Administrationens analyse og anbefalinger

Administrationen skal have ros for præsentationen af den gennemarbejdede og udmærkede analyse samt anbefalinger, som jeg har følgende tilføjelser til:

Administrationens anbefalinger omhandler offentligt tilgængelige stiforbindelser. Anbefalingen beskrives som bør", hvilket kan fortolkes og skal derfor ændres til *skal*.

Velfungerende, attraktive byrum er i den grad væsentlige elementer i byens sjæl, men hverken projektforslaget eller administrationens indstilling redegør overordnet for, hvilke

kvaliteter der skal karakterisere området.

En kommende lokalplan skal sikre, at facader i stueplan fremstår som 'aktive' facader, der giver oplevelse i form af vinduer, begrønning, detaljer i murværk o.l.

Også bæredygtighed og begrænsning af bygningernes energiforbrug skal tænkes ind allerede i planlægningen af byggeriet.

Med venlig hilsen
Marianne Christiansen
byplanarkitekt
Vesterrøn 25
Svendborg

Sendt fra min iPad

Kullinggade 29, Svendborg – planlægning for nyt blandet bolig- og erhvervsområde

Når Svendborgs bedste belliggenheder forandres, er det vigtigt at sørge for at områder udvikles i sammenhæng med en generel helhedsorienteret planlægning og tidligere besluttede retningslinjer og strategier.

Der beskrives i høringsoplægget et ønske om at “[...] tilbyde et varieret boligtilbud, der rammer flere målgrupper og [...] tiltrække både unge studerende, familier og seniorer.” og videre beskrives der at der ønskes “et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde.”

Disse generelle mål deler jeg til fulde, men mener dog at der på væsentlige områder er dele i det nuværende projekt der hæmmer disse målsætninger.

Afslutningsvis nævnes det at planprocessen og høring blev opstartet i 2016. På baggrund af den proces blev der indledt en frednings sag og politisk defineret nedenstående principper til udvikling af området.

- 1. Mulighed for boliger og butikker i lokalplanområdets nordlige del-området i og omkring de eksisterende pakhuse.**
- 2. bevarelse af pakhusene**
- 3. Bevarelse af den italienske villa**
- 4. Ny bebyggelse mod kullinggade må, oplevet fra kullinggade, ikke overstige 11,5 m.**
- 5. Der skal være mindst 1 pause i bebyggelsen langs Kullinggade for at skabe visuel forbindelse til vandet.**
- 6. Nyt byggeri skal være med saddeltag**
- 7. Bygningshøjden på bygninger fastlægges til maks. Kote 18,7 m.**
- 8. Lokalplanen skal sikre offentlig adgang henover grunden mellem de bevaringsværdige bygninger til stiforbindelse i den blå kant i tidsrummet 6-23**

Disse kriterier mener jeg som minimum bør overholdes, og det er bygherres ansvar tydeligt at redegøre for hvordan der leves op til hvert enkelt vedtaget princip.

0. Proces

Jeg mener det projekt der foreligger bryder på flere områder med den proces, og dermed ikke anerkender den demokratiske inddragelse der ligger bag tidligere arbejde. Samme grundejer fik på baggrund af den proces, et sæt retningslinjer at gå videre med. Det er ikke rimeligt at kræve at kommune og borgere endnu engang skal stille ressourcer til rådighed, blot fordi grundejer ikke accepterer enkelte af principperne. Det må derfor pålægges grundejer at redegøre rimeligheden i at genstarte en proces fuldstændig, fremfor at acceptere en historik – blot fordi dele ledte til en konklusion der ikke blev vurderet passende.

1. Bebyggelsesprocent, højde, volumen og terræn

Byggeriet fremstår i sin skitseform med en højde og volumen der langt overskrider de rammer der udstikkes i eksisterende lokalplan. Ligeledes er der en markant overskridelse når der sammenlignes med lignende bebyggelser i området. Dette fremgår også i de anbefalinger forvaltningen har fremlagt. Overskridelsen i bebyggelsesprocent argumenteres ikke fagligt fra grundejers oplæg. En øget bebyggelsesprocent bør tilføre området og den helhed det indgår i kvalitet.

