

14 OKT. 2016

Svendborg, den 13. oktober 2016

Byg, Plan og Erhverv  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg

**Vedr.: Byggeprojekt på Baagøe og Ribers grund, Kullinggade 29, 5700 Svendborg**

Vi skiftes til at se ind igennem hullet i plankeværket. Uafhængig af alder og generation, ser vi forskellige momenter af Baagøe og Ribers fortid – en central del af Svendborgs kulturhistorie. Skibsværft, rederi, købmandshandel, kornmagasin, eddikefabrik, trælasthandel. Erhvervslivet har været under konstant foranderlighed i Svendborg, og vi, borgere i og omkring Kullinggade og Skattergade, vil på ingen måde stå i vejen for kommunen og erhvervslivets fortsatte udvikling. **Netop derfor ser vi også frem til, at området omkring Kullinggade og Baagøe og Ribers grund videreudvikles med henblik på både erhverv og boliger.**

**Vi ønsker en åben plads med kig til det sund, som vi alle sætter så stor pris på. Vi ønsker et gennemsigtigt og grønt område tilført via Baagøe og Ribers grund. Vi ønsker lys, solskin og en bebyggelse, der giver nyt liv i det liv, der i forvejen er på Baagøe og Ribers grund. Vi ønsker, at såvel "villaen" som de mindre bygninger langs Kullinggade bevares.**

Når der planlægges boliger i det øvrige område langs Kullinggade, bør dette placeres indenfor det område/fodafttryk som Lundeborg Træ's trælade dækker i øjeblikket. Desuden at denne eventuelle boligblok ikke overstiger den eksisterende bebyggelse i højden.

**Vi ønsker ikke en bebyggelsesprocent på grunden, der overstiger tidligere lokalplaner for området. Vi ønsker ikke et Kullinggade/Skattergade opdelt mellem de oprindelige boliger og kommende bebyggelse, der som ubrudt bebyggelse fremstår fremmed i sine stål- og glaskonstruktioner set i forhold til områdets oprindelige byggestil. Vi ønsker ikke et område omkring Baagøe og Ribers grund, der mister værdi og kulturel virke.**

Til borgermødet på rådhuset den 28. september 2016 kom det frem, at flere beboere i området havde oplevet sætningsskader på deres ejendomme i forbindelse med byggeriet af "forskerparken" og i forlængelse af dette, at enhver form for compensation blev afvist fra myndigheder og bygherre, selvom beboerne kunne dokumentere skaderne. Det vækker stor bekymring, at mange beboere i området nu kan se frem til et byggeri, der i omfang er endnu voldsommere og ligger endnu tættere på de gamle og svagt funderede huse i Kullinggade/Skattergade-kvarteret. Vi finder det bekymrende, at vi således, med stor sandsynlighed, kan se frem til forringelse af vores huse uden nogen form for compensation fra kommunen. I forhold til dette forventede problem planlægges en beboerforening, hvor vi på tværs hjælper hinanden i forhold til de konsekvenser, byggeriet vil påføre huse/beboere i kvarteret.

**Foranderlighed og udvikling skal der til, men vi ved alle, at den succesfulde udvikling skal gå hånd i hånd med det i forvejen etablerede. Netop derfor må og skal Baagøe og Ribers byggeprojekt tænkes ind i en helhed med resten af kvarteret. Den helhed er Kullinggade og Skattergades øvrige bygninger, mennesker og kulturliv. Vi ser frem til, at det lille kighul afløses af endnu større kig og åbenhed til såvel Baagøe og Ribers grund som til det maritime miljø i området.**

Mange hilsner  
Beboere i og omkring Kullinggade, Skattergade og Valdemarsgade

NAVN:

ADRESSE:

INGA DONS	FÆRGEVEJ 6 SVB
JOHANNES BANG	THORSVANG 12 5700.
J. Inger Lise Nielsen	Tuxensvej 2B 5700
Lisbeth Nielsen	TUXENSVEJ 6D 5700
Hans Pape Nielsen	Færgvej 7 <sup>st. tv.</sup> 5700
ANDERS VESTER	FÆRGEVEJ 2 ST. TH. 5200
JOBEN JACOBSEN	FÆRGEVEJ 17 ST. TV 5700
Hanne Riis-Hansen	Skattergade 40 5700
Oluf Hoj	Valebomsgade 24, Svendborg
Tine Andersson	Valdemarsgade 24. Svbg
Dorotte Niels Agge	Skattergade 1B, 2th Svbg
Carl Mølle	Kullingsgade 15
Annalise Agge Nielsen	Skattergade 25.
Jane Kyllberg Egelund	Kullingsgade 28, 5700
Bjorn Andersen	Skattergade 1B, 5700
Bente Møller	Kullingsgade 15, 5700
Jørgen Andersen	Skattergade 2e
Hans Fog Møller	Skattergade 13
Thodet Boyesen	Skattergade 6
Martin Olsen	Skattergade 7
Er. by Andersen	Skattergade
Susanne Rasmussen	Krebsen

Navn:	Adresse:
ANNIE-JANICK	KULLINGGADE 42, SVDBG
Jacob Rask	Kullinggade 44, 5700
STINE SAMSO M. HANSEN	KULLINGGADE 44, 5700
Stemming Christensen	Kullinggade 46 <sup>I</sup> Svdbg.
H. Jensen	Kullinggade 46 <sup>st.</sup>
Jin Mads	KULLINGGADE 36 B.
P. Bullenave	Valdemarsgade 2d
Bohl Skov	Valdemarsgade 2D
Caecilie Blinkenberg	valdemarsgade 2i
Ane Mai Allerske	valdemarsgade 7
Ole Plesler	Valdemarsgade 7
Holger S. Christensen	Valdemarsgade 9
Bente Christensen	Valdemarsgade 9
Bitten Sonne	Valdemarsgade 8
Leif Christensen	Valdemarsgade 8
<del>Leif Christensen</del>	Vgblommsgade 10
Brian Nielsen	Valdemarsgade 21
Michael K. Struve	Valdemarsgade 25
Trine N.K. Struve	Valdemarsgade 25, 5700
JESPER EGGE	Valdemarsgade 12A, 5700




Navn:	Adresse:
Mia Johnsson	Valdemarsgade 12 B. st.
Rene' Ovesen	Valdemarsgade 6
Mamma Delgado	Valdemarsgade 6
ANINA FRYD	VALDEMARSGADE 17 D
BETIE GROTH	Valdemarsgade 15 A
Gitte Andersen	Valdemarsgade 1 st.
THOMAS DAHL	SKATTERGADE 38
Annelie Søndergaard	Skattergade 38
Anna Lyng Andersen	Brogade 17
Natasja Plasmussen	40 B Kullinggade
Julie Schäfer	40 A Kullinggade
Beate Bonsholm	40 A Kullinggade
Gerd Amdager	Valdemarsgade 5
Kune Per Andersen	Valdemarsgade 17 E.
Dorte Kroggaard	Valdemarsgade 20
Trine Knudsen	Valdemarsgade 18
Maria	Valdemarsgade 18
	VALDEMARSGADE 23
Astrid Friedrichsen	Valdemarsgade 23
Andrea K. Friedrichsen	Valdemarsgade 23

Navn:	Adresse:
KRISTIAN HANSEN	KULLINGGADE 27
Anna Als Nielsen	Kullinggade 27
Jens Vode Nielsen	Kullinggade 21
Olme B. Vode-Skjitsen	Forslinggade 21
Peter Junge	Skattergade 36a
Mibeke Hansen	Skattergade 20C, 1.tv.
Otte Rimmer	Kullinggade 10
Joh. K. Rimmer	—
Lars Riss-Hansen	Skattergade 40
Tina Gerson Jørg	Skattergade 5 stuen
Klaus Egedund	Kullinggade 28
<del>_____</del>	SKATTERGADE 34
Grete Wimmelblad	Skattergade 3
PBUL ILSTED BECH	BAGERGADE 86 SUB.
Bente Boyesen	Skattergade 6.
Soren Lindholm	Skattergade 8
Em-Marie Lindholm	Skattergade 8
M. Tangzer	Skattergade 20 st tv
Corben Engelbrecht Jøhndsen.	Skattergade 20 A. 1. sal
MARTIN DEPPISW	KULLINGGADE 38

Navn:	Adresse:
Emil Krogh Andersen	Kullingsgade 40 A St. TV
Clavs K. Hjørnager	Valdemarsgade 37
Mette Hubell Hjørnager	Valdemarsgade 37
Susanne Fransen	van Kullingsgade 36
<del>M. Fransen</del>	<del>Kullingsgade 36 A</del>
Ryke Palle Jezev	Valdemarsgade 39,1 sub
Jens Søgaard	Valdemarsgade 39,1 5700 Søb.
Marie Elmegård	Kullingsgade 38, 5700 Svendborg

Birthe Viuff	Skattensgade 36, 5700 sub
Ole Schröder	Skattensgade 36 B
Mette Jensen	Skattensgade 36 C, 5700
Hannette Skovgaard	Kullingsgade 30, 5700 sub.
Gitte Inge Poulsen	Færgevej 18, 5700
Hardy Hounsgaard	Færgevej 20, 5700 sub
HENRI SALOMONSEN	FÆRGEVEJ 24, 5700 SVENDBORG
PORTÉ NIELSEN	Søde Skovvej
	FÆRGEVEJ 26, 5700

Navn:	Adresse:
	
FINN DAMGAARD HANSEN	KULLINGGADE 24 TV
Christine Søndersø	Kullinggade 24 th.
Kaba Tellegen	Skallegade 33
Perni J. Olsen	Skallegade 14, Søndborg
Mrs J.	Olea Hergade 10 <sup>th</sup> , Søndborg
Dorte Petersen	Skallegade 21, Sv.

## SVENDBORG MUSEUM

GRUBBEMØLLEVEJ 13, DK 5700 SVENDBORG

TLF. 62 21 02 61 -

e-mail: info@svendborgmuseum.dk

www.svendborgmuseum.dk



Svendborg, den 20. oktober 2016

### Svendborg Museums foreløbige kommentarer til planerne om et boligbyggeri på Baagøe & Riber-grunden:

Svendborg har en særdeles velbevaret og spændende havn, som andre havnebyer misunder os. I Kulturstyrelsens undersøgelse af 70 danske havne fra 2006-08 blev Svendborg havn udpeget som en ud af 7 særlig interessante havne og som den, der når man så på helheden måtte kåres som Danmarks bedst bevarede erhvervshavn.

Baagøe & Riber-grunden udgør et væsentligt element i denne helhed og repræsenterer sammen Havnepladsen et af de bedste eksempler i Danmark på den førindustrielle havn. Folk begejstres, når de går en tur ud på Træskibsbroen og kigger ind på Baagøe & Ribers købmandsgård med købstadens silhuet i baggrunden – og det skulle de jo gerne blive ved med!

Der er allerede gjort tiltag til at bevare kulturværdierne på grunden. Fire af de murede bygninger er udpeget som bevaringsværdige eller særligt bevaringsværdige ved SAVE-registreringen i 1990'erne, og det er udpeget af Svendborg Kommune som et blandt 8 kulturmiljøer i Svendborg midtby (vedtaget af byrådet 17. dec. 2013).

De kulturhistoriske kvaliteter på grunden er veldokumenterede. Det er mere end 100 år siden, at studerende fra Akademiet kom til Svendborg for at opmåle og tegne de gamle kornmagasiner. Svendborg Museum dokumenterede købmandsgårdens historie, fysiske rammer, organisation og virksomhedskultur mm. ved en større etnologiske undersøgelse forud for lukningen i 2009, og i 2011 udgav museet publikationen ”Østers og Havregrød. Købmandsgården Baagøe & Riber i med- og modgang gennem 265 år”. Siden er historien og bebyggelsen beskrevet og vurderet af COWI i samarbejde med Svendborg Museum i forbindelse med udpegningen af de vigtigste kulturmiljøer i kommunen. Byrådet besluttede i den forbindelse (citater):

#### Mål

Det er byrådets mål, at:

- de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade bevares og synliggøres som eksempel på kornpakhuse fra 1800-tallets kornsalgstid og den efterfølgende transformation til købmandsgård og trælasthan del.
- kulturmiljøet, såfremt de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til områdets bevaringsværdier.
- den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares.
- udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.

.....

- Inden for kulturmiljøet vist på kortet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:



- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes
- (kilde: [http://svendborg.cowi.webhouse.dk/dk/hovedstruktur/kulturarv/kulturmiljoe\\_-\\_svendborg\\_bymidte\\_og\\_havn/koebmandsgaarden\\_baagoe\\_riber\\_i\\_kullinggade.htm](http://svendborg.cowi.webhouse.dk/dk/hovedstruktur/kulturarv/kulturmiljoe_-_svendborg_bymidte_og_havn/koebmandsgaarden_baagoe_riber_i_kullinggade.htm))

På baggrund af ovenstående anbefaler Svendborg Museum, at kommunen støtter op om den allerede vedtagne strategiske bevaringsindsats for området, herunder at der, hvis det besluttes, at området kan overgå til nye byfunktioner, tages et udstrakt hensyn til områdets bevaringsværdier. Udover de i ovennævnte dokument nævnte bærende bevaringsværdier kan nævnes:

Grundens struktur, dvs. funktionsmæssige opdeling i tre: Kornmagasiner, trælast og beboelse

Grundens umiddelbare forbindelse til vandet: Kampestensforstærkningen fra omkring 1970 er lagt udenfor de oprindelige bolværk, der til dels er bevaret endnu. Situationen bør tilbageføres ved en renovering for at styrke og synliggøre historien.

Svendborg Museum har ikke forholdt sig til det konkrete skitseprojekt for grunden, da det tydeligvis ikke tager udgangspunkt i de allerede vedtagne beslutninger om at bevare og synliggøre de kulturhistoriske kvaliteter på grunden.

Venlig hilsen  
Esben Hedegaard  
Museumschef

Byg, Plan og Erhverv  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg.

11.oktober, 2016.

### **Indsigelse vedr. udvikling og transformation af Baagø & Riber grunden, Kullinggade 29**

Byens sjæl, byens arkitektur, byens rum og byens kulturhistorie står og falder ikke med den enkelte bygning - ikke med Gerritsgade 33, ikke med Gerritsgade 28, ikke med Møllergade 22, ikke med Centrumpladsen 3.

Heller ikke med Kullinggade 29.

Måske ikke, når vi tager husene et for et, isoleret set. Men der er to væsentlige ting man i Svendborg kommune bør overveje -

Den ene ting er, hvad nedrivningen og opførslen af en ny bygning gør ved sin kontekst på et helt konkret plan, og den anden er, hvad transformationen gør på et mentalt plan for de borgere, der bor i Svendborg, og de gæster, der besøger byen – Et mentalt plan der kunne handle om genkendelse eller fremmedgørelse.

Wandals hotel, Gerittsgade 33 blev revet ned i 1968, og erstattet med et varehus, der dominerer sit miljø, ude af proportioner og med en sort glasfacade. Dette er porten til Gerritsgade. Dette gadebillede starter her og afsluttes i svinget bag ved ”springvandet” ved Gerritsgade 22, en relativt nyopført bygning, der rejser sig som et stort strækmetalgitter over to butikker. Gadebilledet, der indeholder et ellers ekstremt fint, pittoresk og forførende købstadsmiljø udspændes således i dag mellem strækmetal og sort glasfacade.

For enden af Ramsherred ligger byens store torv og for enden af dette Møllergade, som afslutter det centrale og meget smukke byrum. Netop denne del af Møllergade kræver ved sin beliggenhed at man gør sig ekstremt umage, og at facaderne her står sig bedst ved at indordne sig det sprog, bygningerne taler på forhånd. Bygningen Møllergade 22 er som bekendt relativt nyopført og beklædt med blå glas. Således taler den forbi sine naboer.

Dette er gamle historier, blandt flere andre tilsvarende, men de er væsentlige at nævne, fordi det samlede bybillede, der, hvor denne transformationsproces har fundet sted, er efterladt fattigere og med uoprettelige skader. Vi ved, hvor dyrt det er at bygge nyt med høj kvalitet, med håndlavede elementer og med den detaljerighed som findes rundt om på en række ældre huse i Svendborg. Derfor ligger der i dette afsnit en appel til kommune, arkitekter og bygherre om at genanvende og om at arbejde med delvise og indvendige ombygninger frem for at lade de stående bygninger erstatte af billige kopier - eller endnu værre af bygninger som undertrykker og ændrer karakteren af de steder, hvor de bygges.

For nyligt er det blevet besluttet at nedrive den gamle badstue på Centrumpladsen og aktuelt søger man tilladelse til at nedrive flere bygninger på Kullinggade 29. Deriblandt Villaen fra 1886. På trods af, at den har stået her i 130 år, blev der på for-hørings-mødet, på Svendborg rådhus. argumenteret for, at den var upassende. Den har været en del af bybilledet længere tid en mange af sine naboer og blandt de kendte pragtvillaer i Svendborg er den en af de ældre.

På et generelt plan blev der også argumenteret med at Baagø & Riber grunden ikke var en stor attraktion, eksempelvis for turister. Og det er heller ikke sikkert at turister tager til Svendborg alene

for at besøge Baagø & Riber. Det ville også være en skam ikke at se resten af byen – mange tager til Svendborg for at opleve Danmarks dejligste og bedst bevarede havnemiljø, i gå afstand fra det historiske centrum – og for at opleve et delvist uspoleret købstadsmiljø.

Desværre introducerer byggerier som Jessens mole 7-9, samt et måske meget omfangsrigt boligbyggeri på Baagø & Riber grunden, Kullinggade 29 en ny deklinationsproces, hvor man sten for sten demonterer det bybillede, borgere i Svendborg elsker, og besøgende falder for.

