

Bilag 2: Plan- og Lokalsamfundsudvalget møde d. 9. maj 2023

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med en offentlig høring vedrørende lokalplanforslag 671 for et boligområde ved Grønnedal, Troense.

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 9. februar til og med 17. marts 2023.
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 5 høringssvar fra:

1. Troense Beboerforening ved formand Anja Dam Harden
2. Leon Beck Clausen, grundejer af matrikel 135m, Nyby By, Bregninge
3. Nikolaj Lolk Bødker, grundejer af matrikel 135h, Nyby By, Bregninge
4. Martin Rubinke, kommende køber af jordstykke fra matrikel 135h, Nyby By, Bregninge
5. Morten Sune, Grønnedal 5

Om hvidbogen:

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

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 1.

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	<p>Stiller spørgsmål til bevæggrundene for den øget bygningshøjde i delområde A på matrikel 135m.</p>	<p>Området er i kommuneplanrammen 06.02.B.048 udlagt med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.</p> <p>Den nye lokalplan 671 giver mulighed for opførsel af åben-lav bebyggelse og fastholder muligheden for højere bebyggelse i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.</p> <p>Matrikel 135m, Nyby By, Bregninge er udstykket fra matrikel 135h før lokalplanforslag 671 blev udarbejdet.</p> <p>Matrikel 135m er udstykket sådan, at den i lokalplan 566 (den gamle lokalplan) er beliggende i både delområde B1 og B2 som tillod bebyggelse med en højde på hhv. 5 m og 7 m.</p> <p>Den nye lokalplan har tilpasset afgrænsningen af området som kan bebygges i 1½ etage og med en bygningshøjde på 7,5 m så det følger afgrænsningen af den nye matrikel 135m.</p> <p>Bygningshøjden er med lokalplan 671 hævet fra 7,0 m til 7,5 m for at imødekomme et konkret bygningsønske på arealet nord for matrikel 135m. Ønsket om 1½ etage var svært at realisere grundet det stærkt skrående terræn, hvorfor bygningshøjden bl.a. sikrer bygbarheden i det område hvor terrænet skrånere mest.</p> <p>I forbindelse med den øget bygningshøjde er der lagt vægt på, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den højere bebyggelse er placeret med en rimelig afstand på ca. 50 m til boliger mod nordøst. - der vil blive opført færre boliger grundet krav til grundstørrelser. - der ikke er bagvedliggende boliger. 	<p>Besvares iht. administrationens bemærkninger.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - bebyggelsen underordner sig skovens højde. - der gives mulighed for udsigt til vandet. 	
1.2	Ønsker at bebyggelse med en bygningshøjde på 7,5 m skal udføres med symmetriske saddeltage med en hældningsgrad på mindst 35°.	<p>Lokalplan 671 giver mulighed for at en del af delområde A kan opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på maksimalt 7,5 m.</p> <p>Ved udnyttelse af de 7,5 m stiller lokalplanen krav om at bebyggelsen udformes som 1½-plans huse og jf. § 7.5 skal saddeltage have en hældning på mindst 35 °.</p> <p>Lokalplanen imødekommer dermed ønsket.</p>	Ingen ændringer til endelige lokalplan.
Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	Tilslutter sig lokalplanforslaget.		Tages til efterretning.
2.2	Et tilfredse med en bygningshøjde på 7,5 m og ønsker bygningshøjden fastholdt.		Tages til efterretning.
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
3.1	Gør indsigelse mod en bygningshøjde på 7,5 m på matrikel 135m, indsigelsen er uddybet i pkt. 3.2-3.7.		Indsigelsen imødekommes ikke.
3.2	Matrikel 135m er blev udstykket og solgt med forventning om at lokalplan 566's bestemmelser blev videreført. Der har ikke været forventninger om ændringer for byggehøjde og etageantal, da oplægget var en tilpasning af eksisterende lokalplan til de nye lokalplanønsker.	<p>Matrikel 135m blev udstykket således, at den ikke fulgte lokalplan 566's delområders afgrænsning.</p> <p>Det er svært og uhensigtsmæssigt at administrere en grund for ét parcelhus med to forskellige krav for bygningshøjder og etageantal. Derfor er områdefafgrænsningen tilpasset i lokalplanforslag 671, så det afspejler gennemførte udstykning.</p>	Ingen ændringer til endelige lokalplan.