Til borgermødet d. 5/12-22 fremlagde bygherres arkitekter deres skitse forslag. De oplyst at koten var defineret fra havoverflade. I det politisk besluttede principper angives der en øvre kvote på 18,7 m. Og 11,5 fra kullinggade. Disse besluttede øvre kotegrænser giver et spillerum der passes ind i områdets eksisterende højde og anerkender byens generelle højder.

De politiske principper fra 2017 nævner specifikt bygningshøjde. De vedtagne kriterer er maks værdier, der sætter en øvre grænse for områdets bæreevne rent højdemæssigt. Dette bør anerkendes og overholdes.

Ud fra kommunens anbefalinger fremgår det tydeligt på data'en at de foreslåede bebyggelser har en volumen der markant bryder med det omkringliggende kvarter. Dette bør justeres, således at bygningerne volumenmæssigt indgår harmonisk i kvarteret. Byggeriet bliver højt og af stor volumen. Der bør derfor skrues lidt ned så det passer til det omkringliggende. Ligeledes er der usikkerhed ift. Terræn. Koten er angivet til vandlinje niveau. Det skal klarlægges fuldstændig, så det undgås et nye rubberton situation eller "forvirring" vedr. Etagehøjder ved eksempelvis liberalt erhverv mm.. Grunden skal terrænreguleres en del og der skal opføres parkeringskældre, det er bygherres ansvar at dette ikke fører lidt bevidste eller ubevidste overskridelser af koter.

De angivende bygningers dybde og dermed store volumen hæmmer også muligheden for kvalitetsbyggeri. Der risikeres at skabe mørke boliger, der ikke bruger det lys der er tilrådighed. Ligeledes gør den store volumen at boligstørrelsen forøges markant. Det bliver derfor sværere at skabe øget variation i boligudbudet, og udbyde eksempelvis mange, små og dermed billigere lejligheder. Det bør her overvejes om et projekt der ikke løfter den opgave, har en relevans? Hvorledes harmoner flere store ejerlejligheder med det generelle udbud der er kommet i Svendborg de seneste år? Der er ligeledes flere undervejs, og udbygningen af godsbanearialet mm. forventes også at tilføre flere lejligheder. Er der dokumentation på et behov?

Afslutningsvis bør der fra bygherres side inddrages svalegange og altaner i den samlede volumen- og bebyggelsesberegning. Dette fremgår ingen steder i det fremsendte?

2. Fremrykning mod Kullinggade

Ved en gennemgang af Kullinggade ses der tydeligt at gaden har karakter af brudte flader, tilbagerykninger, træer og stor facade diversitet. Dette understøttes også af administrationen præsentation. Derfor virker det mærkværdigt at bryde med det princip ved den lange karré fremskudt helt ud til Kullinggade. Derfor bør der fra bygherres side fremgår hvorfor dette er nødvendigt, og hvad det tilfører kvarteret og byrummet af kvalitet?

I første omgang kunne karrén rykkes tilbage, således at det mimerede de andre opholdsrum på gaden, med plads til ophold og begrønning. Således vil gaden bevare sin åbenhed, og kigget op langs, og kommende fra Skattergade, vil undgå en markant tillukning, indsnævring og oplevelse af uvelkommenhed.

Dernæst skal der brydes markant med facadeflader og den homogenitet de umiddelbare tegninger lægger op til. Der bør i tråd med det omkringliggende kvarter lægges op til en langt større diversitet, med væsentlige variationer. Forskydninger, blottede gavle, vinklinger, opbrud, diversitet i højder, forskellige artede taghældninger, vinduevalg (størrelse, type og placering). Ydermere bryder altaner mod gaden med tidligere præcedens, hvilket der ikke bør gives tilladelse til, med mindre det fremstår velbegrundet fra bygherres side. Kort sagt er der i det arkitektoniske udtryk et markant brud med det omkringliggende, og en homogenitet, der i et sammensat kvarter, kommer til at fremstå enormt massivt og ensartet. Dette bør tilpasses, således at det lever op til det omkringliggende kvarters arkitektoniske udtryk. Dette er også beskrevet i anbefalingerne fra forvaltningens side. (Slides (2022))