### **Man overser så at sige de store linjer, mens man er på jagt efter hurtig profit.**

Man vil gerne være en erhvervsvenlig kommune og skabe et godt klima som tiltrækker investorer, men konsekvensen ved denne fremgangsmåde, er en omdannelse fra det unikke til det ordinære. Fra Svendborg som noget helt særligt til Svendborg i rækken blandt alle de andre. Som en billig efterligning, som en provinsiel kopi af de andre kopier.

### **Bevar Svendborg Havn bakker op om udvikling, men insisterer på at man kan udvikle uden at afvikle alt det, der var. Vi mener desuden at man kan udvikle noget solidt ved at bygge videre på de kvaliteter og de traditioner, der nogle gange ligger i det eksisterende.**

Således bakker vi også op om udvikling af Baagø & Riber grunden, men vi mener ikke projektet skaber udvikling fordi det rejser sig på en fire meter høj plint, fordi det får galvaniserede stål altaner og store vinduespartier - eller fordi det bliver opført som et delvist privat område, der i øvrigt skaber en barriere mellem by og havn - på et visuelt, rent kropsligt og dertil på et mentalt plan. Vi tillader os også at tro at de relativt velhavende folk, der vil købe en bolig her ikke ønsker sig at bo så fantasiløst.

Vi tror at folk der søger mod dette kvarter ønsker sig byen. Byen på et moderne, mangfoldigt, urbant plan, hvor man ikke er bange for sine naboer og hvor tilgængelighed prioriteres højt.

Og er det ikke det, vi i det hele taget alle sammen ønsker os, når vi taler om byen og opfatter os selv som byboere, hvad enten det er i Svendborg, København eller New York – åbenhed og tilgængelighed?

Byen bliver ikke nødvendigvis moderne, rig eller attraktiv selv om tagene bliver flade og altanerne store. Og byen behøver ikke være hverken tilbageskuende eller gammeldags fordi der anvendes tegl og sprossede vinduer. Det er omgangsformen og kulturen – sammen med det særlige købstadsmiljø, bylandskabet og Svendborg Sund der gør denne by attraktiv, og disse kvaliteter bør tages i betragtning og respekteres ved enhver form for udvikling.

Derfor hilser vi også ideen om blandede funktioner velkommen hos ”Bevar Svendborg Havn” Men det skal være en nedskrevet forpligtigelse til at udvikle en del af grunden med rent erhverv. Erhverv, der motiverer en større offentlighed til at frekventere området - erhverv, der udnytter beliggenheden ved vandet; restauranter, cafeer, museer, gallerier, bådudstørsbutikker, vandsportsbutikker osv.

Sidste år var ”Bevar Svendborg Havn” inviteret med til en række møder om udviklingen af Svendborg Havn. Udgangspunktet var en drøftelse om et muligt Søfartsmuseum i Svendborg. Til disse møder blev det klart at mange betragter hele Svendborg Havn som sammenhængende Maritim oplevelse i verdensklasse. At man således her kan bevæge sig gennem mange maritime oplevelser på sin vej fra Christiansminde til Svendborg Lystbådehavn. På denne tur, som i dag udvikles og omtales som ”Det blå bånd” er Baagø & Riber grunden et af disse unikke steder. I dag er grunden visuelt tilgængelig, men lidt svær at komme ind på og kun tilgængelig i dagtimerne. Enhver

transformation af Baagø og Riber grunden bør arbejde med styrkelse af ”Det blå bånd”, med øget tilgængelighed og styrkelse af ideen om Svendborg havn som et offentligt maritimt centrum i Danmark.

Til møderækken i det man vel kunne antage som den tids havneforum blev der talt om at oplevelsespassagen langs havnen skulle kunne entreses mange steder, hvilket er helt oplagt – at binde by og havn bedre sammen gennem så mange forbindelser som muligt. Derfor vækker det også bekymring at man arbejder med en relativt lukket bebyggelse mod byen.

I forhold til bebyggelsen mod Kullinggade, drøftes det vilkår at udsigt ikke noget en beboer kan kræve sin ret til – slet ikke når man bor i anden eller tredje række. Men det er ikke kun den enkeltes udsigt, der er på spil her. Det er bybilledet set fra Svendborg Sund, det er Svendborg Sund i forskellige kig fra Kullinggade. Det er det bekymrende oplæg til nyopførte huse som skal forsøge at mime de gamle huse, men i et klima hvor det er gjort klart at man ønsker bebyggelsesprocenten meget høj. Således to uforenelige størrelser.

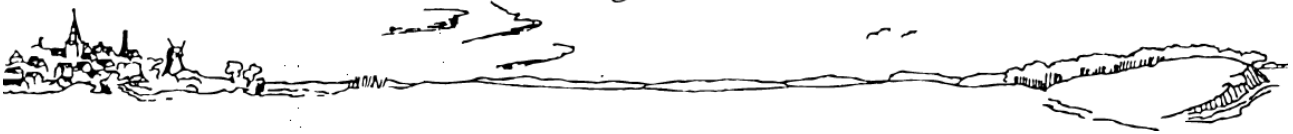
### **Opsummerende bakker ”Bevar Svendborg Havn” op om udvikling på Baagø & Riber grunden, Kullinggade 29 under følgende forudsætninger:**

- At der fastholdes et krav om blandede funktioner.**
- At de to eksisterende gule pakhuse udnyttes til erhverv og kun erhverv.**
- At de ældre bygninger langs Kullinggade, herunder ”Villaen” bevares - gerne som boliger.**
- At en eventuel ny boligbygning i området ved Kullinggade opføres inden for det område, hvor der i dag står en relativt nyopført trælade til tømmer - og at det nye byggeri ikke overstiger højden på den eksisterende bygning.**
- At de to planlagte stokke, parallelt med pakhusede, ikke blot benævnes ”pakhuse” men også på et arkitektonisk plan er genkendelige i forhold til denne reference. At de nye bygninger således hverken i karakter eller størrelse overdøver de omgivelser de placeres i.**
- At området langs vandet er fuldt tilgængeligt for offentligheden og at byggeriet således understøtter ideen om Svendborg havn som en sammenhængende oplevelseszone.**
- At bygherre vedstår sig ansvaret, og således udgiften - såvidt byggeriet medfører sætnings- eller andre skader på de omkringliggende ejendomme.**
- At byggeriet i forlængelse af ovenstående, udvikler sig i tråd med den vigtige og mange-facetterede historiske arv området holder på i dag.**
- At stedet i fremtiden er genkendeligt i forhold til de eksisterende kvaliteter og at disse kvaliteter udvikles som et privilegium for byens borgere og besøgende på et generelt plan.**

Bestyrelsen  
Foreningen Bevar Svendborg Havn.

11. oktober, 2016.

# FORENINGEN for BYGNINGS- og LANDSKABSKULTUR for SYDFYN



**Formand;** Rudi Rusfort Kragh, Krovej 15, 5762 Vester Skerninge. Telefon 51 78 95 92

Foreningen By og Land- Sydfyn observerer i forbindelse med de seneste udviklingsprocesser i områderne omkring Svendborg Havn, at der er en markant skepsis og bekymring blandt borgerne om udviklingen i Svendborgs identitet og særkende. En bekymring man bør tage yderst alvorligt.

Med udgangspunkt i en mulig kommende lokalplan for et nyt boligområde på den gamle trælastgrund, Baagøe & Riber i Kullinggade 29, vil By og Land- Sydfyn her komme med fire væsentlige nedslagspunkter, som man bør være særlig opmærksom på.

De fire nedslagspunkter er:

- 1) Bevaringsværdige Bygninger
- 2) Masterplan for købstaden Svendborg
- 3) Kulturmiljøer
- 4) Aktivt Medborgerskab

## 1)

### **Bevaringsværdige Bygninger.**

Borgerne i Svendborg Kommune kan få det indtryk, at en bevaringsværdig bygning er en klods om benet, set fra kommunens side. Bevaringsværdige bygninger skaber udfordringer for deres ejere, hvis de ikke har forståelse for bygningernes særlige værdier – og for kommunen, som ser bevaringsaspektet som et forsinkende led i sagsbehandlingen. Det kræver tid og ressourcer at tage dialogen med ejerne og fortælle, at projekter bør rettes til, så de bevaringsværdige bygninger for lov at bestå. By og Land- Sydfyn sætter stor pris på, at dialogen i nogle tidligere tilfælde er taget, og det er lykkedes at bevare bygninger, som ejerne i første omgang har ønsket nedrevet.

I nogle tilfælde giver det mening at se en bygning som et enkeltstående element uden sammenhæng med omgivelserne. Men når der er tale om bevaringsværdige bygninger i de øvre kategorier, er de blandt andet bedømt i forhold til deres omgivelser. Hvis omgivelserne og bygningen ikke har forandret sig, er de bevaringsværdige elementer stadig aktuelle. Og i de tilfælde giver det ikke mening at se bygningen som et isoleret element, der kan nedrives og eventuelt erstattes med en anden bygning. Så river man en del af nærmiljøets karakteristika ned – og det påvirker omgivelserne: "Hele tandrækken skæmmes af den sorte tand".

Hvis en ejer ønsker nedrivning af en bevaringsværdig bygning, og kommunen modsætter sig det, må nedrivningen ikke gennemføres inden for det første år. Kommunen kan bruge det år til at lave en bevarende lokalplan for ejendommen. Men accepterer kommunen ejers ønske, forsinkes nedrivningsprocessen ikke. Samtidig bliver kommunens administration ikke belastet med en ny opgave, og der kan her ligge et motiv bag en kommunal tilbøjelighed til at give nedrivningstilladelser. Det fremstår som en win-win-situation for kommunen, men er samtidig en meget uheldig loss-situation for den historiske bygningsmasse.

På Jessens Mole 7-9 sikrede man de bevaringsværdige bygninger i det nye byggeri. Det bør man gentage her – og på den måde både vise respekt for de beslutninger, man allerede har taget, og overfor lokalområdets øvrige bygningsmasse. Lokalplanen må udformes, så det autentiske bygningsmiljø bevares til glæde for omgivelserne og til højnelse af områdets attraktivitet for de nye indbyggere i boligerne.

2)

### **Masterplan**

Baagøe & Riber grunden med omgivelser ligger uden for "Udviklingsplan Svendborg Havn", men har en tydelig forankring blandt borgerne i deres forståelse og syn på havnen som et samlet område. Der er bl.a. tale om pakhuse, som har været en del af det gamle havnemiljø.

For hele den bynære kyst savnes en helhedsplan, der giver retningslinjer for sammenhængen mellem områderne ved Svendborg Sund og købstaden Svendborg.

Midtbyen, projektet Liv-I-Min-By, Udviklingsplanen for Svendborg Havn og området fra Christiansminde til Rantzausminde skal bindes sammen i en samlet plan. Det kan være en del af målsætningen i Kommuneplan 2017-2029.

Så længe den overordnede masterplan mangler, bliver alle projekter der fremkommer "lige gode". De forskellige projekter kan ikke kvalitetsmåles i forhold til, om de følger den retning, planen har afstukket. Afgørende bliver i stedet, at der er investorer, der har kapital til at sætte noget i gang. Det giver en planløs tilfældighed, der skaber utryghed blandt borgerne.

3)

### **Kulturmiljøer**

Kommuneplanen indeholder 32 kulturmiljøer, som er udpeget efter en meget omfattende proces. Det har krævet betydelige ressourcer, at identificere og dokumentere og at få planen beskrevet. Det arbejde er udført, fordi kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer.

Inden for de udpegede kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Strategisk kan kulturmiljøer anvendes til at styrke Svendborg Kommune. Kommunen er desuden forpligtet til at udpege Kulturmiljøer. Kommunen står midt i en proces med at få igangsat udarbejdelsen af bevarende lokalplaner for de særlig følsomme områder, som kulturmiljøerne er, før borgerne i disse områder får ændret for meget på eksisterende forhold.

Et af de 32 udpegede områder er Baagøe & Riber grunden. Nedrives en betydelig del af bygningsmassen i et kulturmiljø, og opføres der et andet byggeri, vil det ikke længere give mening, at opretholde områdets karakteristika som Kulturmiljø. Gennemføres et projekt med en så radikal forandring, at forbindelsen til den dokumenterede beskrivelse af det oprindelige kulturmiljø fortabes, taber Svendborg i realiteten noget af sin identitet. Det rummer et markant velfærdstab for byens borgere, og vil have negative konsekvenser for betydelige dele af byens erhvervsliv. Det giver ingen mening at lave en bevarende lokalplan for et område, der ikke mere indeholder de kulturhistoriske elementer, som var de bærende værdier i området, og gjorde det til et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Politikerne må tage et valg: Ønsker de at fastholde kulturmiljøet og stå imod ønsker om nedrivning, eller ser de blot kulturmiljøer som et begreb, der kan italesættes i uforpligtende sammenhænge.

Politikernes troværdighed lider skibbrud, hvis man gennemfører et projekt på denne matrikel, der betyder så meget for Svendborgs identitet, som en by med en stolt maritim fortid, og en nutidig havneudvikling, der ikke nedbryder trådene til fortiden, men forener udvikling og bosætning med nænsomhed over for det bestående og kulturbærende.

#### 4)

##### **Aktivt Medborgerskab**

Kommunen skal roses for at tage borgerne med som medspillere med ideer og synspunkter. Det er den rigtige vej at gå, men formen kan forbedres. Modsætninger og frustrationer skyldes bl.a. at politikere, forvaltning og borgerne har forskellige forudsætninger og forståelser.

Borgermødet den 28.9.2016 viste således, at det faktuelle vidensgrundlag og indsigten i det aktuelle projekt er på forskellige niveauer, når borgermøde og offentlighedsfase igangsættes. Det skaber konflikter, frustrationer, spændinger og mulige misforståelser, som tærer på ressourcerne – og det sender uheldige signaler til de eksterne samarbejdspartnere, som kommunen gerne vil samarbejde med. Det forhindrer i værste fald byens udvikling.

Der synes at tegne sig to fronter: Dem der ikke bor lokalt i forhold til projekterne og samtidig bekymrer sig om Sydfyns udvikling og taler projekterne "op". Og dem der bor i projekternes nærmiljø og bekymrer sig om de konkrete projekters betydning for lokalområdet – og taler projekterne "ned".

Fremadrettet kan kommunen

\* være mere opsøgende i forhold til de parter, der direkte berøres i form af brev til de berørte borgere og ikke kun via de sociale medier, dagspressen etc. Man kan ikke forvente, at alle orienterer sig gennem de samme medier. Det moderne mediesamfund er fragmenteret, og vi lever i mange små bobler. Det skal og bør man som kommune tage hensyn til.

\* inddrage interesseorganisationer og meningsdannere i den lokale offentlige debat tidligt i forløbet, således at de inddrages i planprocessen og bliver en del af programmet. Giv disse aktører annonceret taletid til møderne. Det vil gøre kommunen mere proaktiv i overensstemmelse med politikken "Aktivt Medborgerskab".

\* på borgermøder gennemføre det, som man har annonceret er mødets formål, nemlig at lytte. Kommunen/forvaltningen skal som ordstyrer være ydmyg og lytte aktivt og empatisk til bekymringerne og ikke argumentere imod dem (som det var tilfældet på borgermødet den 28.9.2016). Det skaber afstand og afmagt hos de fremmødte borgere, når deres bekymringer bliver afvist. Kommunen kan senere påpege i hvilket omfang, der er taget hensyn til bekymringerne, og redegøre for årsager til, at ikke alle bekymringer og indvendinger er imødekommet.

På vegne af bestyrelsen

Rudi Rusfort Kragh  
Formand

## Forudgående høring for område ved Kullinggade i Svendborg

Det er en markant og centralt beliggende grund i Svendborg Kommune der nu er sendt i forhøring. Derfor afsender "Foreningen Bæredygtigt Fællesskab – en grøn forening i Svendborg Kommune" høringssvar på denne lokalplan.

Foreningen Bæredygtigt Fællesskab har et skarpt og afgrænset fokus på det bæredygtige og forholder sig alene til dette i dette høringssvar. Med bæredygtighed mener vi i denne sammenhæng et miljø- og sundhedsmæssigt bæredygtighedsperspektiv, og vurderer altså ikke det økonomisk bæredygtige i det mulige kommende projekt, hos kommunen, hos bygherre eller for de kommende beboere og brugere i byggeriet.

Foreningens bekymring tager afsæt i det forhold, at vi som samfund står over for nogle meget vidtgående samfundsmæssige konsekvenser, hvis ikke alle muligheder udnyttes til at forebygge hvor der kan. Herunder på Kullinggade. Byggeriet på Kullinggade skal derfor være klima- og energimæssigt bæredygtigt.

Placeringen opfylder det bæredygtige byggeris grundprincipper på en række felter, det ligger i gå- og cykelafstand af væsentlige indkøbsmuligheder og institutioner, som skole rådhus, plejehjem. Dernæst ligger det central placeret i forhold til busstation, togstation, færgerne, taxi-holdeplads etc.

Uden at kende det projekt der kan komme på grunden skal vi påpege følgende forhold der skal medtænkes i den kommende lokalplan, for at understøtte Svendborg Kommunes i en klima- og energipolitik retning;

For at Kullinggade-projektet endvidere er et bæredygtige byggeri skal følgende målsætninger tillige indgå:

- Der skal være **lade stationer** på matriklen til beboerne og brugerne.
- **Regnvandet** skal opsamles og skal kunne genbruges i størst muligt omfang, til planter, toiletskyld, bilvask etc.
- **Solceller og solfangere** skal ind tænkes i lokalplanen, og dette skal placeres under hensyntagen til æstetik og bygningernes arkitektur.
- byggeriet skal være **lavenergibyggeri**. Hvis byggeriet er lavenergibyggeri vil bygningen i driftsperioden (50-100 år) have en lille miljøbelastning. Det anbefales at Svendborg Kommune allerede nu i lokalplanen medtænker kommende energimål, så projektet bidrager til at kommunen kan opfylde sine 2050-mål, i forhold til energi- og klimapolitikken.
- Der skal anvendes **miljørigtige byggematerialer**, som er certificeret med fx Svanen eller Blomsten. Vælges sådanne produkter er der en garanti for, at produktet er blandt de mindst miljøbelastende af sin slags, at kvalitet og funktion er mindst lige så god som andre produkter, og at byggevaren ikke indeholder sundhedsskadelige stoffer.
- Byggeriet skal have en **livscyklus-betragtning**. Det anbefales at det bestemmes at der kun anvendes byggeprodukter og teknologier der belaster miljøet mindst muligt, såvel i opførelsen, i driften som i nedtagningen af bygningen, så affaldet enten kan genanvendes eller destrueres på en forsvarlig måde.