		Der henvises til pkt. 1.1 for uddybning omkring baggrunden for fastsættelsen af bygningshøjde og etageantal.	
3.3	Mener at bygningshøjden på 7,5 m mod lokalplans 671 intentioner om et mere åbent miljø og at bygningshøjden overstiger bagvedliggende hegn.	Bebyggelse på matrikel 135m adskiller sig ikke fra ejers ønske for egen matrikel nord for matrikel 135m. Der henvises til pkt. 1.1 for uddybning omkring baggrunden for fastsættelsen af bygningshøjde og etageantal.	Ingen ændringer til endelige lokalplan.
3.4	Henviser til, at a ved lokalplan 566's vedtagelse blev bygningshøjden differentieret og sænket fra 7,5 m til. Hhv. 7,0 m og 5,0 m. Mener matrikel 135m er en del af delområde B1 som blev udlagt med en bygningshøjde på 5,0 m.	Det er korrekt, at der på baggrund af en større mængde høringssvar blev justeret i bygningshøjder og afgræsning af delområder for lokalplan 566. Lokalplan 566 udlagde området til væsentligt flere rækkehuse, hvorfor bebyggelsen ville medføre større visuel påvirkning og indbliksgener for omkringboende (særligt mod sydvest). Matrikel 135m er udstykket således, at den ligger i både delområde B1 og B2, hvilket er uhensigtsmæssigt (se pkt. 3.2). Lokalplan 671 giver mulighed for væsentligt færre boliger og respekterer forsat boliger mod sydvest, hvor bygningshøjden på 5 m fortsat er fastholdt.	Ingen ændringer til endelige lokalplan.
3.5	Mener der er indkigsgener for ejers grund mod vest.	Indkigsgener vurderes at være indenfor den naboretlige tålegrænse og er ikke større end de indbliksgener som må forventes for grundejers matrikel mod nord, hvor tilsvarende byggeret gives.	Ingen ændringer til endelige lokalplan.
3.6	Mener der er for stor visuel påvirkning af eksisterende miljø, friarealer og nabomatrikel.	Området omkring Grønnedal og Ydunshave består af bebyggelse i både 1 og 1½ etage.	Ingen ændringer til endelige lokalplan.

		<p>Det er ikke unormalt at planlægge for bebyggelse i 1½ etage op til friarealer, hvilket bl.a. ses nord for friarealet F2 i lokalplan 566.</p> <p>Visuelt vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig for hverken eksisterende miljø, naboer eller kommende friareal.</p>	
3.7	<p>Anser det som dårlig forvaltningsskik at bygningshøjde for matrikel 135m ændres i lokalplan 135m.</p>	<p>Administrationen blev først opmærksom på uoverensstemmelse mellem tidligere delområder og matrikel 135m i forbindelse med lokalplan 671's udarbejdelse efter udstykningen af matrikel 135m var gennemført og solgt.</p> <p>Da matrikel 135m var solgt til ny ejer har administrationen afklaret dette forhold uden inddragelse af tidligere ejer (ejer af matrikel 135h).</p> <p>Ejer af matrikel 135h har dog været informeret efterfølgende, da udkast til lokalplanforslag 671 har været fremsendt forud for politisk behandling.</p> <p>På baggrund af dialog med ejer af matrikel 135h blev bygningshøjden sænket fra 8,5 m til 7,5 m.</p>	<p>Tages til efterretning.</p>
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	<p>Ønsker at kunne terrænregulere mere end +/- 0,5 m for at etablere privat sø/regnvandsbassin på ca. 200 m².</p> <p>Der henvises til lokalplan 655, hvor der gives mulighed for større terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassiner.</p>	<p>Lokalplanområdet ligger inden for et landskabskarakterområde, der er udpeget som sårbart kystlandskab defineret som en bølget bakkeformation, Bregningen Bakke, der er skrånende ned mod kysten. I Kommuneplanen 2021-2033 er landskabskarakterområdet udpeget til at skulle beskyttes.</p>	<p>Ønsket imødekommes ikke.</p>

		<p>For at bevare landskabets karakter som stærkt skrånende ned mod kysten tillades der derfor kun i begrænset omfang terrænregulering indenfor lokalplan 671.</p> <p>Den tidligere lokalplan 566 gav ligeledes heller ikke mulighed for større terrænregulering af samme årsag.</p> <p>Det anbefales ikke at imødekomme ønsket, da en større landskabsbearbejdning vurderes at ændre landskabets udtryk og karakter.</p> <p>Lokalplan 655 for Højensvej ligger i et landskabskarakterområde, hvor der modsat kan ske tilpasning af landskabet. Derudover er der indarbejdet en fælles løsning for hele lokalplan 655's håndtering af områdets regnvandshåndtering, hvorfor der er givet mulighed for større terrænregulering ifm. etablering af regnvandsbassinet.</p>	
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	<p>Syntes al bebyggelse i 7,5 m er for højt og beskæmmende for området.</p> <p>Henviser til at rækkehusbebyggelse mod nord ved Ydunshave, som han mener er for højt og har ødelagt Troense.</p>	<p>Der henvises til pkt. 1.1 for uddybning omkring baggrunden for fastsættelsen af bygningshøjde og etageantal.</p> <p>Det bemærkes herudover, at området har været udlagt i lokalplan 566 til rækkehusbebyggelse i 2 etager med en bygningshøjde på 7,0 m.</p> <p>Endeligt giver lokalplan 566 mulighed for, at fritliggende enfamiliehuse kan opføres i op til 1½ etage i både delområde A2, A3 og A4, med en bygningshøjde på 7,0-7,5 m. Mens der i delområde A1, som grænser op til Grønnedal 5, kan opføres ét enfamiliehus i op til 2 etager med en bygningshøjde på 7,0 m.</p>	Indsigelsen imødekommes ikke.

5.2	Har tidligere ifm. opførelse af eget hus på Grønnedal 5 haft dialog med byggeteknisk afdeling, hvor man tilpassede husprojektet efter et tidligere lokalplanforslag og eksisterende byggeri i området.	Grønnedal 5 ligger i landzone ca. 80 m fra området som i lokalplan 671 er udlagt til 1½ etage/7,5 m bygningshøjde. Arealerne nærmest Grønnedal 5 er omfattet af lokalplan 566 udlægger området til overvejende rækkehusbebyggelse i 1 etage/5 m bygningshøjde med undtagelse af delområde A1, se pkt. 5.1.	Tages til efterretning.
-----	--	---	-------------------------