Udover de rent æstetiske værdier, vil det også understøtte det byrumsløft, invitation til ophold og de anbefalinger der fx ligger i tidligere analyser fra Gehl Architects. (Gehl (2008), Gehl (2010))

En fremrykning, og dermed indsnævring af det generelle gadeforløb, vil også hæmme muligheder for en generel begrønning af området, og senere opgradering af vejforløbet til bedre at facilitere eksempelvis cykeltransport og blød mobilitet. Bygherre må derfor med en fremrykning helt op til Kullinggade, redegøre for hvorledes en sådan harmonere med politiske ønsker om begrønning, bedre forhold for gående og cyklister.

Udover tilbagerykning og væsentlig variation i det byggede, bør bebyggelse mod Kullinggade indholde minimum eet opbrud eller pause i byggeriet. Dette er udover den p-rampe ved den italienske villa. Et opbrud bør sikre åbenhed, passage, ophold, kig og orientering.

3. Manglende plan for finansiering og ibrugtagning af fredede bygninger, dialog med eksterne samarbejdspartnere (Realdania mm.).

Der er fra bygherres side ikke noget oplæg til en sammenhængende plan for projektet. I stedet er matriklen blevet opdelt, og der lægges kun fokus på den sydlige del. Der bliver derfor ikke besvaret på hvordan det fredede område

skal sættes i spil med området, og kvarteret generelt. Hvilken sammenhæng lægges der op til på matriklen? Hvilken sammenhæng er der med det omkringliggende kvarter og med de forløb der fører fra byen mod området? Som der bl.a. blev redegjort for i kommunens anbefalinger ønskes der sammenkædning med tværgående forbindelse og et generelt løft af adgangen til vandet og kvaliteten af det omkringliggende byområde. Dette er eksempelvis også udgangspunktet i blå kant projektet (mm.) Der ligger ikke nogen samlet plan fra bygherres side om hvorledes hele område ønskes tilpasses i dette. Områderne planlægges uafhængigt af hinanden, hvilket hæmmer diskussion og beslutninger til fordel for sammenhæng, overensstemmel med tidligt vedtagne strategier og øget byrumskvalitet. Eksempelvis er de mange plinter indtegnet på den sydlige del umiddelbart problematiske i forhold til en oplevet sammenhæng. Begrænsning eller ej, kan de hurtigt komme til at fremstå som opdelinger af området, der ikke inviterer til ophold og passage. Dette er eksempelvis tilfælde ved samme bygherres byggeri på Jessens Mole. Derfor skal der redegøres mere tydeligt for eventuelle plinter, og hvorledes der på trods af disse opnåes sammenhæng i området.

Der har fra kommunens side tidligere været ført dialog omkring de frede bygninger med bl.a. Realdania. Hvis der er en mulighed for at fx Realdania kan indgå i kvalificering af området fagligt og økonomisk bør dette afsøges. Her må der stilles krav til at bygherres tilgang til området tilpasses, således at en videre dialog med ekstern partner kan afsøges. Det bør derfor fremlægges hvilken dialog der har været, de eventuelle krav der stilles og generelt redegøres for status på denne dialog.

Hvis finansiering til vedligehold og aktivering ikke kan findes ved eksterne samarbejdspartnere, bør bygherre fremlægge en klar plan for finansiering. Bygherre bør redegøre for hvorledes det nuværende projektforslag skal ses i sammenhæng med den opgave. Der er på intet tidspunkt fremlagt en plan for det fredede, da matriklen fremlægges som opdelt i to. Der bør stilles krav til bygherres fremlæggelse af en generel og overordnet plan for området. Sammenhæng med det omkringliggende og konkret aftaler, og imødekomme af krav, fra eventuelle eksterne samarbejdspartnere.

Bygherre skal redegøre for ibrugtagning og finansiering af dette, således at den regning ikke efterlades eller udskydes.