Foreningen anbefaler, at ovennævnte forhold indskrives i lokalplanen.

På bestyrelsens vegne;

Rudi Rusfort Kragh



**From:** Plan Fælles Mail  
**Sent:** 17 Oct 2016 11:01:04 +0200  
**To:** Erik Thouber  
**Subject:** SV: Forudgående høring Kullinggade

Kære Erik Thouber

Tak for dine bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: [nina.lindbjerg@svendborg.dk](mailto:nina.lindbjerg@svendborg.dk)



---

**Fra:** Erik Thouber [<mailto:erth@thouber.dk>]

**Sendt:** 14. oktober 2016 14:12

**Til:** Plan Fælles Mail

**Emne:** Forudgående høring Kullinggade

Til Planafdelingen

Mit navn er Erik Thouber, og jeg er tilflytter fra Odense.

Min kone og jeg flyttede til Svendborg for 2 år siden, og vi er meget glade for at bo her. Vi har adresse på Otte Ruds Vej 8.

Jeg deltog i aftenmødet onsdag den 28. september og har følgende bemærkninger:

Som tilflytter synes jeg, at det vil være rigtig godt for Svendborg at få tilført nogle havne-boliger. Dem er der ikke rigtig nogen af i Svendborg endnu, og på det felt bør der efter min mening ske en udvikling meget snart. Mange andre danske havnebyer har for længst etableret havneboliger, og mange af dem med meget elegante løsninger. Når det er sagt, så er det ikke ligemeget, hvordan byggerierne kommer til at tage sig ud, og det mærker man også tydeligt i debatten her i byen. Debatten på Rådhuset forleden bar tydeligt præg af, at der er mange, der værner om Svendborgs kulturhistorie og helst er havnebyggerier foruden – eller i hvert fald kun kan gå ind for havnebyggerier, hvis der tages behørigt hensyn til bygningsmassen og den unikke havnekultur, der eksisterer i Svendborg.

Jeg oplevede således 2 skarpe fronter trukket op på mødet: de "store investorer" på ene side og de bekymrede borgere på den anden. Og i midten politikerne, der gerne skal agere "vagthunde" og sikre, at resultaterne altid lever op til borgernes ønsker om et smukt Svendborg, hvor udefra kommende pengemænd ikke for egen vindings skyld får mulighed for at opføre ucharmerende boligkareer, der ikke passer ind i bybilledet. Debatten var meget tydeligt præget af en mistillid til politikerne – angst for at der ikke lyttes til borgerne og sikres nogle ordentlige løsninger.

Jeg har på sidelinien fulgt en del af dialogen omkring Jessens Mole, og den sag har – så vidt jeg kan bedømme – ikke gjort noget godt i forholdet mellem politikere og borgere.

Borgerne er bange for, at smarte forretningsfolk får held til at overtale politikere og byråd til løsninger, som borgerne ikke synes om.

Derfor var det ikke hensigtsmæssigt, at avisen bragte en skitse af et muligt byggeri, som mange bestemt ikke fandt hverken interessant eller acceptabelt. Det var ikke nogen god optakt til debatten, at skitsen lå langt fra det, mange borgere kunne ønske for byen.

Således var mange af "modstanderne" af havneudvikling på forhånd negative, og skitsen skulle efter min mening aldrig have været bragt, når den ikke var mere kreativ end den var. Mange borgere – også de mest skeptiske – kan lide det gule pakhus, som frembyder en flot havnestil.

Hvis arkitekt og bygherre bag Riber-projektet havde tænkt mere taktisk, skulle de nok have tegnet en skitse, der lå meget tættere på den stil, som det gule pakhus repræsenterer. Desværre var det ikke tilfældet, og arkitekt, bygherre og investorer kom i modvind fra starten.

Nuvel – nu var skitserne, som de var, og mødet forløb, som det gjorde.

Min holdning er – som Lars Dreyer udtalte – at der ER behov for spændende havnelejligheder i Svendborg.

Vi søgte selv efter én, da vi ville flytte hertil, men der var ingen – og vi endte med et dejligt hus i stedet.

Så lad os komme i gang med havnebyggeri snarest muligt !

MEN – jeg er helt enig med de bekymrede borgere: det er bestemt ikke ligemeget, hvad der bygges og hvor. Det skal for alt i verden passe flot og naturligt ind i den omgivende helhed, og der bør stilles strenge krav til bygherre og investorer omkring den stil og det udtryk, der SKAL respekteres i byggeriet.

Det er det allervigtigste, og det må økonomiske beregninger ikke overtrumfe.

For selvfølgelig tænker investorer i økonomi og afkast, og mange af dem tænker KUN i økonomi og afkast – og mindre i at frembringe et smukt og stilfuldt byggeri, der passer ind i omgivelserne og den kulturhistoriske ramme.

For en investor handler det normalt om at optimere antallet af kvadratmeter, der kan sælges. Altså størst mulig bebyggelse og færrest mulige omkostninger. Hvis det bliver modellen på Riber-grunden, når vi ikke i mål med det smukke og stilfulde byggeri, som borgerne ønsker.

Lad os derfor som nævnt - og fra begyndelsen - stille store krav. Svendborgs politikere og embedsmænd skal sikre borgerne, at vi hele vejen igennem får smukke bygningsresultater, der passer ind i helheden, og som vi kan være stolte af. Det gælder bygningsomfang, bygningshøjder, materialevalg, stil, udtryk, udsmykninger, farver, tagkonstruktioner, valg af vinduer, altaner, udenomsarealer osv.. Det kan bl.a. gøres gennem en **detaljeret** lokalplan med klare anvisninger. Lokalplanen er jo netop til for at bestemme områdets anvendelse, placering/omfang af bebyggelse og udenomsarealer samt ikke mindst **materialevalg og udseende**. Uanset om disse krav øger bygherrernes og investorernes byggeomkostninger betragteligt, så skal kravene opfyldes. Kan de så ikke få økonomi i deres byggeri, må de opgive projektet. Ellers må sælger af grunden sænke sin salgspris, så økonomien hænger bedre sammen for investor.

Vi – det vil sige borgerne i Svendborg – gør os mange tanker, når der skal ske forandringer i bybilledet. Vi bliver nervøse, når smukke områder i byen skal bebygges. Derfor var det en god ide, at kommunen indkaldte til borgermøde, et rigtig godt tiltag.

Men hvad kom der ud af mødet ?

Jeg bliver nødt til at spørge jer:

Tør I lade skønhed og æstetik på havnen gå forud for pengemænds udnyttelse ?

Tør I stå fast og følge borgernes ønsker om en smuk havnefront ?

Hvor ville vi være stolte af jer, hvis I turde.

Det er lykkedes i mange kystbyer i Danmark – Svendborg kan også.

Med venlig hilsen

Erik Thouber  
Otte Ruds Vej 8, DK-5700 Svendborg  
Telefon +45 20 12 88 12  
Mail: [erth@thouber.dk](mailto:erth@thouber.dk)

**From:** Plan Fælles Mail  
**Sent:** 17 Oct 2016 10:52:43 +0200  
**To:** ronhof@me.com  
**Subject:** VS: Forudgående høring Kullinggade  
**Attachments:** Hørringsvar til kullinggade.pdf

Kære Kim Rønhof

Tak for dine bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: nina.lindbjerg@svendborg.dk

Svendborg Kommune<<https://kii.svendborg.dk/logo/Svendborglogo2016ny.jpg>>

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

Fra: Kim Rønhof [<mailto:ronhof@me.com>]

Sendt: 14. oktober 2016 16:28

Til: Plan Fælles Mail

Emne: Forudgående høring Kullinggade

Idéer og bemærkninger

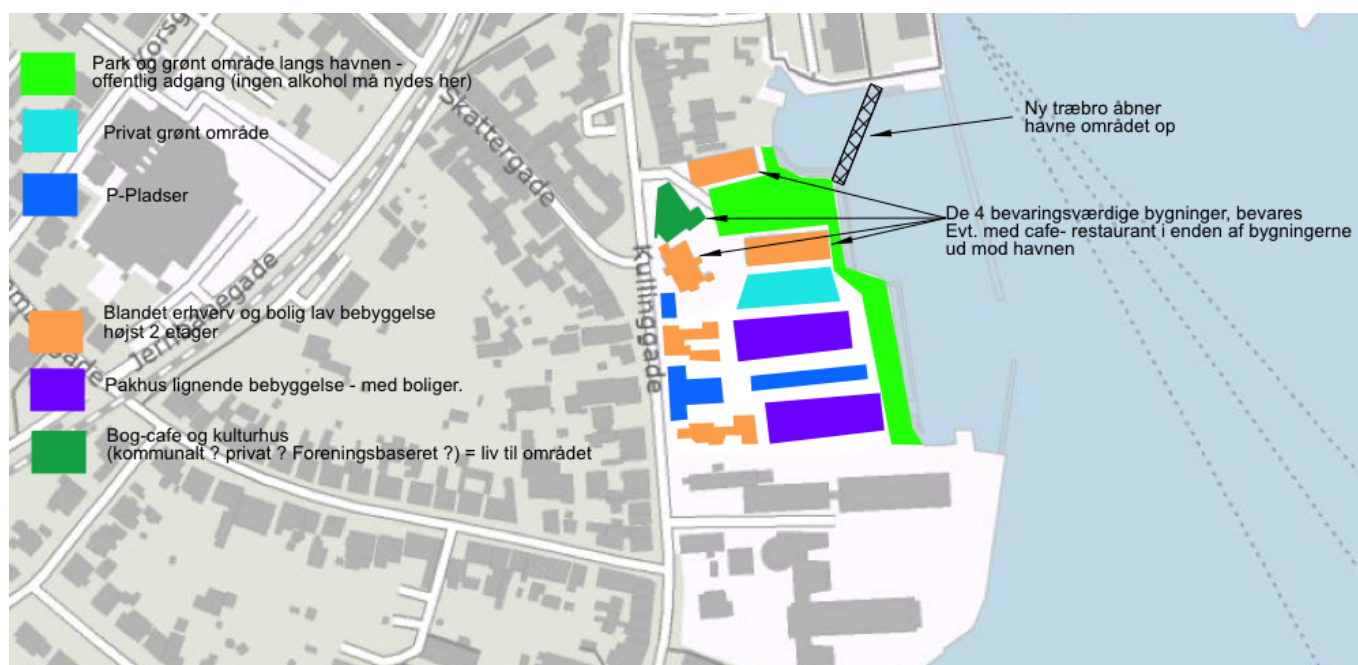
Hermed mit input :

Hilsen Kim Rønhof

# “Forudgående høring Kullinggade”

Idéer og bemærkninger.

Kim Rønhof  
Strandhuse 28 B  
5700 Svendborg



## KOMMENTAR TIL PRÆLOKALPLAN FOR KULLINGGADE.

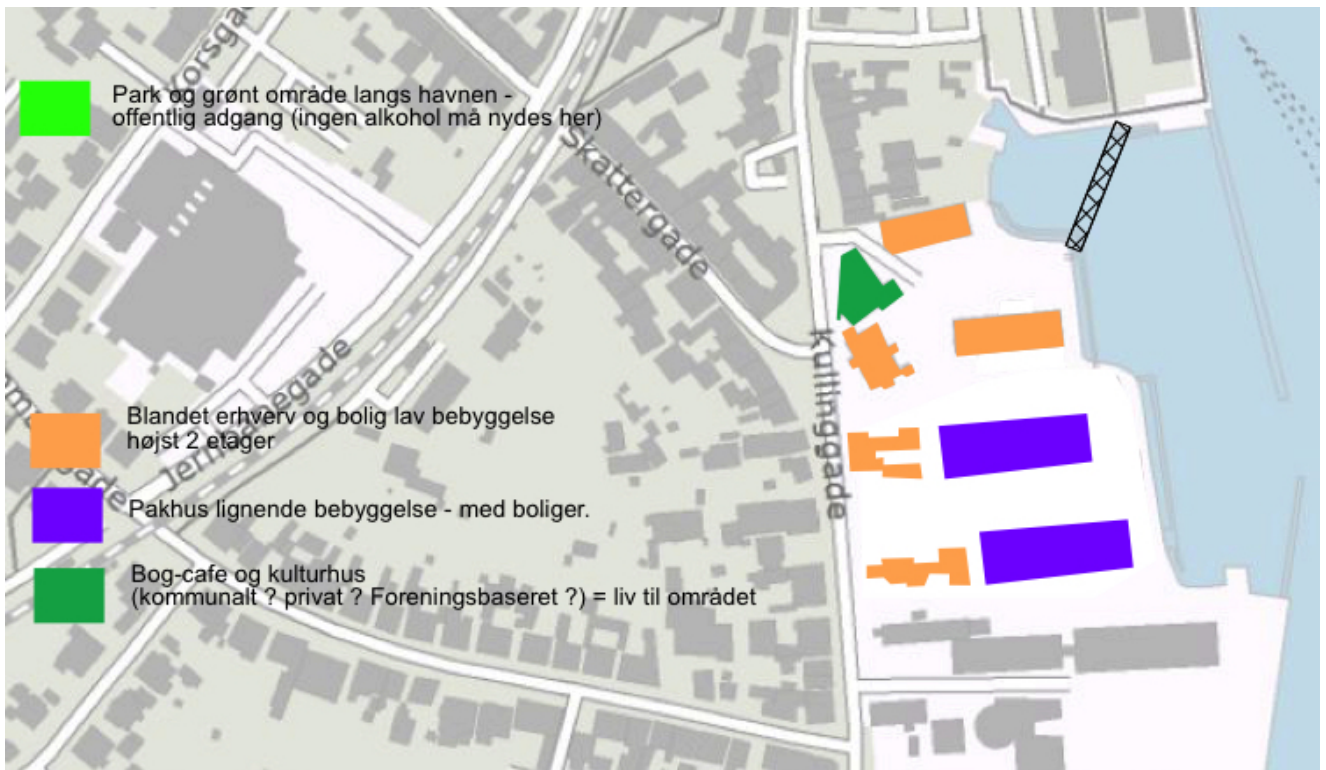
Jeg mener, at den foreløbige plan, som ejeren fremlagde, har betydelig ulemper. Den skaber en mur af huse, der lukket området af ned til havnen. Kommunen har netop ønsket at åbne havne området :  
Det kan gøres ved at følge min skitse til en lokal plan.

- 1) De 4 bevaringsværdige bygninger bevares, og det ene kan bruges til en bog-cafe/kultur center.
- 2) Bag de 2 store pakhuslignende bygninger, bygges 2 sammenhængende bebyggelser, der ligner gamle sammenbyggede huse (eller falder ind i denne stil) de er ret lave, højst 2 etager, og der er et lille stræde imellem dem og "pakhuse".
- 3) Pladsen imellem de nuværende pakhuse gøres offentlig og skal have en lav mini parklignende struktur.
- 4) I begge de gamle pakhuse reserveres endeområdet ud mod vandet til cafe/restaurant med bord pladser omkring.
- 5) Eventuel kan dette også reserveres i boligblokkene, det vil skabe liv i området.
- 6) Parkeringpladser som anvist.
- 7) Plankeværket eller en del af det, inklusiv kighullet bevares (men flyttes måske lidt).
- 8) En ny bro med højde til lave små både, bygges over den inderste del af mudderhullet, dette åbner op for passage til resten af havne området.
- 9) Det vigtigste element er, at der skabes 3 passager, hvoraf de 2 er ganske brede ned mod vandet, så man får en udsigt ned over sundet og havnen.

