

## Bilag 1: Teknik- og Erhvervsudvalgets møde d. 5. september 2019

### Hvidbog over høringsbidrag som er indkommet i forbindelse med forudgående høring for nyt boligområde ved Tvedvej 2 i Svendborg

#### Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden fra 29. maj 2019 til og med 10. juli 2019.
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.
- Borgermøde afholdt 11. juni 2019 med ca. 70 deltagere.

#### Høringssvar:

Der er modtaget i alt 11 høringssvar fra:

1. Fyns Politi og Bygningsstyrelsen
2. Svendborg Museum
3. Foreningen for bygnings- og landskabskultur for Sydfyn
4. Danmarks Naturfredningsforening Svendborg
5. Christianshøj Kolonihaveforening
6. Grev Schacks Vej 20
7. Grev Schacks Vej 16
8. Tvedvej 7

9. Kongebakken 13
10. Kongebakken 26
11. Niels Bohrs Vej 4

#### Om hvidbogen:

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

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. bilag 2.

| Nr. 1 | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:  |
|-------|---|--|---|
| 1.1   | Fyns Politi og Bygningsstyrelsen har i et fælles høringssvar bemærket, at politistationen i Svendborg er karakteriseret som en <i>kritisk</i> politibygnings, jf. politiets retningslinjer. Det betyder, at politistationen er omfattet af en række krav i forhold til sikkerhed og diskretion. Eksempelvis er det nødvendigt at begrænse indkigsmuligheder til selve politibygningsen og politigården, ligesom det er vigtigt, at politiet hurtigt kan rykke ind- og ud fra ejendommen.                  | Fyns Politi og Bygningsstyrelsen har på et efterfølgende møde med administrationen udtrykt en generel forståelse for, at området ønskes udviklet og vil gerne drøfte løsninger for indretning af området til boligformål.  |   |
| 1.2   | <p>Politiet gør opmærksom på, at det ikke er hensigtsmæssigt i forhold til sikkerheden omkring Politigården, hvis man laver en offentlig park i forbindelse med projektet. Det betyder, at der vil være uhindret adgang til Politigården fra flere sider.</p> <p>Såfremt man fastholder bolig- og parkområdets placering må det forventes, at der skal etableres en omfattende skalsikring omkring Politigården (f.eks. hegn/mur eller lignende).</p> <p>Sikring ønskes udgiftsneutralt for politiet.</p> | <p>Det skal præciseres, at der ikke i planlovens forstand er tale om en offentlig park, men i stedet for offentlig adgang til stierne igennem parken. Parken er først og fremmest for områdets beboere.</p> <p>Politiet opfatter i dag parken som lukket, selvom den ikke er fysisk afspærret (der er ingen hegn/mur). Men med indretning af op til 80 nye boliger og med offentlig stiforbindelse, så vil det efter Politiets vurdering stadig kræve skalsikring omkring Politigården.</p> <p>Økonomi: Forholdet skal afklares mellem politi og bygherre. Lokalplanen kan alene beskrive afskærmning/hegn, såfremt det etableres i skel eller indenfor lokalplanens område.</p> | Indgår i den videre planlægningsproces.                             |
| 1.3   | Politiet forventer væsentlige indbliksgener til deres kontorlokaler fra amtmandsboligens vinduer og altaner.  | Lokalplanen kan fastlægge antal, placering og udformning af nye altaner.   | Det skal afklares om og hvordan man kan ændre på politiets vinduer. |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     |  | <p>Da der er tale om en bevaringsværdig bygning, vil det ikke være hensigtsmæssigt eksempelvis at fjerne eller blænde eksisterende vinduer på villaen.</p> <p>På mødet med politiet blev muligheden for at ændre på politibygningsens vinduer drøftet – eksempelvis en form for folie. Løsningen skal fungere i forhold til arbejdsmiljøregler og være udgiftsneutral for politiet.</p> <p>Det bemærkes, at lokalplanen alene kan beskrive og regulere forhold indenfor lokalplanområdet, ligesom forhold omkring økonomi skal afklares mellem politi og bygherre.</p> |  |
| 1.4 | <p>Politiet forventer indbliksgener til indre gård på politistationen fra amtmandsboligen.</p>   | <p>Administrationen har på mødet med politiet aftalt, at man vil undersøge indkigsmuligheder til politigården sammen med bygherre/bygherrerådgiver.</p>  | <p>Indgår i den videre planlægningsproces.</p> |
| 1.5 | <p>Politiet forventer indbliksgener fra den skitserede 4 etagers bygning umiddelbart syd for politiets administrationsbygning.</p> <p>Politiet efterlyser nærmere redegørelse for indbliksgener, samt for udformningen af bebyggelsens facader, tag og evt. tagterrasse.</p> | <p>Det vil være muligt, at regulere bebyggelsens placering og udformning i lokalplanen.</p> <p>Det bemærkes, at der jf. oplægget i skitseprojektet, kun er tænkt tagterrasser ind på enkelte af boligblokkene og ikke på boligblokkene i 4 etager.</p>   | <p>Indgår i den videre planlægningsproces.</p> |
| 1.6 | <p>Politiet påpeger, at der som minimum bør planlægges med mindst én parkeringsplads pr. lejlighed. Således at man ikke benytter politiets personaleparkering.</p>   | <p>Der er i kommuneplan 2017-29 krav om minimum 1 p-plads pr. etagebolig. Kravet vil blive indarbejdet i lokalplanforslaget. P-pladserne skal etableres på egen grund.</p>   | <p>Indgår i den videre planlægningsproces.</p> |