4. Trafik

I bygherres oplæg er der angivet at der ønskes opføres parkeringskældre med plads til 150 p-pladser. De biler skal føres ud af en rampe ved den italienske villa. Således bliver mødet mellem Skattergade og Kullinggade et kryds. Dette harmonerer ikke med ønsket fra bygherren og forvaltningens anbefalinger om at skabe en 'plaza' i sammenhæng med skattertorvet.

Mængden af biler og parkering ved medføre et markant trafikalt pres på område, med risiko for store udgifter og kambolage med generel mobilitetsplaner for området. Det øgede pres vil også besværeliggøre effektiv aflæsning af færgerne fra Ærø, og den anden vej må Valdemarsgade vurderes klart at have opnået sin øvre grænse for biltrafik. Ligeledes vil planerne om at lave sidste del af brogade mod havnen til cykeltgade, blive besværliggjort at projektet. I bestræbelserne på en øget mobilitet for cyklister og bløde trafikanter, hæmmer dette projekt disse muligheder markant. Derfor bør der redegøres for hvordan projektet vil tilpasse sig områdets trafikale bæreevne, og en generel reduktion af biltrafik for området. Dette kunne ske via tiltage der kunne øge muligheden for dispensation fra parkeringsnormen. Dette vil ligeledes åbne op for parkering på terræn, hvilket vil gøre det nemmere at få tilpasset byggeriet kotegrænserne.

Der bør nedskrives hvorledes økonomien til at løse de medfølgende trafikaleudfordringer fordeles. Hvem skal finansiere tiltag på offentlig vej? Hvem er garant for trafikikkerheden i området? Der bør ikke gives tilladelse til opførsel, før disse spørgsmål er besvaret og nedskrevet. Det er ikke rimelig at et sådant projekt, efterlader en kæmpe udfordring trafik- og sikkerhedsmæssigt.

Projektet bør tilpasses således at det stemmer overens med kommunens anbefalinger og analyserne fra Gehl architects (Gehl, 08/10). Området bør tænkes ind i en sammenhæng, og agere overgangszone for latinerkvarteret og vandet.

5. Offentlig adgang

Omkring pakhuse forventes det at der bliver offentlig adgang. Spørgsmålet er området, hvor hallerne ligger i dag. Der bliver lagt op til en sti langs vandet. Men med de mange plinter kan området nemt komme til at fremstå ufremkommeligt, og måske endda på sigt spæres af som på Jessens Mole. Samtidig er der heller ikke klarhed omkring adgangsveje fra Kullinggade. Husene langs vejen kan nemt komme til at fremstå som en mur, og rampen op fra p-kælderen er ikke en adgangsvej. Plinterne skal ikke begrønnes som mure eller forhindringerne, men bruges rekreativt og landskabeligt. Der bør skabes byrum der inviterer til ophold og understøtter ophold ved vandet. Dette stemmer overens med strategierne fra Gehl og Blå Kant. Ser man på lignende punkthuse i eksempelvis

København, er de præget af en stor grad af åbenhed og tilgængelighed. Denne fordel ved punkthuse, bør udnyttes meget mere fra bygherres side.

I bygherrens oplæg fokuseres der kun på den ene del af matriklen. Ud fra de politisk vedtagne principper er der fokus på offentlig adgang til de fredede bygninger. Da bygherre umiddelbart ikke vælger at arbejde indenfor de politisk udpegne rammer, må det formodes stadig at være usikkerhed omkring det. Bliver det muligt at kunne gå hele vejen rundt om den italienske villa og tage ophold? Og ligeledes for de to pakhuse? Hvorledes garanteres det at porten ud til Kullinggade ikke lukkes på sigt?

De mange plinter på den sydlige del af matriklen lægger umiddelbart op til et brud på området. Bygherre mangler ad redegøre for sammenhæng og adgang på matriklen. Plinterne kan komme til at fungere som barrierer, der hæmmer ophold og passage mellem pakhuse, den italienske villa og mellemrummene mellem de evt. Andre bygninger på området. Dette kan risikere at hæmme muligheden for at levere et kvalitetsmæssige løft af kvarteret og videre samarbejde med andre aktører. Kommunen bør klart definere hvilke kriterier 3. parter vil opstille for medfinansiering af området.