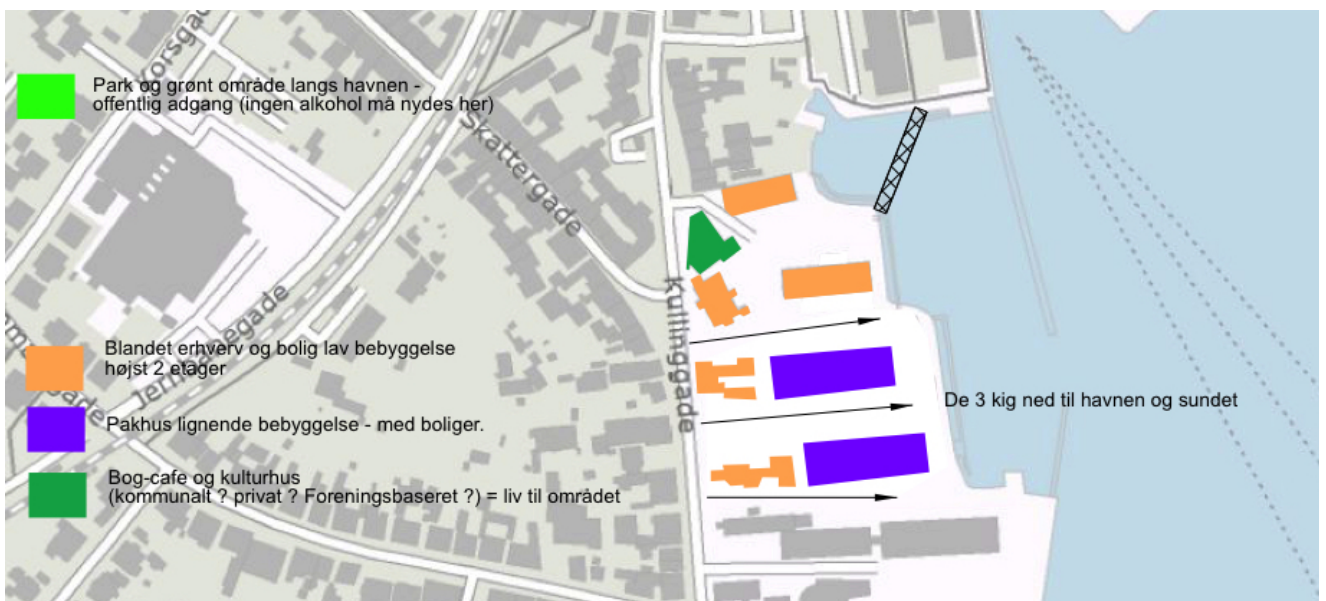
Hilsen Kim Rønhof



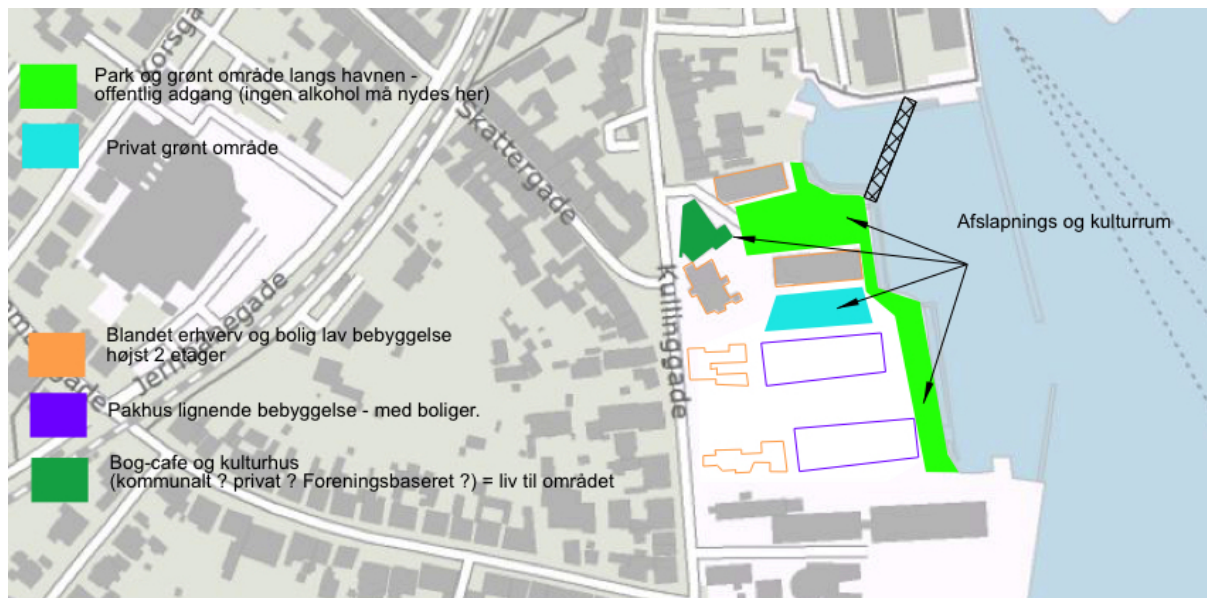
Bygningerne



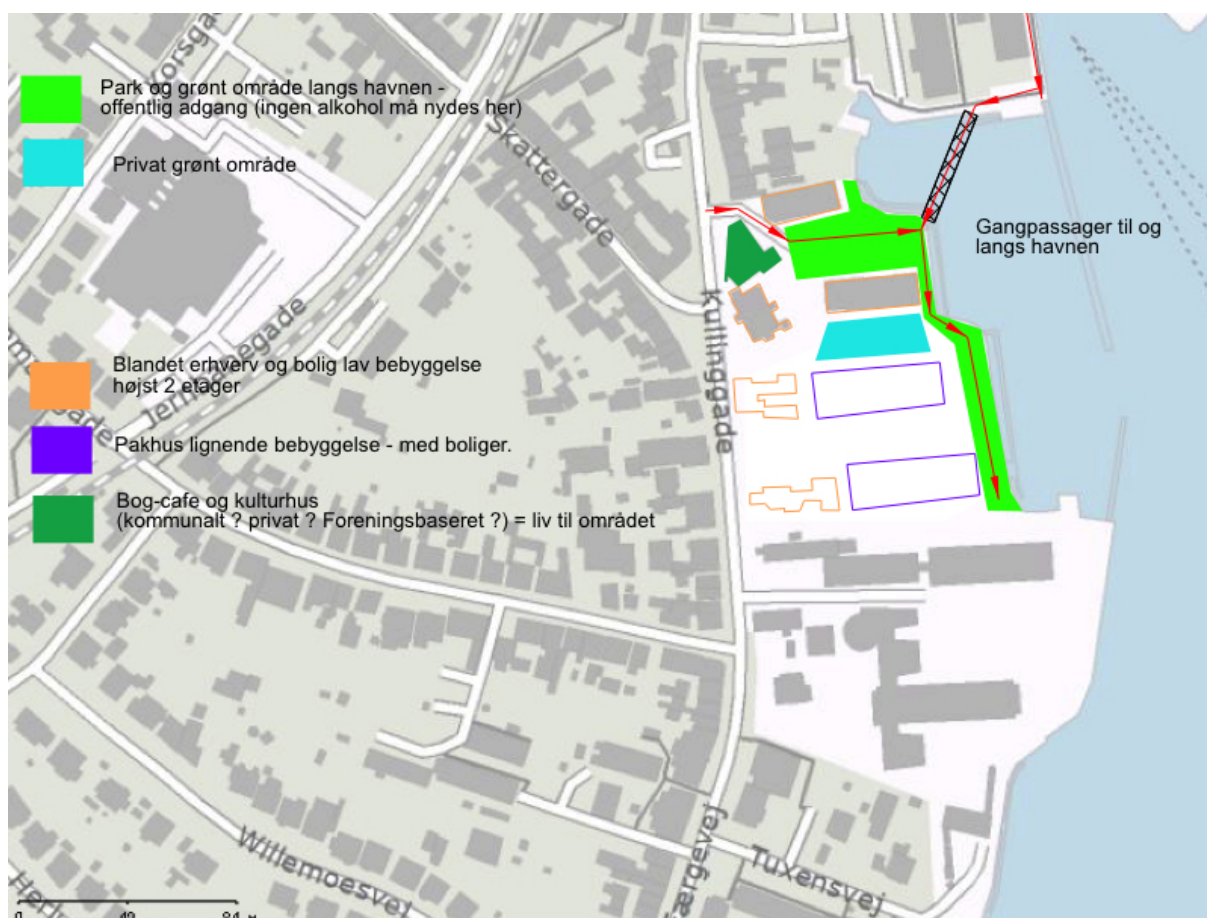
Kigget ned mod sundet



De grønne områder og kultur:

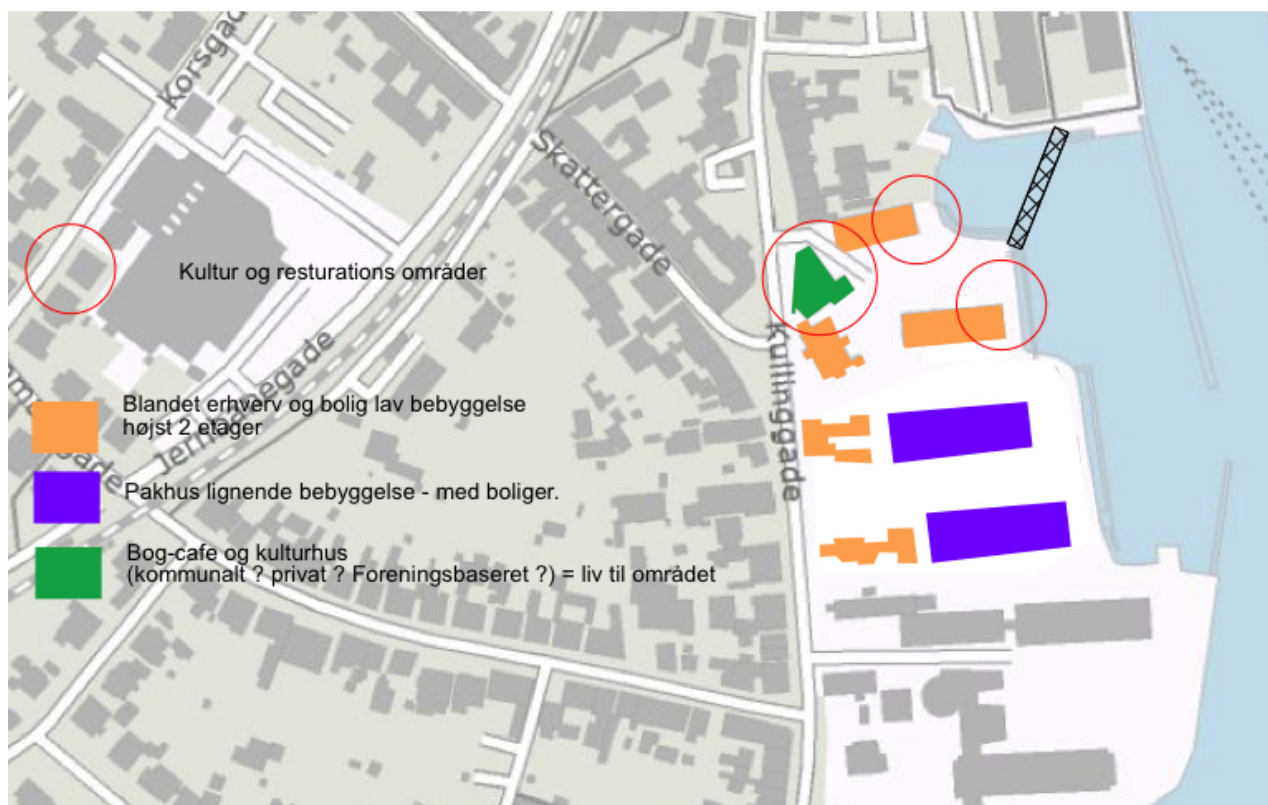


Åbningen ned til havnen :





Kultur og restaurations område. Tæt på havne miljøet.



### **Indsigelse mod boligbygningsprojekt på Ribers grund, Kullinggade 29:**

Der er flere ting i det fremlagte byggeprojekt på Kullinggade 29, der i sin karakter giver anledning til bekymring, også om hvilke reelle muligheder offentligheden og den enkelte borger vil få for at påvirke projektet konstruktivt og kritisk.

Derfor denne indsigelse, som uddybes i nedenstående.

1.

Selve offentliggørelsen af projektet er på flere områder kritisabel og mangelfuld, hvis hensigten har været at give den enkelte borger tid og indsigt til kvalificeret at kunne forholde sig såvel konstruktivt som kritisk til en omfattende forandring af en karakteristisk bydel i Svendborgs havneområde.

*-Offentliggørelse og mødereferater var svært tilgængelige på den kommunale hjemmeside.*

*-Fristerne mellem udvalgsbehandling, den offentlige høring og indsigelsesfrist har været for korte.*

*-Det fremlagte materiale vedrørende byggeriets konkrete udformning er faktisk så mangelfuldt at det i praksis umuliggør en detaljeret og konstruktiv stillingtagen fra almindelige borgere.*

*-Manglende begrundelse for hvorfor investor holdes hemmelig.*

2.

Det fremlagte materiale beskriver et nyt projekt, hvor bebyggelsesprocenten i forhold til det oprindelige hæves fra 63,3 % til 100-120% afhængig af parkeringskælder. Dette vil medføre en både tæt og høj struktur med reduceret offentlig adgang. At boligblokkene yderligere skal hæves op på en landskabsplint øger det dominerende indtryk.

Et nyt og meget dominerende byggeri vil grundlæggende ændre bybilledets karakter både fra vandsiden og fra bysiden.

*- Den fremlagte projektskitse er arkitektonisk meget afvigende og burde tilpasses bedre til det eksisterende bybillede, således at dominans og stil bliver tilpasset de eksisterende bevaringsværdige pakhuse og ligeledes bevaringsværdige små byhuse, der ligger mod nord med grunde ned til vandet.*

*En arkitektkonkurrence mellem flere arkitektfirmaer burde kunne føre frem til et smukkere, mindre dominerende og bedre tilpasset projekt end den skitse, der blev fremlagt ved høringen.*

*I sig selv er området "syd for jernbanen" også kaldet "latinerkvarteret" en meget karakteristisk, kendt og besøgt bydel i Svendborg, hvis miljø offentligheden burde værne om i en kommende lokalplan.*

3.

Et nyt boligbyggeri af denne størrelse vil medføre et ikke nærmere angivet antal nye beboere - måske næsten en fordobling af beboere for bydelen.

Erfaringen fra byggeriet på den gamle BIO- grund viser at dette, noget mindre byggeri, medførte et stærkt øget trafikalt pres på Brogade, Kullinggade, Valdemarsgade og Færgevej. Ligeledes medførte det en næsten umulig situation hvad angår adgang til P-pladser for områdets beboere. Parkeringsproblemet blev større end forventet, da bygherren på BIO-grunden for det første fik

dispensation til at reducere antallet af P-pladser på grunden, samt da det for det andet viste sig, (hvad kommunen ikke var klar over) at parkeringspladserne på grunden var betalings-pladser, og medførte at beboerne derfor valgte at parkere på offentlige P-pladser uden for grunden.

*- En ny lokalplan i forbindelse med boligbyggeri på Kullinggade 29 bør ikke vedtages, medmindre den indeholder en løsning på den øgede trafik samt tilstrækkelige parkeringsforhold både for tilkommende og eksisterende beboere.*

*- Det må det give anledning til skepsis, at bygherre selv tilbyder at udarbejde og betale lokalplan. Dels vil bygherres interesser naturligt have hovedvægt på forrentning. Offentligheden skal derimod yderligere forholde sig til trafik, parkering, overordnet byplan, miljø, eksisterende beboere og bydelens samlede udtryk og karakter. Det må være lokalplanens væsentligste opgave at sikre offentlighedens interesser.*

*Hvis bygherre udarbejder lokalplanen, får man endvidere kun mulighed for at forholde sig til et færdigt projekt og kommer til at mangle den væsentlige viden, der udvikles gennem processen.*

4.

Et byggeri i denne størrelsesorden vil medføre en længere periode med tung trafik samt sandsynligvis pilotering af nybygninger.

Det er almindelig kendt at undergrunden i kvarteret er blød og sumpet.

Det må erfaringsmæssigt anses som sikkert, at byggeprojektet på grunden Kullinggade 29 vil medføre sætningsskader på flere eksisterende huse i kvarteret.

Der findes dokumentation på sætningsskader på flere huse i Kullinggade i forbindelse med pilotering og kørsel til tidligere byggeprojekter.

Erfaringsmæssigt har det vist sig, at kommunen ved udstedelse af byggetilladelser ikke forholder sig til, om byggeriet eventuelt kan påføre skader på tilstødende ejendomme.

Det har desværre også vist sig at kommunen, når skaden efterfølgende er sket, ikke har været i stand til at yde nogen form for støtte/hjælp til skadeslidte.

Dette har for de skadeslidte medført lange og ressourcekrævende private søgsmål og tovtrækkerier med forsikringsselskaber.

*- En lokalplan/byggetilladelse bør ikke vedtages/udfærdiges, medmindre der tages stilling til ansvar/erstatning ved eventuelle påførte skader på anden ejendom. Kommunen bør præcisere sin rolle i forbindelse hermed.*

Med venlig hilsen

Susanne & Birger Lyhne  
Kullinggade 23.

### Vedr. Kullinggade 29

Grundlæggende er vi meget positive omkring idéen med at udvikle på grunden Kullinggade 29, men har i forbindelse med de foreløbige udmeldinger haft følgende bekymringer:

- Vi undrer os over at man fremlægger skitser af et byggeri langs fortovet, som trods tanken om at bygge i flere niveauer mod gaden og i forskellige farver og byggestile, vil komme til at virke som en mur der skaber skygge og på ingen måder fremmer områdets miljø.
- Vi undrer os over at man ikke vælger at fremlægge en skitse af et mere åbent byggeri, f.eks. i flere niveauer og med åbninger mod gaden, så man kan fornemme det maritime miljø. Vi vil kraftigt opfordre til at man bygger i en stil der giver muligheden for at se hvilket miljø man bevæger sig i.
- Vi er bekymrede for at Svendborg ender med at ligne andre havnebyer, hvor man har skabt havnefronter med betonbyggerier uden liv og sjæl.
- Vi har købt vores hus forbi vi ønsker at nyde udsigten og miljøen ved vandet, -hvem dækker dette tab som uden tvivl vil komme til at ramme os.
- Vi er bekymrede for vores hus i Kullinggade som er bygget i 1860, -og allerede under byggeriet ved forskerparken har slået revner.
- Vi er bekymrede over denne udvikling i en by som Svendborg, hvor vi ikke længere har et værft eller et Kellogs, -hvor vi i den grad er afhængige af turisme og det maritime miljø. Vi har gennem den tid vi har boet i Kullinggade kunne observere hvordan massevis af turister og byens gæster er stoppet op, og har beundret miljøet i gaden. Denne turistperle vil uden tvivl blive forringet væsentligt ved at bebygge på den måde der har været skitseret indtil videre.
- Der er ingen tvivl om at det er positivt at der er folk som ønsker at investere i Svendborg, men dette må ikke ske for hver en pris. Hvad bliver det næste at man "bare" ændrer i lokalplanen for?
- Vi er bekymrede over den høje byggeprocent der har været fremlagt på det sidste i forhold til de oprindelige som blev fremlagt.
- Vi vil på det kraftigste opfordre til at man tænker MEGET kreativt når man arbejder videre med skitserne til byggerierne.