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| 1.7   | <p>Politiet bemærker følgende omkring ind- og udkørselsforhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er vigtigt, at politiet kan rykke hurtigt ind og ud.</li> <li>• Placeringen af ind- og udkørsel til boligernes parkeringsområde er placeret meget tæt på krydset ved Mølmarksvej/Tvedvej og vurderes umiddelbart at udgøre en fare rent trafiksikkerhedsmæssigt.</li> <li>• Ind- og udkørsel skal udarbejdes i sammenhæng med området nord for Amtmandsboligen (nuværende udrykningsvej og p-pladser).</li> <li>• Overvej eventuel ekstra udkørsel/udrykningsvej for politiet.</li> </ul> | <p>Forholdet skal revurderes i lokalplanprocessen.</p> <p>Ændringer på vejarealer og adgang til vejarealer kræver derudover godkendelse/samtykke fra vejmyndigheden i Svendborg Kommune og politiet.</p>   | Indgår i den videre planlægningsproces.  |
| 1.8   | Politiet bemærker, at der af projektet intet fremgår om til- og frakørselsvejen til de 8 parkeringspladser, der er placeret i boligområdets østlige del.   | Er afklaret på efterfølgende møde.   |  |
| Nr. 2 | Høringsbidragets indhold   | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:   |
| 2.1   | Svendborg Museum kan tilslutte sig en nænsom indvendig restaurering af amtsmandsboligen, så den kan anvendes til nutidige formål, men kan ikke tilslutte sig ekstra indskudt etage og store nye altaner.   | <p>Lokalplanen kan kun regulere udvendige forhold for amtsmandsboligen, herunder placering af evt. nye vinduer og altaner.</p> <p>Der skal sikres en fornuftig balance mellem fremtidig brug af bygningen og det faktum, at den er bevaringsværdig.</p>  | Indgår i den videre planlægningsproces.  |
| 2.2   | Svendborg Museum anbefaler, at der ikke bygges i parken, men at den historiske villa fortsat ligger frit og dominerende i landskabet.  | Administrationen bemærker, at bebyggelsesplanen er disponeret således, at villaen og parken fortsat kan få en karakteristisk rolle i bebyggelsen. Den nye bebyggelse er placeret således, at der fortsat er indblik til og udsyn fra amtsmandsvillaen til sundet/havnen. Ny bebyggelse underlægger sig | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |

|     |  |   |                         |
|-----|--|---|-------------------------|
|     | Det er museets vurdering at 70 bo-enheder i form af punkthuse i op til 4 etagers højde er helt ude af proportioner og uden respekt for de bevaringsmæssige værdier.  | højden på amtmandsvillaen. Ved at variere etageantallet mellem to-fire etager, søger bebyggelsen at tilpasse sig skalaen for såvel den monumentale villa, som de mindre huse langs Tvedvej. |                         |
| 2.3 | Svendborg Museum beskriver den historiske baggrund for Ørkildhus, der blev opført i 1870 af amtmanden Grev Ludvig Brockenhuus-Schack. Ørkildhus blev indrettet med Amtsadministrationskontorer i stueetagen og privat bolig på 1. salen med udsigt over parken og Svendborg Sund. Bygningen har været anvendt på denne måde frem til nedlæggelsen af Svendborg Amt i 1970, hvorefter politiet senere overtog bygningen. Greven er Svendborgs eneste udnævnte æresborger. | Se pkt. 2.2.  | Tages til efterretning. |
| 2.4 | Svendborg Museum beskriver amtsmandsboligen som Svendborgs ubetingede fineste ældre villa med en nøje udvalgt placering. Placeringen på plateauet over byen sikrer udsigt over Svendborg, sundet og øhavet. Set den modsatte vej ligger villaen isoleret som et eremitageslot, hævet over byen og folkelivets tummel.  | Se pkt. 2.2.  | Tages til efterretning. |
| 2.5 | Museet påpeger, at parken er skabt sammen med villaen, og at de skal ses som en helhed. Set fra byen fungerer plænen i den skrånende park, som den grønne fløjlsplade, der visuelt bærer villaen.  | Se pkt. 2.2.  | Tages til efterretning. |
| 2.6 | Museet beskriver bygningens kulturhistoriske betydning. Som Fyns næststørste by var Svendborg i 1867-1970 sæde for administrationen af Svendborg Amt. Som tidligere amtsgård og –bolig gennem 100 år minder Ørkildhus os om  |   | Tages til efterretning. |

|       |   |  |  |
|-------|---|--|--|
|       | Svendborgs historie og særlige betydning i forhold til øvrige købstæder på Fyn.   |  |  |
| Nr. 3 | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:   |
| 3.1   | By- og land bemærker, at høringsperioden, jf. planloven, bør være minimum 8 uger og at kommunen ikke bør fastsætte frister for høringssvar i en ferieperiode.   | <p>Der er tale om en forudgående høring med henblik på at indkalde ideer og forslag til en eventuel ændring af kommuneplanen.</p> <p>I forbindelse med forudgående høringer fastsætter kommunen høringsperioden, jf. planlovens §23c stk. 2. I Svendborg Kommune fastsættes forudgående høringer typisk til 4 uger. Den aktuelle høring har varet 6 uger, og er forløbet i perioden fra d. 29. maj til og med 10. juli 2019.</p> <p>Til orientering kan nævnes, at når der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, så skal forslaget sendes i offentlig høring i mindst 8 uger, jf. planloven.</p> | Tages til efterretning.  |
| 3.2   | By og Land kan ikke tilslutte sig en ændring af kommuneplan og lokalplan på baggrund af det foreliggende skitseprojekt. Det er foreningens vurdering, at projektet er i strid med god byplanskik og udtrykker manglende respekt for kulturmiljøet.  | Området omkring amtmandsboligen er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplan 2017-29.   | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| 3.3   | By og Land savner en planlægningsmæssig argumentation for en ændring af kommuneplanens rækkefølgeplan. Et udlæg af området til boligformål forudsættes at få konsekvenser for allerede planlagte arealudlæg i bydelen, men også i en større planlægningsmæssig sammenhæng byudviklingsområderne: Havnen og Tankefuld. | I dagsordenspunktet i forbindelse med den politiske igangsætning af den forudgående høring, har administrationen bemærket, at det forventede behov for nye boliger i Nordre Bydel er opfyldt med de nuværende arealudlæg ved tidligere Nordre Skole, samt projektet på bar mark ved Ørbækvej/Tved.   | Tages til efterretning.  |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
|     |  | Administrationen bemærker derudover, at kommuneplan 2017-29 samtidig har fokus på byudvikling via omdannelse og byfortætning.   |   |
| 3.4 | By og Land savner en planlægningsmæssig argumentation for ændring af den nuværende kommuneplanramme for området. Foreningen vurderer, at bebyggelsesstrukturen bliver meget tæt, når etageantallet øges fra 2 til 4, bebyggelsesprocenten fra 40 til 60, og bygningshøjden fra 11 til 14 m.  | Bygningshøjden på 14 m og etageantallet på 4 etager er fastsat således at den ny bebyggelse vil underligge sig Amtmandsboligens topkote. Der henvises til illustration bagerst i hvidbogen.<br><br>Skitseforslaget arbejder ud fra en bebyggelsesprocent for området på 60 %, hvilket typisk er den bebyggelsesprocent man fastsætter for etagebyggeri. | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt eller om antallet af nye boliger og bebyggelsesprocent reduceres. |
| 3.5 | By og Land finder skitseoplægget til ændringerne af amtsmandsboligen for vanskelige at aflæse og uegnede til høring. Foreningen understreger vigtigheden af at bevare bygningens arkitektoniske integritet.  | Der er tale om et skitseoplæg, der skal danne grundlag for en forudgående høring. I et efterfølgende arbejde med udarbejdelse af forslag til lokalplan vil der blive optaget detaljerede bestemmelser om bevaring af Amtmandsboligen.   | Indgår i den videre planlægningsproces.   |
| 3.6 | By og Land finder ikke, at bebyggelsesplanen er indpasset i konteksten med villa, park, lav omgivende bebyggelse og områdets karakteristiske landskab. En gennemførelse af bebyggelsesplanen medfører stor risiko for en forringelse af kvaliteten og oplevelsen af områdets karakter og byens profil. Hertil kommer, at der vil ske en udtynding af karakterfuld beplantning. | Se pkt. 2.2<br><br>Administrationen bemærker, at beplantningen i området i dag ikke er beskyttet mod fældning. En ny lokalplan kan optage bestemmelser om eksisterende karakteristisk beplantning, som skal bevares. Svendborg Kommune har besigtiget området og foretaget en indledende vurdering af områdets træer i mindre/mere bevaringsværdig.     | Tages til efterretning, samt indgår i den videre planlægningsproces.  |