Der lægges op til en sti gående langs vandet. Dette passer fint i eksempelvis den blå kant. Hvorledes adgangen til denne, tværgående forbindelser og sammenhæng med området og byen er dog usikkert. Området har en vigtig funktion som overgangszone, og der skal her både være fysiske og visuelle forbindelser mellem Kullinggade og vandet. Der bør fra bygherres side ligge en konkretisering af hvorledes stien langs kysten kobles på tværgående flows gennem området og i sammenhæng med resten af kvarteret.

6. Bæredygtighed, DGNB

På en så attraktiv placering, bør der stilles krav til byggeriets kvalitet. Byggeriet bør som minimum leve op til certificeringer, eksempelvis Dgnb. Der bør ligeledes stilles krav til energieffektivitet, som minimum passivhuse, gerne plus huse. Solopvarmning bør indtænkes. Ligeledes bør brugen af beton reduceres til et minimum fx ifm. Fundament. Hus bør have bærende konstruktioner af træ, ikke blot beklædning.

Der mangler at blive redegjort for regnvandsafledning. Åbne overflader og LAR løsninger bør indtænkes i projektet, således at regningen for regnvandshåndtering ikke placeres kommunalt eller ved forsyningsvirksomheden.

Der lægges i kommunens klimahandleplan op til en strategi for bynatur. Her mangler projektet at redegøre for hvorledes det taler ind i det. Er der tænkte flere træer ind? Grønne tage? Dette kan der ikke bestemmes for direkte som det er nu, men det kan bruges i dialogen med bygherrer i den samlede dialog og forhandling.

7. Boligtyper og blandet by.

Der er fra bygherres side lagt op til ejerboliger i punkthusene, og lejligheder i karrén langs Kullinggade. Der nævnes intet om størrelse og pris. Dette bør der redegøres for, således at de overvejelser kan inddrages beslutninger vedr. Den generelle udbygning af boligmassen. Kan der redegøres for et behov? Med både søfartsskolen, gambøt havn, amtsmandsboligen på tvedvej mm., er der en risiko for at lejlighederne kommer til at stå tomme, eller rette sig mod en målgruppe der ikke på nuværende tidspunkt er tilstede. Der bør stilles krav til at lejlighedsudbuddet passer ind til de behovstyper der kan redegøres for aktuelt. Her kan der tages udgangspunkt i fx. Den bosætningsanalyse forvaltningen af foretaget.

Der bør i langt højere grad sigtes mod at skal variation i boligudbuddet. Det er både i ejerformer, størrelser, priser og beboersammensætning. Her kunne inddragelse af de almene boligforeninger være oplagt. Er der fra kommunens side blevet ført dialog med de almene boligforeninger? Der kan stilles krav om op til 25% almene boliger. Hvis dialogen med foreningerne er frugtbar, bør dette krav stilles.

Jeg ser frem til en god videre dialog. Der bør efter min overbevisning sættes god tid af til at få lavet en ordentlig proces. Bygherre har haft mere end 5 år til at komme med et forslag inden for de rammer der blev sat. I oplæggets nuværende form, respekteres dette langt fra, og der er stadig utrolig mange uafklarede spørgsmål. Det er politikernes ansvar at sætte rammer for en grundig proces hvor bygherre i samarbejde med administrationen kan få besvaret disse. Det skylder politikerne både bygherre, embedsværket og beboere i kvarteret og byen.

Jeg tilslutter mig ovenstående.

Med venlig hilsen

ANNA BIRDBYLL JENSEN

Kilder:

Gehl (2008) BYENS RUM OG BYENS LIV SVENDBORG.

Gehl (2010) Overgangszonen - En strategi til styring af udviklingen af området mellem bymidte og havn

Slides (2022) Borgermøde - Indkaldelse af ideer og forslag før planlægning for udvikling af Kullinggade 29