Stine Samsø Mørup Hansen & Jacob Rask  
(Indtil nu meget glade beboere i Svendborg Kommune/Kullinggade 44)

14 OKT. 2016

torsdag den 13. oktober 2016

Til Byg, Plan og Erhverv.  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg.

### Angående planlagt byggeri på Bogøe og Ribers grund i Kullinggade

Vi i Skattergade nr. 40 har nydt, at bo i et miljø med gamle huse i en højde, der giver os et kig til vandet.

Dengang vi købte huset var det fordi, der var adgang til by og havn i et smukt miljø med gamle huse i latinerkvarteret, en dejlig del af Svendborg. Det er trist, hvis dette miljø, skal domineres af barikader af bygninger, der forhindrer udsyn til havnen.

Derfor synes vi, at bygherre skal tage hensyn til det område de bygger i, og at der skal være udkig til vandet, ikke bare for os, men for alle der bevæger sig gennem Kullinggade.

Vi foreslår derfor, at de gamle bygninger bevares og de nye placeres på tværs af gaden.

Det ville være dejligt for det maritime miljø, hvis der i de fredede bygninger kunne etableres noget maritimt, et museum o.lign.

Husk at Svendborg er en Cittaslowby med plads til det gode liv. Derfor anbefaler vi, at I arbejder sammen med os i det nærmiljø, som latinerkvarteret er.

Venlig hilsen Hanne og Lars Riis-Hansen, Skattergade 40.

Lars Riis-Hansen  
Hanne Riis-Hansen

**From:** Plan Fælles Mail  
**Sent:** 14 Oct 2016 13:29:14 +0200  
**To:** benteschramm@gmail.com  
**Subject:** VS: Forudgående høring Kullinggade  
**Attachments:** kullinggade 29.pdf

Kære Bente Schramm

Tak for dine bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: nina.lindbjerg@svendborg.dk



---

**Fra:** Bente Schramm [mailto:benteschramm@gmail.com]

**Sendt:** 14. oktober 2016 10:10

**Til:** Plan Fælles Mail

**Emne:** Forudgående høring Kullinggade

Kommentar til forhøring til lokalplan for Kullinggade 29

Undertegnede vil hermed give fuld tilslutning til vedhæftede tilkendegivelse vedr. byggeprojekt på Baagøe og Ribers grund.

Venlig Hilsen

Bente Schramm

(ejer af Kullinggade 27)

**Vedr.: Byggeprojekt på Baagøe og Ribers grund, Kullinggade 29, 5700 Svendborg**

Vi skiftes til at se ind igennem hullet i plankeværket. Uafhængig af alder og generation, ser vi forskellige momenter af Baagøe og Ribers fortid – en central del af Svendborgs kulturhistorie.

Skibsværft, rederi, købmandshandel, kornmagasin, eddikefabrik, trælasthandel. Erhvervslivet har været under konstant foranderlighed i Svendborg, og vi, borgere i og omkring Kullinggade og Skattergade, vil på ingen måde stå i vejen for kommunen og erhvervslivets fortsatte udvikling. **Netop derfor ser vi også frem til, at området omkring Kullinggade og Baagøe og Ribers grund videreudvikles med henblik på både erhverv og boliger.**

**Vi ønsker en åben plads med kig til det sund, som vi alle sætter så stor pris på. Vi ønsker et gennemsigtigt og grønt område tilført via Baagøe og Ribers grund. Vi ønsker lys, solskin og en bebyggelse, der giver nyt liv i det liv, der i forvejen er på Baagøe og Ribers grund. Vi ønsker, at såvel "villaen" som de mindre bygninger langs Kullinggade bevares.**

Når der planlægges boliger i det øvrige område langs Kullinggade, bør dette placeres indenfor det område/fodaftryk som Lundeborg Træ's trælade dækker i øjeblikket. Desuden at denne eventuelle boligblok ikke overstiger den eksisterende bebyggelse i højden.

**Vi ønsker ikke en bebyggelsesprocent på grunden, der overstiger tidligere lokalplaner for området. Vi ønsker ikke et Kullinggade/Skattergade opdelt mellem de oprindelige boliger og kommende bebyggelse, der som ubrudt bebyggelse fremstår fremmed i sine stål- og glaskonstruktioner set i forhold til områdets oprindelige byggestil. Vi ønsker ikke et område omkring Baagøe og Ribers grund, der mister værdi og kulturel virke.**

Til borgermødet på rådhuset den 28. september 2016 kom det frem, at flere beboere i området havde oplevet sætnings-skader på deres ejendomme i forbindelse med byggeriet af "forskerparken" og i forlængelse af dette, at enhver form for kompensation blev afvist fra myndigheder og bygherre, selvom beboerne kunne dokumentere skaderne. Det vækker stor bekymring, at mange beboere i området nu kan se frem til et byggeri, der i omfang er endnu voldsommere og ligger endnu tættere på de gamle og svagt funderede huse i Kullinggade/Skattergade-kvarteret. Vi finder det bekymrende, at vi således, med stor sandsynlighed, kan se frem til forringelse af vores huse uden nogen form for kompensation fra kommunen. I forhold til dette forventede problem planlægges en beboerforening, hvor vi på tværs hjælper hinanden i forhold til de konsekvenser, byggeriet vil påføre huse/beboere i kvarteret.

**Foranderlighed og udvikling skal der til, men vi ved alle, at den succesfulde udvikling skal gå hånd i hånd med det i forvejen etablerede. Netop derfor må og skal Baagøe og Ribers byggeprojekt tænkes ind i en helhed med resten af kvarteret. Den helhed er Kullinggade og Skattergades øvrige bygninger, mennesker og kulturliv. Vi ser frem til, at det lille kighul afløses af endnu større kig og åbenhed til såvel Baagøe og Ribers grund som til det maritime miljø i området.**

Mange hilsner  
Beboere i og omkring Kullinggade og Skattergade

## Bevar det unikke i Svendborg Havn

Jeg er ny tilflytter i Kommunen og indskriver mig derved i den positive statistik over det stadigt stigende befolkningstal. En af de største visioner for kommunen er at skabe mulighed for øget bosætning.

Svendborg tiltrækker tilflyttere som min familie bl.a. pga. byens helt unikke karakter. Den karakter er Baagø og Riber grunden, Kullinggade 29 en del af.

Arkitektonisk er Svendborg præget af sin markante topografi, smukke historiske bygninger fra forskellige tider og med havnen som hjertet af byen. Havnen er Danmarks bedst bevarede erhvervshavn og danner rammen om liv, byliv, erhvervsliv, maritimt liv og beboelse. Havnen står overfor en stor forandringsproces og her skal man være varsom, grundig og søge faglige råd for at træffe de rigtige valg. Ofte sker uoprettelig skade for byers kulturarv i iver for at skabe hurtig udvikling og vækst. Der er så mange andre havne i Danmark der har mistet sin unikke karakter gennem alt for hurtig og spekulant udvikling. Den risiko står udviklingen af Kullinggade 29 nu overfor.

Som ny borger i kvarteret, arkitekt og tilflytter i kommunen har jeg følgende bemærkninger til forslaget til det fremtidige projekt i Kullinggade 29.

## Kulturarv

Kommuneplanen beskriver Kullinggade 29 som et af 8 udpegede kulturarvsmiljøer i de bynære havneområder i Svendborg. Følgende mål er beskrevet for kulturarvsmiljøet i kommuneplanen:

*'Det er byrådets mål, at:*

- *de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade bevares og synliggøres som eksempel på kornpakhuse fra 1800-tallets kornsalgstid og den efterfølgende transformation til købmandsgård og trælasthandel.*
- *kulturmiljøet, såfremt de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til området's bevaringsværdier.*
- *den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares.*
- *udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.'*

Bemærkninger:

Kommuneplanen har i henhold til Planloven § 11a stk.15 kortlagt kulturarvsmiljøerne til dels for at sikre bevarelse af det unikke Svendborg, når byens forskellige områder udvikles. Man bør følge kommuneplanen der er godkendt af byrådet. Byrådet bør huske på de visioner og mål for kulturarvsmiljøerne, de selv har været med til at vedtage.

## Bevarelse eller nedrivning

*'...der ønskes mulighed for nedrivning af de bevaringsværdige bygninger mod Kullinggade.'*

Bemærkning: Det vil være en stor fejl at nedrive de bevaringsværdige bygninger mod Kullinggade. Især den italienskinspirerede villa fra 1886 er så markant et bygningsværk og bidrager til billedet af Svendborg som en mangfoldig og sammensat arkitektonisk størrelse. Det bygger på historien om Svendborg som en dynamisk by der gennem tiden har haft kontakt til store dele af verden.



Villaen bør bevares og kan evt. indrettes med lejligheder eller til erhverv uden at den ydre facade ændres. Byg videre på de potentialer der allerede er til stede.

### Nybyggeri

*'Den nye bebyggelse langs Kullinggade ønskes opført som en sammenhængende bebyggelse i 2½ etage med facader mod gaden.'*

Bemærkning:

Denne bebyggelse bør reduceres til at være beliggende efter villaen. De nye byhuse langs Kullinggade bør afspejle kvarterets og byens mindre byhuse langs eksempelvis Kullinggades modsatte side og Skattergade. Ligesom i disse gader bør den nye bebyggelse have følgende arkitektoniske træk: mindre og smalle byhuse med forskelligartede facader, der er rige på detaljer. Facaderne bør have forskelligartede facader og opsprossede vinduer som er kendetegnende for Svendborgs bymidte. Byhusene bør være i varierende højde med skrånende tagflader og ligge forskudt i forhold til hinanden således der ikke er en lige facadeflugt langs Kullinggade. Derved vil byggeriet passe ind i konteksten.

*'... at opføre to nye "pakhuse" til boliger mod vandet i 4 etager.'*

*(...) 'Der ønskes en bebyggelse med facader i tegl, enten som blankt murværk eller som pudsede facader med tage i røde tegl eller sort tagpap. Det er endnu ikke afklaret, om ny bebyggelse ønskes opført med sadeltag eller fladt tag.'*

Bemærkning:

Udformningen af to nye "pakhuse" til boliger mod vandet i 4 etager, bør tage afsæt i de to ældre pakhuse der bevares. De bør have sadeltage evt. med kviste.

Man kommer til at frygte et projekt i stil med Løves Pakhus også tegnet af Clausen og Weber på Rudkøbing Havn, der i dag står fuldstændig uden det oprindelige pakhuss detaljerigdom, massivitet og kvalitet. Bygningen er godt nok udført i tegl, som den oprindelige, men har store facadeåbninger, der flere steder er gennemgående vertikalt. Dette projekt er et eksempel på en boligblok der falsk refererer tilbage til pakhuset som typologi, men som intet har tilfældes med det pakhus der stod inden ombygningen.

Foto af Løves Pakhus herunder:



## Tæthed

*'Der arbejdes med en bebyggelsesprocent på mellem 100 og 120% afhængig af, om der stilles krav om parkeringskælder.'* (...)

*'Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 01.01.E2.350, der udlægger området til erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv med en maks. bebyggelsesprocent på 50% og en maks. højde på 12 m.'*

Bemærkning:

Forskellen fra 50% til 100/120% virker som en voldsom forøgelse af bebyggelse og tæthed. Bebyggelsesprocenten bør svare til de boligområder der ellers præger området omkring Kullinggade og Skattergade. Dertil burde visuelle volumenstudier afdække om området kan bære en større tæthed end den omkringliggende kontekst.

## Offentlig adgang

*'Offentlig sti kan etableres på den indvendige bro langs kysten.'* (...) *'Der ønskes to vejadgange til bebyggelsen.'*

Bemærkning:

Mange visioner for Svendborg Havn beskriver et ønske om at binde by og havn bedre sammen.

Derfor vil det være en styrke at skabe en offentlig sti langs kysten.

Dette projekt er en oplagt mulighed for at skabe et nyt bykvarter ved vandet med sigtelinier og offentlig tilgængelighed flere steder fra Kullinggade. Derfor bør området ikke være lukket ud mod Kullinggade, men som alle andre boligbebyggelser i kvarteret integreres ved forbindelser og kig på tværs mellem by og havn.

## Landskab og parkering

*'De to "pakhuse" ønskes placeret på en ca. 4 m høj landskabsplint. P-pladser i området foreslås som parkering på terræn mellem bygningerne. Der arbejdes med en bebyggelsesprocent på mellem 100 og 120% afhængig af, om der stilles krav om parkeringskælder.'*

Bemærkning:

En plint vil give en lukket facade i stueetagen hvor man kommer til at færdes. I stedet kan klimasikringen afhjælpes ved en landskabelig bearbejdning. Lad heller ikke området blive domineret af parkering men udnyt det forhøjede landskab til at etablere parkering i konstruktion under de nye bebyggelser. Hvis arealerne mellem husene udnyttes til parkering kan det betvivles hvor man vil skabe nok friareal til de kommende boliger.

## Opsummering

- Bevar det unikke i Svendborg Havn.
- Følg kommuneplanens målsætning for kulturarvsmiljøet: Købmandsgården Baagø og Ribers i Kullinggade.
- Drop nedrivning af de bevaringsværdige bygninger langs Kullinggade.
- Ny bebyggelse langs Kullinggade bør brydes op og tage afsæt i kvarteret øvrige byhuses karakter og detaljerigdom.
- Udformningen af to nye "pakhuse" til boliger bør tage afsæt i de to ældre pakhuse der bevares.

- Bebyggelsesprocenten bør svare til de boligområder, der præger området omkring Kullinggade og Skattergade.
- Det nye område bør hænge sammen på kryds og tværs og understøtte vision om at få by og havn til at hænge bedre sammen.
- Plint bør indarbejdes i landskabet. Parkering i konstruktion bør være integreret i landskabelig plint.

13 OKT. 2016

Svendborg kommune  
Byg, Plan og Erhverv  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg

Svendborg den 12. oktober 2016

### Forhøring til en måske kommende ny lokalplan for området Kullinggade 29

Hermed vores høringsvar til den igangværende forhøring til en måske kommende ny lokalplan for området Kullinggade 29 efter borgermødet den 28. september 2016.

Indledningsvist vil vi som helt nyttilflyttede beboere til området udtrykke at vi er rystet over at byrådet overhovedet vil være bekendt at igangsætte en forhøring på det foreliggende grundlag. Det er på sin vis befriende at ryste posen, kaste brikkerne i vejret for at se, hvordan tingene også kunne se ud.

Når det så er sagt, så sker det efter vores opfattelse på en helt forkert måde. Så burde man fra byrådets side i den seneste kommuneplan have ytret ønske om at man ville ændre markant på byens "skyline" fra søsiden samtidig med man ville foretage markante indgreb i nogle af byens historiske gader.

Vi savner i den grad nogle visioner fra de folkevalgtes side. Hvad er det, de vil med vores by, og hvordan kommer vi derhen? I stedet sidder vi tilbage med en opfattelse af, at det er enkeltprojekter og deres dagsordner som styrer byens udvikling.

Den aktuelle forhøring omfatter efter vores opfattelse en helt exceptionel grund, med nogle markante og historiske bygninger. Fortæl dog hvordan I ønsker brugen af denne grund, kan gøre Svendborg til et bedre sted. Så kan det godt være der ikke står en investor med et trecifret millionbeløb lige nu. Men tro dog på han kommer på et tidspunkt, fordi I skaber rammerne for en bedre by.

Men tilbage til vores indsigelser til de meget luftige betragtninger, vi har noteret os:

- Bebyggelse mod Kullinggade i 2,5 etages højde må anses værende i strid med Lokalplan nr. 001.290 Facader og skilte §5 stk 1, hvor det anføres at bygningshøjde, sokkel- og gesimshøjde og facadeflugt skal afstemmes med de gængse linjer i gadebilledet. Efter vores opfattelse vil en så markant bebyggelse som skitseret på borgermøde være i direkte disharmoni med den øvrige bebyggelse i området. Vi har svært ved at se, hvordan man kan argumentere for at en så stor bygningshøjde i hele bygningsrækken, når bebyggelsen generelt er faldende i højden ud af byen. Vi finder, at man respekterer linjerne i gadebilledet ved at trække ny bebyggelse tilbage til de linjer, hvor der allerede er bebyggelse på grunden.
- Den på borgermødet den 29. september 2016 skitserede bebyggelse synes også i åbenbar modstrid med den gældende kommuneplan. I kommuneplanen arbejder man med blandt andet med kulturarven, hvor et fokusområde er kulturmiljøet i Svendborg bymidte og havn. Her fremhæves det at:  
"Svendborg Havn er i en undersøgelse af kulturarven i 70 danske havne fremhævet som særlig velbevaret. Blandt de mellemstore danske erhvervshavne er Svendborg Havn den, der i sin helhed er bedst bevaret. Denne nominering forpligter kommunen til i særlig grad at beskytte havnens maritime kulturarv, og det giver også muligheder for at udnytte bevaringsværdierne fremadrettet. I forbindelse med det fælles sydfynske kulturarvskommuneprojekt "De fem havne" er Svendborg

Havns fysiske kulturarv kortlagt. Det har dannet afsæt for udpegning af otte forskellige kulturmiljøer indenfor det bynære havneområde.”