|              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
|              | By og Land efterlyser visualiseringer af projektet fra byen/havnen til vurdering af ovenstående.   | En endelig udpegning vil ske i forbindelse med lokalplanprocessen.<br><br>Skitseprojektet indeholder en visualisering af projektet set fra Svendborg Havn. Se bilag 3. |  |
| 3.7          | Foreningen påpeger, at det erfaringsmæssigt kan være svært at bevare udpegede træer i en byggeproces.  | Planloven giver mulighed for at udpege bevaringsværdig og karakterfuld beplantning i en lokalplan.   | Tages til efterretning.  |
| 3.8          | Foreningen bifalder en offentlig stiforbindelse og kobling med omgivende områder som led i et overordnet netværk af rekreative forbindelse.  |  | Tages til efterretning.  |
| 3.9          | By og Land finder, at det planlægningsmæssige mål må være, at der alene gives tilladelse til aktiviteter, der ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af området og at de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes. | Området omkring amtmandsboligen er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplan 2017-29.   | Tages til efterretning.  |
| <b>Nr. 4</b> | <b>Høringsbidragets indhold</b>  | <b>Administrationens bemærkninger</b>  | <b>Forslag til videre proces:</b>  |
| 4.1          | Danmarks Naturfredningsforening mener, at parken ved amtmandsboligen bør bevares til glæde for beboere i området og for turister, som besøger Svendborg.   |  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| 4.2          | Danmarks Naturfredningsforening foreslår, at det store haveanlæg udlægges til offentlig park.  | Et udlæg til offentlige formål kan medføre overtagelsespligt, jf. planlovens § 48.<br><br>Det vil betyde, at ejer kan kræve, at kommunen køber og overtager arealet.   | Tages til efterretning.  |
| 4.3          | Danmarks Naturfredningsforening støtter, at den bevaringsværdige amtmandsbolig moderniseres med nye lysindtag og altaner.  |  | Tages til efterretning.  |