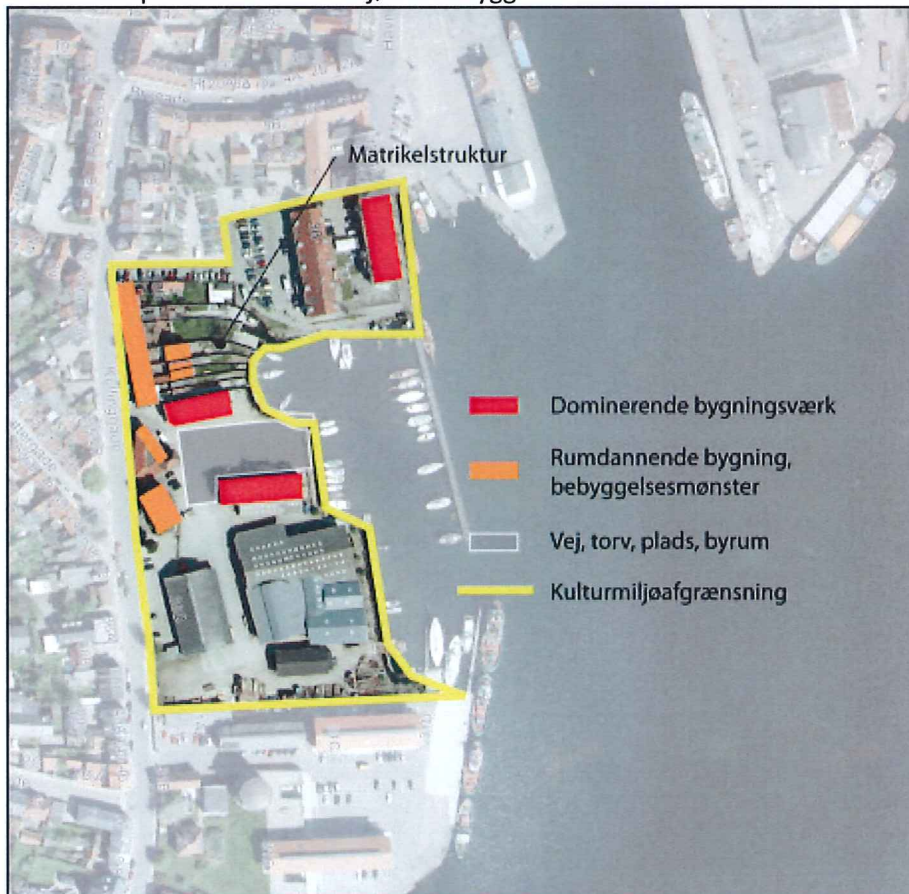
Et af disse 8 områder er ” Købmandsgården Baagøe & Riber i Kullinggade”. Her anføres at byrådets mål for området er at:

- ✓ de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade bevares og synliggøres som eksempel på kornpakhuse fra 1800-tallets kornsalgstid og den efterfølgende transformation til købmandsgård og trælsthhandel.
- ✓ kulturmiljøet, såfremt de oprindelige aktiviteter afvikles, kan overgå til nye byfunktioner under hensyntagen til områdets bevaringsværdier.
- ✓ den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares.
- ✓ udviklingen indenfor kulturmiljøet sker på baggrund af stedets kvaliteter, særpræg og lokal identitet.

Omkring bærende bevaringsværdier i området anføres det blandt andet, ” det åbne rum mellem Baagøes to kornpakhuse og den direkte adgang til vandet er karakteristisk for denne del af kulturmiljøet”.

Hvordan bygninger i 5 etager i dette rum er særlig respekt for de bærende bevaringsværdier i området står os noget uklart.

I kommuneplanen er kulturmiljøets bebyggede struktur vist således:



Heraf fremgår det efter vores opfattelse, at der er taget en aktiv stilling til, at det ikke bør ske væsentlige ændringer i matriklens nordlige ende. Ændringer bør således kun ske syd for akse mellem hovedbygningen mod Kullinggade og det sydlige pakhuse.

- Nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Det fremstår noget uklart, hvorfor det skulle være nødvendigt at nedrive eksisterende bevaringsværdige bygninger. Hvordan lyder argumentationen for, at det vil fremme byrådets mål i kommuneplanen om at bevare og synliggøre de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet Købmandsgården Baagøe og Riber i Kullinggade?

- Området er i dag omfattet af kommunalplanramme 01.01E2.350, der udlægger området til erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv med en maks. Bebyggelsesprocent på 50 % og en maks. højde på 12 m. Det fremstår uklart hvorfor det er nødvendigt med en forøgelse af bebyggelsesprocenten. Det burde være åbenbart, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten er i modstrid med tidligere vedtagne mål og planer for området. Det samme gælder forøgelse af byggehøjder, hvordan fremmer det tidligere vedtagne mål? I øvrigt vil vi henstille til, at der sker en præcisering af lokalplanen, så den eksisterende bygningsvolumen ikke forøges. Nu kender vi ikke bygningsrumfanget på grunden, men kravet kunne formuleres som bygningsmassen ikke må overstige  $x \text{ m}^3/\text{m}^2$  grund.
- Omkring parkering så er området i forvejen stærkt belastet. I dagtimerne er det stort set umuligt at få en p-plads, da medarbejdere fra erhvervene i området okkuperer de offentlige pladser. Belastningen i weekend og aftentimer er væsentligt mindre, men alligevel kan det ofte være svært at finde p-plads. Dette uagtet at man på gasværksgrunden har en helt ubrugt parkeringsplads. Den er spærret for brug af kvarterets beboere på grund af der er indgået aftale med parkeringsselskab. Vi vil foreslå at kommunen ved ændring af lokalplanen sikrer nogle mere dynamiske regler, så erhvervsmæssige p-pladser kun kan reserveres i tidsrummet 8:00-16:00 på hverdage ligesom private p-pladser kun kan reserveres på alle andre tidspunkter end mellem 8:00 og 16:00 på hverdage. Det er vores bedste vurdering, at dette vil give langt den bedste udnyttelse af p-pladserne i området.
- Omkring tilgængelighed til havnearealerne, så bør der sikres en høj grad af tilgængelighed. Dette vil efter vores opfattelse højne værdien af området markant. Kajpladserne i området bør i øvrigt overgå til Svendborg havn, så størst mulig diversitet opnås.
- Når man fra byrådets side lægger op til så markante ændringer af Kullinggades fremtoning, vil vi gerne opfordre til at lokalplanens område udvides til at omfatte hele Kullinggade/hele havnen, så alle beboere får samme muligheder og vilkår for at omdanne deres nuværende boliger.

Afslutningsvist må vi på det kraftigste opfordre til at stoppe den videre proces, indtil udkast for lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Med venlig hilsen



Finn Damgaard Hansen  
Kullinggade 24 TV  
5700 Svendborg



Christine Søndergaard  
Kullinggade 24 TH  
5700 Svendborg

**From:** Plan Fælles Mail  
**Sent:** 13 Oct 2016 16:33:32 +0200  
**To:** mep@oure.dk  
**Subject:** VS: Forudgående høring Kullinggade  
**Attachments:** Fælles indsigelse, Kullinggade - Skattergade - Valdemarsgade.pdf

Kære Marie Elmegaard Pedersen

Tak for jeres bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: nina.lindbjerg@svendborg.dk



---

**Fra:** Marie Elmegaard Pedersen [mailto:mep@oure.dk]

**Sendt:** 13. oktober 2016 14:02

**Til:** Plan Fælles Mail

**Emne:** Forudgående høring Kullinggade

På vegne af beboere i Kullinggade, Skattergade og Valdemarsgade sender jeg vedhæftet fælles indsigelse med underskrift(er).

--

Med venlig hilsen

Marie Elmegaard Pedersen  
Skolerne i Oure - Sport & Performance  
@: [mep@oure.dk](mailto:mep@oure.dk)

**From:** Byg Plan og Erhverv fælles mail  
**Sent:** 13 Oct 2016 08:24:25 +0200  
**To:** Plan Fælles Mail  
**Subject:** VS: Byggeri på Baagøe & Riber grunden

---

**Fra:** Thomas Dahl [mailto:td@dahldesign.dk]  
**Sendt:** 12. oktober 2016 12:06  
**Til:** Byg Plan og Erhverv fælles mail  
**Emne:** Byggeri på Baagøe & Riber grunden

Start på videresendt besked:

**Fra:** Thomas <[td@dahldesign.dk](mailto:td@dahldesign.dk)>

**Dato:** 11. okt 2016 19.11.42 GMT+02:00

**Til:** Thomas Dahl <[td@dahldesign.dk](mailto:td@dahldesign.dk)>

**Emne:** Baagø

Byg, Plan og Erhverv

Ramsherred 5.

5700 Svendborg

Vedr: projekt Baagøe & Ribers grund, Kullinggade 29.

Det er flere steder i planerne for Svendborg by og havn beskrevet at det er ønsket, at skabe forbindelse og åbenhed, imellem by og havn. Derfor bør man ikke bygge en lang, høj og sammenhængende bygning langs Kullinggade, på den gamle Baagøe & Riber grund.

Man bør bygge så der er kik og luft fra Svendborg sund, og op i byen og ligeledes, fra byen og ned mod sundet. Der skal bygges på en måde der tager hensyn til, og spiller sammen med den eksisterende arkitektur, det gælder i særlig grad i forhold til adgang til sundet (det blå bånd) og infrastruktur (parkering og trafik).



Jeg har lavet nogle modeller og skitser der giver nogle bud på hvordan opgaven kunne løses (Se vedlagte). Der bygges en vippebro der forbinder træskibsbroen og forskerparken, bådene i mudderhullet udstyres med en BroBizz der automatisk åbner broen når de sejler ud og ind. Der kan evt. også bygges en gangbro der forbinder gangstien ved de gule pakhuse med Baagø & Riber grunden (i bunden af mudderhullet). Det vil give mulighed for at gå hele vejen rundt om mudderhullet. Bygningerne 29A og 29B bevares, der etableres en nyt "Skattertorv" og Skattergade forlænges ind på Baagø & Riber grunden.

Der bygges to nye runde bygninger til boliger (E og F) de skal i højde og drøjde spille sammen med den gamle Gasbeholder (31C) i forskerparken. Det vil blive meget eksklusive lejligheder med en fantastisk udsigt. Der bygges to eller tre boligblokke (G,H,I) de placeres så de har samme retning som de eksisterende pakhuse (C,D) Og bygningerne i forskerparken (31C, 31E).

Bygning (31A) nedrives og der etableres en fælles adgang til forskerparken og det nye byggeri. Bygning er designet som diagonalt modul byggeri i 4-5 etager, de er designet så alle lejligheder har terrasse og bedst mulig udsigt til sundet, det skal være muligt at passere under bygningerne (det blå bånd) og evt. give mulighed for parkering, og sikring mod højvande.

Den store højde forskel på ca. 4 meter imellem Kullinggade og byggegrunden giver mulighed for at lave parkeringshus ind under Kullinggade og eller små Terrasse haver til de lejligheder der har gavl mod Kullinggade. De lejligheder der ligger ud til kullinggade vil kun være synlige i 3-4 etager og på den måde være tilpasset byggehøjden i området.

Jeg er godt klar over at det kun er meget primitive skitser og modeller, men jeg mener at de viser, det er muligt at skabe løsninger der tilfredsstillende alle parter, bygherre, kommune og borgere i Svendborg.

Jeg vil som kreativ designer meget gerne stille mig til rådighed for bygherre, arkitekter og kommunen til i samarbejde at udvikle mere detaljerede tegninger og modeller, med det mål at skabe et projekt, der vil gøre alle parter stolte og glade.

Med venlig hilsen Thomas Dahl

Design & Innovation  
Mobile: +45 2098 9094

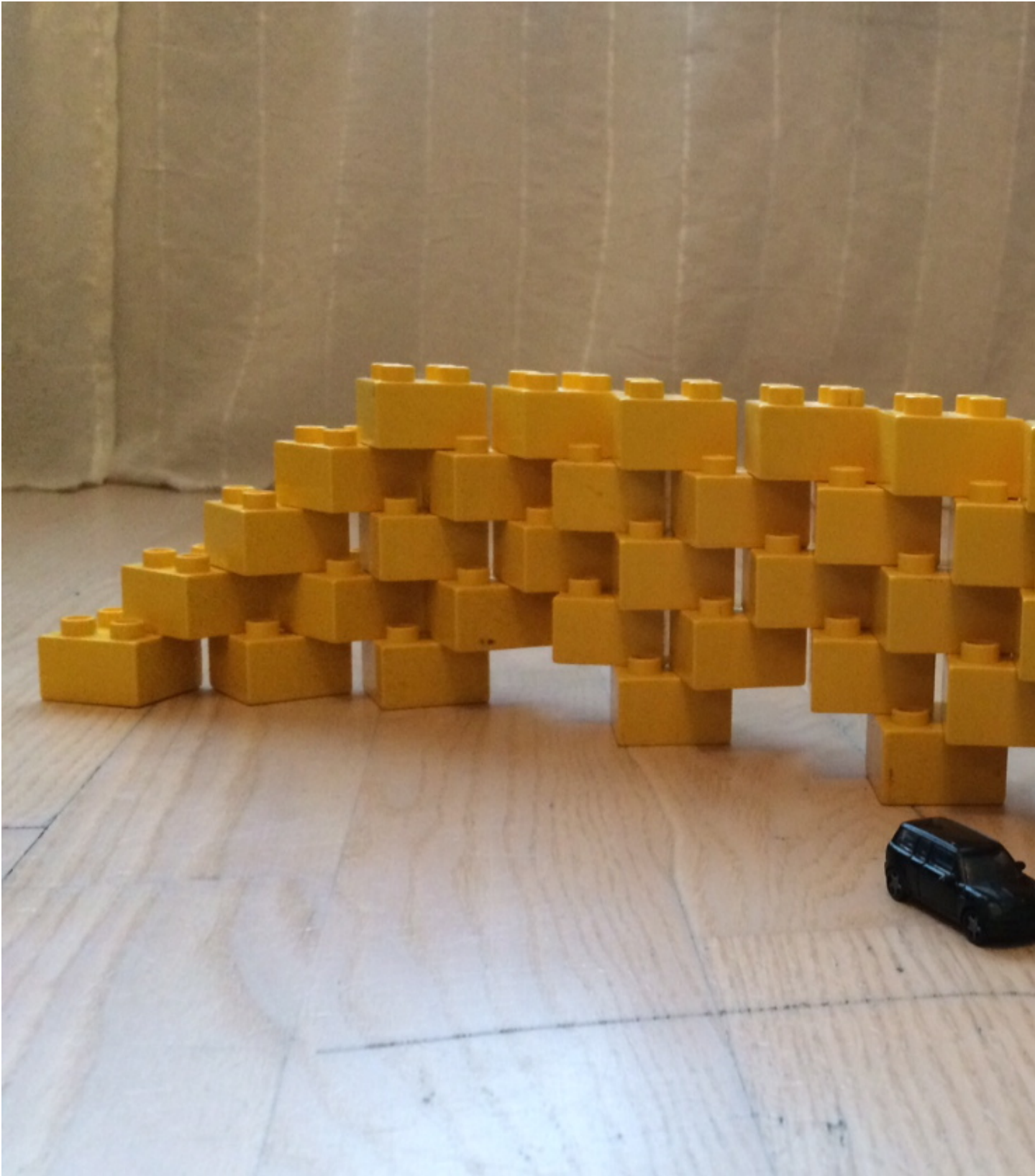
E-mail: [td@dahl-design.dk](mailto:td@dahl-design.dk)



Skattergade 38

5700 Svendborg







Kullinggade, den 12. oktober 2016

Byg, Plan og Erhverv  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg

### **Vedr.: Indsigelse ift. projektbeskrivelse og byggeplan for Baagøe og Ribers grund**

Jf. det tidligere indsendte brev fra borgere i Kullinggade og Skattergade, vil vi gerne uddybe og specificere vores indsigelse. Afsættet for vores indsigelse er ikke en kritik af tidligere og nuværende tilgængelig projekt- og byggebeskrivelse for grunden over for os, men en henstilling og ikke mindst opfordring til det videre arbejde med projektet.

Det specielle ved en indsigelse er, at den netop tager afsæt i vores drømme og behov, men vi vil gerne pointere, at vi ser området omkring Baagøe og Ribers grund udvikle sig og være det bidrag, som området bør være, til det miljø og kulturpotentiale, som området også har. Vi ønsker at bibeholde den autencitet, som hersker i området omkring Kullinggade og Skattergade. Det er netop derfor, at vi for halvandet år siden valgte at flytte her til.

Vi brænder for det maritime og rustikke miljø, der er i og omkring Kullinggade. Vi nyder at kunne se Sundet, have fuld solopgangen fra vores facade mod Baagøe og Ribers grund og ikke mindst et liv og virke i form af erhverv omkring plankeværket over for os. Vi er fuldt ud klar over, at intet eksisterende fortsætter i sin nuværende tilstand – alt, især i disse tider, er under konstant foranderlighed. Alligevel tillader vi os at henstille til, at den forandring som Baagøe og Ribers grund vil gennemgå, går hånd i hånd med det miljø, der i forvejen er i Kullinggade.

Vores indsigelse og ønsker går konkret på følgende punkter:

- Vi ønsker, at såvel "villaen" som de mindre bygninger langs Kullinggade bevares. Og i den stund, der planlægges boliger i det øvrige område langs Kullinggade, bør dette placeres indenfor det område/fodaftryk som Lundeborg Træ's trælade dækker i øjeblikket. Desuden at eventuelle boligblokke ikke overstiger den eksisterende bebyggelse i højden.
- Vi ønsker en åbenhed og gennemsigtighed i Kullinggade, hvor udsigten og adgangen til Sundet ikke erstattes af sammenhængende bebyggelse langs med Kullinggade. Vi forstiller os i stedet en bebyggelse langs Kullinggade, der er opbrudt og med blik til vand og lys fra vores hus.
- Vi ønsker en byggestil på Baagø og Ribers grund, der ikke adskiller sig, men derimod går hånd i hånd med boliger i Kullinggade og Skattergade (jf. 91A). Vi ønsker, at pakhuse og den italiensk inspirerede villa på Baagøe og Ribers grund bevares og ny bebyggelse istemmer denne arkitektoniske stil.
- Til borgermødet på rådhuset den 28. september 2016 kom det frem, at flere beboere i området havde oplevet sætningsskader på deres ejendomme i forbindelse med byggeriet af

"forskerparken" og i forlængelse af dette, at enhver form for kompensation blev afvist fra myndigheder og bygherre, selvom beboerne kunne dokumentere skaderne. Det vækker stor bekymring, at vi kan se frem til et byggeri, der i omfang er endnu voldsommere og ligger endnu tættere på vores hus. Vi finder det bekymrende, at vi således, med stor sandsynlighed, kan se frem til en forringelse af vores hus uden nogen form for kompensation fra kommune eller bygherre.

Vi har i ovenstående punkter oplistet en række ønsker og forventninger i forhold til en evt. ændring af den nuværende lokalplan. Vi ser frem til, at I som politikere passer på vores område, varetager alle parter interesser ligeværdigt i forbindelse med byggeri på Baagøe og Ribers grund og sørger for, at Kullinggade i fremtiden vil være en gade for nuværende beboere, men selvfølgelig også tilflyttere, som er tiltrukket af områdets ånd og miljø.

Med venlig hilsen

Martin Jeppesen og Marie Elmegaard

Kullinggade 38

5700 Svendborg

Tlf.: 40 57 72 12/mail: [mep@oure.dk](mailto:mep@oure.dk)

Two handwritten signatures in blue ink are present below the contact information. The signature on the left is more compact and stylized, while the one on the right is larger and more fluid, clearly showing the name 'Marie'.

# Skattergade Beboerforening

[www.skattergadebeboerforening.dk](http://www.skattergadebeboerforening.dk)



## Høringssvar

### Ang. byggeri i Kullinggade

Vi anbefaler, når hele det store byggeri for enden af Skattergade går i gang, at man lynhurtigt får åbnet jernbaneovergangen i Skattergade, så by og havn kan hænge ordentligt sammen.

Venlig hilsen,

Ellen Margrethe Andersen, Skattergade 26  
og Dorte Petersen, Skattergade 21

Svendborg, den 12. oktober 2016



**Byg, Plan og Erhverv.**

Ramsherred 5, 5700 Svendborg.

E-mail: plan@svendborg.dk.

Mærke: "Forudgående høring Kullinggade" Tidsfrist d.14.10.16.

Høringsperiode fra d.16.09 til d.14.10.16, afholdt borgermøde d.28.09.16 for området Kullinggade.

**Blå bånd sti forbindelse – Udviklingsplan af Svendborg Havn – Tillæg til kommuneplan 2013.02 og lokalplan 605 – Kullinggade 29, blandet bolig og erhvervsområde for Baagøe & Riber, matrikel nr. 554-a Svendborg Bygrunde – Forslag og ideer.**

Vi er positive overfor forslag om at omdanne det nuværende erhvervsområde i Kullinggade 29 til et bolig- og kontorområde. I forbindelse med borgermødet har det blå bånd været drøftet. Det er for os uklart om det blå bånd stiforbindelse påtænkes indført i tillæg til lokalplan 605. I medierne er tre forslag til videreførelses af vejadgang under det blå bånd stiforbindelse beskrevet.

**Første forslag** til vejadgang (offentlig sti) fra Baagøe & Ribers grund op til Kullinggade forbi de gamle by-, rækkehuse (27, 25, 23, 21, 19, 17, 15 og 13) og videre ned til "Gule Pakhus" parkeringsplads er ikke lang. Kan sammenlignes med f.eks. "Margerit ruterne", og kan være med til at synliggøre anden kulturarv, f.eks. ejendomme på hjørnet af Skattergade (1700-tals ejendom) samt Kullinggade nr. 6 (1600-tals ejendom) som er det ældste byhus i Svendborg, og bekendt er renoveret /genopbygget overfor ind-/frakørsel til det Gule Pakhus. Det Blå Bånd sti "behøver ikke", at ske via vandsiden. Derved kan det gennemføres, hvor det **ikke** ender blindt på vandsiden ved mudderhullet for Baagøe & Ribers nye beboer, når de vil følge det Blå Bånd sti forbindelse ned til Svendborg Havn og videre ud via Jessens Mole til Christiansminde.

**Alternativ forslag** til adgang vedr. forlængelse af Træskibsbroen, med en vippebro eller drejebro med adgang for skibe til/fra "Mudderhullet" og er omkostningsfrit for projektet.

Citat fra Byg, Plan og Kultur udvalgsrådet d.08.09.16 punkt 10 side 18:

*"I det nye projekt føres det "Det Blå Bånd" som et stibånd på den indvendige bro, under forudsætning af, at planen gennemføres, så den ikke slutter blindt ved "Mudderhullet". Alternativt etableres vippebro på den udvendige bro uden omkostning for projektet.*



Byrådet har d.17.12.2013 i Kommuneplan vedtaget det bærende bevaringsværdier for området bymidte/havn hvor formålet: at **"den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares"** på baggrund af dens kulturmiljø, hvor de smalle matrikler som forløber ubrudt i husrækken mod Kullinggade til havnebassinet i Mudderhullet findes ikke bevaret andre steder på Svendborg Havn – Klik på billedet.

Vi er bekymrede for, hvis det blå bånd stiforbindelse føres gennem haverne ud til mudderhullet som er kulturhistorisk med de få smalle matrikler vil være ødelæggende for dens kulturarv og skabe betydelig gene samt værditab for os som grundejere til ejendommene og vi håber ikke at de bærende bevaringsværdier tilsidesættes vedtaget i kommuneplanen 2013.

Miljøet i haverne ned til mudderhullet er et særkende for Svendborg, og dets bevaringsmæssige værdi er vel beskrevet af museumschef for Svendborg Museum Esben Hedegaard i artiklen " Kun fem af 200 strandhaver tilbage" fra d. 18.09.09 og ønsker at I tager dette med i udarbejdelsen af det kommende tillæg til lokalplan for vores område, således at nyskabelse og bevaring af kulturarv kan gå hånd i hånd.

*Citat: "De er en lille og upåagtet del af vor kulturarv, men vigtig, mener museumschef Esben Hedegaard, Svendborg Museum, og tilføjer: Dem skal vi passe på. Det vil f.eks. være helt forkert at føre Øhavstien hen forbi husene og deres broer og små slæbesteder" (bilag 5).*

Vi undertegnet i Kullinggade er helt enig med ovenstående for de bærende bevaringsværdier omfattet af mudderhullet i sammenspil med Baagøe & Riber er et stykke kulturhistorie.

Ved borgermøde d.28.09.16 på Rådhuset fremlagde C&W arkitekter skitseforslag til, hvordan Baagøe & Ribers grund kan bebygges med boliger ned til vandet, langs med Kullinggade og **to** vejadgang med offentligsti der kan etableres på den indvendige bro langs kysten.

*Citat fra læserdebat af Jørgen Lundsgaard (LA) i fyns stiftidende: Fortsættelsen af "Det blå Bånd sti", udtaler byrådspolitiker Bo Hansen at byggeherre skal stille grunden til rådighed og betale for etablering af det blå bånd både på eget areal og på alle naboernes areal.*

Mener Bo Hansen at det blå bånd skal være forbundet med vores haver? Vi kan overhovedet ikke forstå, at det kan komme på tale blot fordi Kullinggade 29 skal sælges. Forslaget var oppe i forb. med anlæggelse af Øhavstien, som ikke blev godkendt pga. lodsejernes Strandret og kulturarv issues samt Svendborg Havn tiltag vedr. pålæggelse af vandarealleje som endnu ikke afsluttet – hvorfor så dette nu – de samme issues må gøre sig gældende!

For både Kullinggade 19 og 21 må offentligheden ikke færdes på vores grunde, hvilket juridisk står under lov om naturbeskyttelse § 22, stk. 2. Vi har haft synligt have med hegn, yderligere besidder ejer af Kullinggade 19, et skødebrev hvor strandhaven beskyttes for offentligt færdsel og vores private ejendomsret er grundlovssikret. Desuden har der været generationseje for Kullinggade 21 helt tilbage fra slutning af 1800 tallet og for Kullinggade 19 for årene 1960'erne.

Kystdirektoratet har løbende godkendt vores bådebro, fortøjningspæle, hver gang med vores ejendomsret til at hverken havneudvalget eller offentligheden skal have adgang samt fået tinglyst vores bådebro. En del af området "mudderhullet" er forpagtet ud til Maritimt Center Svendborg som har udfærdiget Træskibsbroen med det formål at bevaringsværdige træskibe til enhver tid kan fortøjes til broen frit uden havneafgift, med det formål at støtte kulturelle maritime arv og miljø.

Vi protestere imod forslag, at det blå bånd sti forbindes langs strandhaverne med adgang til vandet i Kullinggade og vægter at forslaget til en "vippebro" fra Træskibsbroen vil gavne allerbedst os alle i fællesskabet og ikke mindst bevarer det unikke kulturarv for hele området – Billedet udsigt fra Træskibsbroen til de smalle strandhaver.

*Bilag vedlagt med link til emnet.*

### **Venlig hilsen**

Kullinggade 19, 5700 Svendborg:  
Annett Hilary Hansen, Barbara Steffens  
V/ Ejer Suzanne Hilary Hansen, Lyngmosen 46,  
2640 Hedehusene.

Kullinggade 21, 5700 Svendborg:  
Anne Vode-Nielsen, Jens Vode-Nielsen.



## Bilag – Link til emnet:



### [C&W arkitekter skitse over havneprojektet Baagø & Riber – Kullinggade 29.](#)

28.09.16: [Ejeren af Kullinggade 29 står selv som bygherre i lokalplanfasen, men holder alle muligheder åbne, når det gælder en kommende investor](#)

*Citat: - Vi er så tidligt i forløbet nu, at jeg ikke synes, jeg skal blande mig. Der ligger nogle arbejdstegninger i forskellige udgaver, men når vi når til den rigtige høringsperiode i forbindelse med lokalplansforslaget, så har vi nok nogle mere interessante tegninger. Og så kommer jeg gerne på banen, siger han.*

[Nyt Havneprojekt 2016 – Det Blå Bånd: Fra Havnepladsen til den Runde Lystbådehavn 17,5 mio kr.](#)  
*Omfatter nyetablering af mole med indbygget klimasikring, bro og sluseport samt stiforbindelse over Gasværkshavnen til Den Runde Lystbådehavn. Det Blå Bånd forløber endvidere gennem en kommende havnepark ved Toldboden samt på Frederiksøs vest- og sydkajer. Disse projekter er endnu ikke prissat.*

[Købmandsgården Baagø og Riber i Kullinggade - Kommuneplan vedtaget d.17.12.2013.](#)

*Citat "den særlige matrikelstruktur mellem Kullinggade og Mudderhullet bevares".*

Principbeslutning om igangsætning af kommuneplantillæg 2013.20 og lokalplan 605 for et blandet bolig og erhvervsområde ved Kullinggade 29. [Referat udvalgsmøde d.08.09.16 Punkt 10 Side 18.](#)

*Citat: I det nye projekt føres det "Det Blå Bånd" som et stibånd på den indvendige bro, under forudsætning af, at planen gennemføres, så den ikke slutter blindt ved "Mudderhullet". Alternativt etableres vippebro på den udvendige bro uden omkostning for projektet.*

[Høring og afgørelse området Kullinggade – Periode d.16.09 – 14.10.16.](#)

Strandret- Undtagelser af haver før 1916 for Kullinggade 19 [Naturbeskyttelseslov § 22, stk. 2,](#)

*Citat: Naturbeskyttelseslovens § 22, stk. 2: "Reglerne i stk. 1 omfatter ikke arealer, der inden den 1. januar 1916 er udlagt som have eller inddraget under en erhvervsvirksomhed, der drives på ejendommen. Det samme gælder for forsvarsanlæg og haveanlægs. Inddragelsen til have areal skal være synlig, f.eks. ved anbringelse af hegn, mure, volde eller lignende, og den synlige inddragelse må ikke gennem længere tid (en årrække) have været opgivet.*

Museumschef Esben Hedegard – [Artikel fyens.dk – 18.09. 2009 "Kun fem af 200 strandhaver tilbage.](#)

*Citat: Før Svendborg Havn blev udbygget med Jessens Mole, Nordre Kaj og Østre Kaj var der masser af huse, som havde deres grund ned til sundet. Det gjaldt bl.a. Ørkildgade, hvor ejerne pludseligt opdagede, at der i stedet for små thepavilloner og bådebroer samt slæbesteder var bolværk og skibe som udsigt. Nu vi er ved Mudderhullet, så ligger her et stort og iøjnefaldende stykke kulturhistorie i form af de nu rømmede bygninger på Baagø & Ribers grund.*

[Fremtidens havn – Svendborg.](#)

*Citat: Den Blå Kant er et sammenhængende projekt, der forbinder havnen fra Christiansminde i nordøst til Den Runde Lystbådehavn mod sydvest. Via stier, kajer, promenader og opholdsrum med rekreative aktiviteter og oplevelser skal Den Blå Kant skabe offentlig tilgængelighed, forbindelse og byliv hele havnen rundt. Den Blå Kant skal samtidig sikre havnen og den omkringliggende by mod højvande og skybrud.*

**From:** Plan Fælles Mail  
**Sent:** 12 Oct 2016 08:10:11 +0200  
**To:** åse  
**Subject:** SV: Forhøring Kullinggade 29

Kære Åse Weltzin

Tak for dine bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: [nina.lindbjerg@svendborg.dk](mailto:nina.lindbjerg@svendborg.dk)



---

**Fra:** åse [<mailto:aaseweltzin@hotmail.com>]  
**Sendt:** 11. oktober 2016 20:55  
**Til:** Plan Fælles Mail  
**Emne:** Forhøring Kullinggade 29

Kommentar til forhøring til lokalplan for Kullinggade 29

Jeg vil gerne starte med at sige at jeg finder det positivt, at kommunen har afholdt et borgermøde og laver en forhøring, inden lokalplanen laves.

Derudover har jeg følgende kommentarer/ønsker, som jeg synes kommunen skal overveje i sin planlægning:

- der skal sikres offentlig adgang langs vandet/det blå bånd, med mulighed for ophold/bord/bænke
- der skal være to indkørsler til området, da det ellers vil blive for meget trafik ved den nuværende indkørsel ved Kullinggade 27
- der skal ikke bygges mellem de to gamle pakhuse
- den "italiensk inspirerede villa" og det gule hus mod Kullinggade skal bevares. De hører til på grunden og er bevaringsværdige.

Vedrørende det evt. nye byggeri af længehuse/pakhuse:

- de skal være øst-vest-vendte, så de falder ind med de eksisterende pakhuse
- deres højde må ikke overstige de nuværende, gamle pakhuse
- de skal bygges med afvalmede sadeltage, belagt med røde tegl
- de skal have pudsede og malede facader
- der skal ikke påklistres markante altaner og svalegange
- parkeringsløsning må ikke medføre øget taghøjde
- intet liberalt erhverv i længehusene, hvis det medfører større taghøjde på bygningerne

Vedrørende en evt. randbebyggelse langs Kullinggade:

Dette er efter min mening ikke attraktivt, da den vil spærre for det sundkig vi i dag har fra Kullinggade. Hvis det alligevel påtænkes at tage den mulighed med i lokalplansforslaget, har jeg følgende kommentarer:

- max højde 1½ etage, da det er hvad der ellers er i den del af gaden, dvs en max bygningshøjde over det nuværende fortovsniveau på 8,5 meter
- forskellige facader, så det fremstår som selvstendige, uensartede bygninger
- forskellige taghøjder, igen for at opnå det selvstendige og uensartede præg
- brud i husrækken med afvalmede tage og sundkig fra gaden mellem husene

Svendborg Kommune  
Byg, Plan og Erhverv  
Ramsherred 5,  
5700 Svendborg.  
plan@svendborg.dk

Svendborg den 7. oktober 2016

### **Mærke: Forudgående høring Kullinggade**

Først og fremmest tak for invitationen til et frugtbart samarbejde omkring det fremadrettede udseende af vores smukke og elskede 'Latinerkvarter'. Vi byder denne mulighed velkommen, til gavn og glæde for os alle som er bosat i området, potentielt - såvel som aktuelt. Dette kunne blive et samarbejde der går over i historien som et nytænkende, bæredygtigt og banebrydende ét af slagsen. Vi smøger derfor, med glæde, ærmerne op, i første omgang med én enkel ide til fri afbenyttelse, ét enkelt ønske og en række bekymringer:

### **En idé til fri afbenyttelse**

Svendborg er med Cittaslow og tanker om bæredygtighed og 'det gode liv', på mange måder en forgangs-by. Dette nye byggeprojekt kunne 'gribes an', som en ny og eksklusiv mulighed for Svendborg, for at gøre sig yderligere bemærket på den nytænkende og bæredygtige front, med 'det gode liv' i fokus.

Faktum er, at tilsvarende ny-bebyggelser mange steder i andre dele af Udkantsdanmark, ikke har haft den store succes. Det kunne være dejligt med glade borgere, med lyst til 'det gode liv', i og omkring den kommende ny-bebyggelse på Kullinggade. Måske er der brug for at tænke nye tanker?

### **Kollektivhuse, på tværs af generationer**

Tænk hvis man, i symbiose med udsigten til den smukke sejlskibsbro, de smukke, gamle pakhuse og det summende og pulserende 'Latinerkvarter', opførte 2 - eller måske endda 3 Kollektivhuse, fx i form af andelsboliger, hvor 1, 2 eller måske endda alle 3 blev opført, med tanker for behov og kompetencer i den 3. alder.