|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| 4.4   | Danmarks Naturfredningsforening er meget betænkelige ved at ændre kommuneplanrammen til boligformål i form af etagebyggeri. Foreningen finder det planlagte byggeri alt for massivt og højt i den smukke og gamle park.  | Se punkt 2.2.  | Tages til efterretning.  |
| 4.5   | Danmarks Naturfredningsforening mener at kommunen bør fastholde kommuneplanen i sin nuværende form. Dette med henvisning til, at der med den nuværende kommuneplan allerede er udlagt tilstrækkeligt med boliger i Nordre Bydel.   | Se punkt 3.3.  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| Nr. 5 | Høringsbidragets indhold   | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:   |
| 5.1   | Kolonihaveforeningen gør opmærksom på, at de pt. råder, og fortsat gerne vil råde over tre parkeringspladser i forlængelse af den private fællesvej fra Kongebakken til spejderhytte.  | Den igangværende planlægning omfatter og berører ikke de omtalte p-pladser, som ligger på et offentligt areal syd for det aktuelle område.   |  |
| 5.2   | Der står et stort træ i nærheden af de førnævnte p-pladser. Kolonihaveforeningen ser gerne træet fjernet, da der medfører kraftigt løvfald om efteråret, og da træets rødder har løftet og beskadiget det nærmeste kolonihavehus.  | Træet står på et areal, der er ejet af Spejdernes Fællesråd og udenfor lokalplanområdet.<br><br>Hvis spejderne ønsker faglig rådgivning om beskæring eller fældning, er De velkomne til at kontakte Svendborg Kommune. | Kolonihaveforeningen anbefales, at tage kontakt til ejer.  |
| 5.3   | Kolonihaveforeningen er positiv for den forventede øgede gennemgang gennem kolonihaven via stien Langelinie.<br><br>Kolonihaveforeningen påpeger dog, at kommunen som grundejer har ansvaret for beskaffenhed og sikkerhed af stien gennem kolonihaven. Kolonihaveforeningen bemærker at stiens nuværende beskaffenhed er farlig for færdende. | Forholdet kan ikke reguleres via lokalplanen.  | Center for ejendomme og teknisk service, CETS, orienteres om, at der er problemer med stiens beskaffenhed.                 |

| Nr. 6 | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger  | Forslag til videre proces:   |
|-------|---|---|--|
| 6.1   | <p>Syntes at det er en dårlig ide at omdanne en gammel og skøn park til boligområde.</p> <p>Foreslår at man i stedet for laver offentlig park for hele arealet, hvilket vil gavne biodiversiteten.</p> <p>Der henvises til, at kommunen har en stor forpligtigelse til at bevare og skabe naturområde.</p>  | Se punkt 2.2 og punkt 4.2.  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| 6.2   | Har ikke indvendinger mod indretning af 9 boliger i Amtsmandboligen.  |   | Tages til efterretning.  |
| Nr. 7 | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger  | Forslag til videre proces:   |
| 7.1   | <p>Udtrykker bekymring for at deres hus vil få en værdiforringelse som følge af opførslen af de nye boliger.</p> <p>Som begrundelse herfor er anført aktivitet/larm hele døgnet kontra nuværende aktivitet som kun foregår i dagtimer med undtagelse af et par udrykninger. Der henvises til støjgener fra altanerne, udsugninger, musik, snak og øget biltrafik til og fra parkeringspladserne.</p> <p>Der stilles en række spørgsmål til støjdemping. Og der stilles spørgsmål til kompensation ved værdiforringelse.</p> | <p>Svendborgs Kommuneplan 2017-29 indeholder en målsætning om, at byudvikling blandt andet sker ved byomdannelse og fortætning af byområder.</p> <p>Området udlægges via planlægningen til boligformål, hvilket svarer til anvendelsen for de tilstødende boligområder. Alle boligområder er omfattet af de samme vejledende støjgrænser.</p> <p>Administrationen vurderer umiddelbart ikke, at den påtænkte anvendelse påfører omgivelserne væsentlige gener ud over, hvad der må forventes af et nyt boligområde.</p> <p>Planlægning er som udgangspunkt erstatningsfrit. Forhold omkring værdiforringelse reguleres ikke via planloven, men er et privatretligt søgsmål.</p> | Tages til efterretning.  |
| 7.2   | Finder at byggeriet vil ødelægge et unikt bevaringsværdigt område. Der henvises til, at området er attraktivt fordi boligerne ligger i et forholdsvis stille, naturskønt område   | Det er korrekt, at den private park ændres som følge af byfortætning. Øvrige forhold vurderes uændret.  | Tages til efterretning.  |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     | med kort til skov, grønt område, søer, centrum, vandet, skoler og handel i butikker. Og der desuden er et rigt dyreliv.  |  |  |
| 7.3 | Finder at der vil blive væsentligt indbliksgene til deres have fra 4-6 af de nye boliger i Amtsmandsboligen.<br><br>Der henvises som tidligere til en mulig værdiforringelse.                                  | Svendborgs Kommuneplan 2017-29 indeholder en målsætning om, at byudvikling blandt andet sker ved byomdannelse og fortætning af byområder.<br><br>Lokalplanen vil fastlægge byggefeltet, højder og/eller etageantal for kommende bebyggelse. Dette vil ske ud fra en rimelig betragtning om nabohensyn. Dog bemærkes, at tålegrænserne i byen forventes at være forholdsvis høje. | Tages til efterretning.  |
| 7.4 | Finder beboelse døgnet rundt ikke er ok.   | Se punkt 7.1.  | Tages til efterretning.  |
| 7.5 | Finder det dybt beklageligt, hvis kommunen ændrer den eksisterende lokalplan, da ejer har været bekendt med den eksisterende lokalplans indhold ved købet af ejendommen.                                       |  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| 7.6 | Efterspørger om der er behov for flere seniorboliger i Svendborg. Der henvises til seniorboliger ved Dronningeholmsvej og området ved Nordre Skole.  | Det bemærkes, at der ikke planlægges for seniorboliger/almene boliger.<br><br>Planlægningen vil give mulighed for boliger – etageboliger – lokalplanen kan ikke regulere, hvem boligerne udlejes eller sælges til.   |  |
| 7.7 | Gør opmærksom på områdets dyreliv. Der henvises bl.a. til en fredet råge koloni og til flagermus, spætter, og spurvehøg/tårnfalk.<br>Derudover efterspørger man om man har inddraget Naturfredningsforeningen. | Naturafdelingen i Svendborg Kommune har i januar 2019 besøgt området og har udtalt følgende:   | Indgår i den videre planlægningsproces.  |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er ikke beskyttet natur, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, i lokalplanområdet.</li> <li>• Der er ikke registreret arter fra Habitatdirektivets Bilag IV (bilag IV arter) i området.</li> <li>• De vurderer at der ikke sker påvirkning af yngle- og rastesteder for bilag IV arter som følge af lokalplanforslaget.</li> <li>• De vurderer at parken sandsynligvis benyttes af flagermus (alle flagermus er bilag IV arter) som fødesøgningsområde. Det vurderes dog, at den økologiske funktionalitet for flagermus i bydelen vil blive bevaret uanset om træerne i lokalplanområdet fældes, da der i området er gode fødesøgningsmuligheder for flagermus, eks. Rottefældeskoven.</li> <li>• De bemærker at det vil være fint at bevare nogle af de store træer i parken, men at det ikke er et krav ud fra naturhensyn.</li> </ul> <p>Danmarks Naturfredningsforening, Svendborg, har indgivet deres bemærkninger til den forudgående høring. Se høringssvar nr. 4.</p> |  |
| 7.8 | Der efterspørges forhold omkring skader på egen bolig, hvis fundamentering/pilotering medfører skader. | <p>Forholdet reguleres ikke via planloven.</p> <p>Byggelovens § 12 indeholder bestemmelser som påligger bygherre at træffe foranstaltninger som har til formål at sikre at der ikke sker skader på omkringliggende bygninger.</p>  |  |