Tænk hvis man kunne skabe et miljø, hvor man, også som ældre og gammel, kunne være i livet på en livsbekræftende måde og hvor man, alternativt til at blive gemt væk, ofte i ensomhed og isolation, kunne føle sig æret, til nytte med kompetencer og viden samlet gennem et helt liv, og ikke mindst som en del af et fællesskab. Kort og godt, tænk hvis man tilbød en mulighed for at bosætte sig i integrerede omgivelser der støtter op om et sundt og meningsfyldt liv, med fortsat tilknytning? En ikke uvæsentlig gevinst ved et sådan koncept kunne være bemærkelsesværdige besparelser på udgifter til pleje og sygdom, hvis man, alt andet lige, er åben for tanken om, at pleje og sygdom også kan være et symptom på isolation, ensomhed og ulyst til at være i livet - uanset alder.

Tænk hvis man kunne skabe en oase i Svendborg, hvor man som beboer - foruden sin egen lejlighed, havde adgang til fællesarealer såsom et gæsteværelse, en spisestue, et værksted, en sauna, en have, grønne områder.... tillige med tilbud om

fællesspisning, bridgeklub, bogklub – ja, kun fantasien og beboernes behov ville i virkeligheden sætte grænser. Kollektivhuset Vesterled, i Holbæk, kan nævnes som inspiration for ideer om hvilke goder der, i bæredygtighedens navn, med fordel kan deles – uanset alder.

Tænk hvis man kunne skabe en bydel med det delmål, at bygge bro mellem generationer, med mulighed for at høste synergetiske fordele heriblandt økonomiske besparelser – til glæde og gavn for privatøkonomien, kommunekasserne og bygherrens lommer?

### **Et ønske**

Som beboer på Kullinggade nr. 28 og nr. 30, kunne vi ønske os, at man åbner udsigten til vandet endnu mere op, set fra begge sider af gaden, alternativt til nu. Som et minimum udfør det arealet der, lige nu, er afgrænset af et grønt hegn. Derved forstærker man den luftighed, gennemsigtighed og fornemmelse af 'højt til himlen', som i forvejen hersker i vores del af byen, og som vi er så vanvittigt glade for.

Vores nuværende kik til vandet og masterne på de gamle sejlskibe, er af virkelig stor værdi for os på daglig basis, tillige med lyset og luftigheden. En indsats for at møde os i dette ønske, vil blive modtaget med 'kyshånd' og stående applaus.

Dette kunne evt. gøres ved, udelukkende, at bygge på tværs af vandkanten og som minimum bevare eksisterende kik til vandet - hvis ikke på hele strækningen, så i det mindste i området udfør det grønne hegn.

#### Fordele ved, udelukkende, at bygge på tværs af vandet:

- Støjen fra bilerne, som allerede nu er meget voldsom, og som, alt andet lige, må forventes at tiltage med flere beboere på Kullinggade, får luft til at fordele sig mod vandet - alternativt til at blive fastholdt og forstærket, i form af ekko mellem en evt. tæt bebyggelse på begge sider af vejen. Problemet er aktuelt eksisterende på Skattergade, på den strækning, hvor der er tæt beboelse på begge sider af vejen.
- Ny-bebyggelser, udelukkende på tværs af vandkanten, vil alt andet lige, integrerer sig bedre med 'Latinerkvarterets' vidunderlige atmosfære, hvor netop opbrud af grænser og interaktion på tværs af matrikelnumre, er kendetegnende. Denne familiære måde at være naboer, genboer og mennesker i gaden på med tilknytning, er livsbekræftende og nærmest ubetalelig. Fællesskab og næstekærlighed prioriteres højt.
- Den velvilje blandt eksisterende beboere som man, som bygherre, vil opnå, ved at øge gennemsigtigheden til vandet, og bibeholde eksisterende kik, vil indbyde til integration, alternativt til eksklusion. Alt andet lige, noget, der vil fremme salgsprocessen af de nybyggede boliger.
- Oplevelsen af at spadserer forbi ny-bebyggelserne med gennemsigtighed og kik til vandet, vil begave alle der lægger vejen forbi, uanset om man gæster området på daglig basis eller blot som turist. Man kunne måske endda forestille sig, at etablere et udkigspunkt på Kullinggade og fx navngive det 'Ribers Bro', for at blive i det maritime, evt. med en lav transparent afgrænsning, der afgrænser til et laver niveau med bebyggelse, grønne områder og udsigt til vandet.

## **Bekymringer**

- Vil pilotering ved ny-bebyggelsen, få kvarterets gamle hus til at slå revner eller ødelægge dem på anden vis?
- 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 'Latinerkvarterets' uvurderlige atmosfære bestå?
- Vil ny-bebyggelsen synes for høj, hvis der måles der fra højden på Kullinggade, alternativt til højden på vandkanten?
- Vil ny-bebyggelsen følge retningslinjerne for udseende af de gamle huse i området med røde tegltage og facader i pudsede jordfarver, eller vil ny-bebyggelsen skille sig ud som på tegningen i avisen?
- Vil der blive lukket af for eksisterende kik til vandet, fx hvis man tillader høj beplantning på området eller bibeholder tanken om at bygge langs Kullinggade?
- Vil vores hus miste værdi ved ny-bebyggelsen?
- Vil vi miste lysten til at bo 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

---

Jane Hylleborg Egelund, Kullinggade nr. 28

---

Klavs Egelund, Kullinggade nr. 28

---

Henriette Skovgård, Kullinggade 30

---

Antony Castle, Kullinggade nr. 30



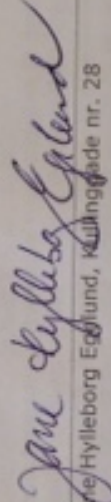
### Bekymringer

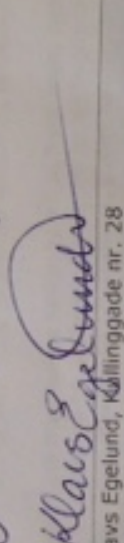
- Vil pilotering ved ny-bebyggelsen, få kvarterets gamle hus til at slå revner eller ødelægge dem på anden vis?
- Vil den øgede støjforurening, der alt andet lige må forventes fra tilflyttende beboers biler, blive ulidelig for os der bor meget tæt på vejen?
- Vil 'Latinerkvarterets' uvurderlige atmosfære bestå?
- Vil ny-bebyggelsen synes for høj, hvis der måles der fra højden på Kullinggade, alternativt til højden på vandkanten?
- Vil ny-bebyggelsen følge retningslinjerne for udseende af de gamle huse i området med røde tegltage og facader i pudsede jordfarver, eller vil ny-bebyggelsen skille sig ud som på tegningen i avisen?
- Vil der blive lukket af for eksisterende kik til vandet, fx hvis man tillader høj beplantning på området eller bibeholder tanken om at bygge langs Kullinggade?
- Vil vores hus miste værdi ved ny-bebyggelsen?
- Vil vi miste lysten til at bo Svendborgs 'Latinerkvarter', fordi den gode stemning og uvurderlige atmosfære -, den luftige bebyggelse - og gennemsigtigheden ved kikket til vandet, forsvinder?

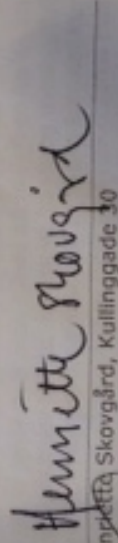
Vi takker endnu engang for indbydelsen til et konstruktivt og givende samarbejde, til glæde for alle parter. Vi glæder os til at følge processen.

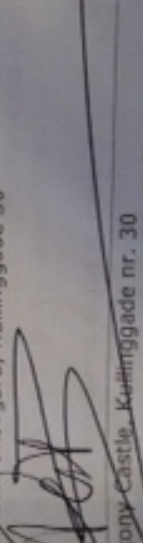
Med venlige hilsner

Svendborg 7/6 2016

  
Jan Hylleberg Egelund, Kullinggade nr. 28

  
Klaus Egelund, Kullinggade nr. 28

  
Hanne Mette Skovgaard  
Hanne Mette Skovgaard, Kullinggade 30

  
Antony Castle, Kullinggade nr. 30

## Forslag til Lokalplan på Ribers Pakhus Grund.

Indsender: Dan Korsbæk K.  
Kullinggade No 7 St. mail:dankorsbaek@hotmail.com  
Svendborg 6/10 2016

### **Forslaget tager udgangspunkt i at byen åbner sig mod det smukke Svendborg sund.**

I betragtning af at den nedre halvdel af Kullinggade blev raseret efter krigen for at give plads til en trafikåre til havnen, og i betragtning af at den øvre del før Skattergade ikke har en væsentlig historisk og bevaringsmæssig karakter, gives der en mulighed til at tænke mere frit. Vi kan så håbe på at nedre del af Kullinggade engang i fremtiden kan blive reetableret med den manglende bygningsmasse.

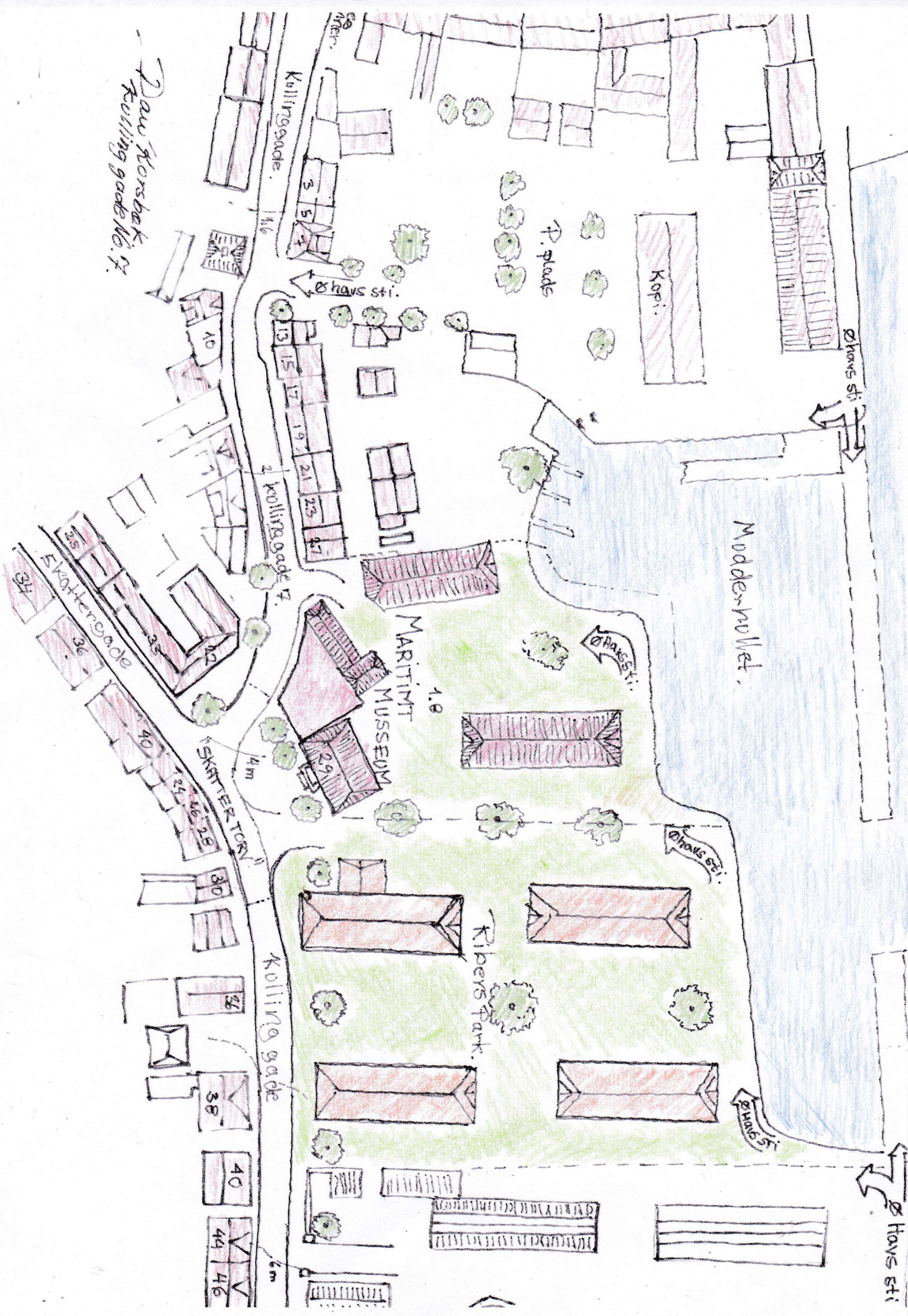
**PAKHUSKAJEN:** Derfor kunne man tage udgangspunkt i at vi har den gl Gasværksbygning og hvortil der nu er tilføjet en ny bygning. Den ny bygning tager udgangs punkt i den gamle gasværksbygning. Vi kunne fortsætte i samme stil med hensyn til de to smukke bevaringsværdige pakhuse. Vi kunne tilføje fire nye pakhuse, og synligøre den karakter i området. Bygningshøjden på nye bygninger må ikke være højere end de gamle bygninger.

**SKATTERTORVET:** Mit fokus er at bevare pladsen for enden af Skattergades udløb i Kullinggade som indgangen til den gamle købstad. (Skattertorvet). I C&Ws forslag syntes jeg det var opløftende, at de gamle pakhusbygninger ikke skulle ødelægges ved at blive omdannet til boliger, men friholdes til liberalt erhverv. Det bevarer stadig mulig heden for at byen på sigt, når den er klar til det, at få etablere det Maritime Museum som byen fortjene på den mest optimale plads, nemlig på kanten af den ældste del af byen. Hovedindgang til den maritime herlighed kunne da være fra Skattertorvet, og med udsigt til sejlskibsbroen, som til den tid nok er forbundet til gasværkskajen med en hollandsk vippebro. (Øhavs stien/Det blå bånd)

**PARKERING UNDER BYGNINGER.** Vi burde gøre os overvejelser om at tænke fremtiden ind på samme måde, som det visionære Tankefuldprojekt hvad angår miljø og energiløsninger. Vi kunne udstyre hver enkel lejlighed med små lukkede el køretøjer, og pålægge køberne at de placerer deres eventuelle bil uden for byen, hvis de har den slags afhængighed. Hvis det er for vidtløftigt mener jeg, at de lovbestemte antal parkeringspladser, der knytter sig til ethvert byggeri, skal være under bygningerne og udnytte grundens naturlige terræn fald. Jeg vil så fryde mig over at se hvordan naturen forsvare sig, og som det første ved at drukne disse firhulede bæster, som i årtier har maltrakteret vores kære middelalderby.

På det just afholdte borger møde var der vild forfærdigelse over den husrække ud til Kullinggade "Berlinmuren" som C&W havde skitseret. Hvad de nye pakhuse jeg foreslår bliver kaldt, det ved jeg ikke; men alle vil med dette forslag få et kig ned til sundet. Jeg ved ikke som elektriker om byen råder over arkitekter der kunne løse opgaven, så det ikke kommer til at ligne en del af Nyborgs havns boligbyggeri eller et eller andet ligegyldigt billigt strandparks boligbyggeri. Men i så fald kan vi jo bare sætte plankeværket op igen og nøjes med vort gamle kighul.

Venlig Hilsen:  
Dan Korsbæk. Se vedlagte tegninger.



Dau Skorsbæk  
Kullingsgade No. 7

Kullingsgade

Kullingsgade 7

SKATTERTORV

Kullingsgade

MARITIMT MUSEUM  
1.8

Ribers Park  
4.8

Modderhullet

Havs St.

Havs St.

Havs St.

Havs St.

Havs St.

**From:** Nina Lindbjerg  
**Sent:** 29 Sep 2016 10:46:35 +0200  
**To:** Plan Fælles Mail  
**Subject:** SV: Projekt Kullinggade 29

Kære Per Krone Hansen

Tak for dine bemærkninger og ideer i forbindelse med den igangværende høring forud for en kommende lokalplanlægning for ejendommen Kullinggade 29, Svendborg.

De indkomne bemærkninger og ideer vil indgå i det videre arbejde.

Venlig hilsen

Nina Lindbjerg  
planlægger

Svendborg Kommune  
Kultur, Erhverv og Udvikling  
Erhverv, Bolig og Natur  
Plan og Geodata

Ramsherred 5, 2. sal  
5700 Svendborg

Tlf: +4562233056  
Email: [nina.lindbjerg@svendborg.dk](mailto:nina.lindbjerg@svendborg.dk)



---

**Fra:** [Per.Krone.Hansen@seb.dk](mailto:Per.Krone.Hansen@seb.dk) [<mailto:Per.Krone.Hansen@seb.dk>]

**Sendt:** 29. september 2016 07:38

**Til:** Plan Fælles Mail

**Emne:** Projekt Kullinggade 29

Hej.

Efter at have deltaget i gårsdagens borgermøde på Rådhuset har jeg følgende input:

1. Svendborg mangler i den grad attraktive boliger med central beliggenhed – så derfor er jeg meget positiv for et projekt på stedet.  
Jeg har været borger i Svendborg i 37 år og efterhånden nærmer sig tiden, hvor parcelhuset med den store have skal afløses af nogen mindre og nemmere.

Vi vil gerne rykke nærmere midtbyen – i noget nyt med god beliggenhed, og her er er bare ikke meget at vælge imellem, så derfor er det fint at der kommer nogle muligheder.

2. Det vil være fint at tænke et gæstehus ind i planerne. I mange familier flytter børn fra byen i forbindelse med uddannelse og job og derfor vil det være fint at have et fælleshus med overnatningsmuligheder.

Mvh  
Per Krone Hansen  
Stenbukken 11  
5700 Svendborg