|      |  |  |   |
|------|--|--|---|
|      |  | I det tilfælde at der alligevel opstår skader som følge af funderingsarbejde/pilotering, så er det et privatretligt anliggende mellem bygherre og skadelidte.  |   |
| 7.9  | Der stilles forslag om kun at opføre de 4 boligblokke ned mod kolonihaverne/Hollsbølminde.   | I forhold til skitseforslaget vil det betyde en reduktion i antallet af lejligheder fra ca. 79 til ca. 39 (inkl. lejligheder i amtmansvillaen). Samt en reduktion af bebyggelsesprocenten fra 60 til ca. 30%.<br><br>Det bemærkes, at det nuværende plangrundlag giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40%.  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om der i den videre planlægningsproces skal ske reduktion af antallet af boliger og bebyggelsesprocent. |
| 7.10 | Der stilles forslag om at åbne det grønne område/græsplænen for offentligheden.  | Administrationen bemærker, at et udlæg til offentlige formål kan medføre overtagelsespligt, hvilket betyder, at ejer kan kræve, at kommunen køber og overtager arealet.<br><br>Oplægget fra bygherre er, at haveanlægget er tilknyttet de nye boliger, men at man gerne vil acceptere offentlig adgang igennem området. Haven er pt. privatejet og lukket for offentlig adgang | Tages til efterretning.   |
| 7.11 | Der stilles forslag om at man siger nej til at indrette de 9 boliger i Amtmandboligen, og i stedet indretter kontorer i bygningen. |  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt.  |
| 7.12 | Beboerne tilbyder at vise haven frem, så det er muligt at fornemme det unikke rekreative sted og se det fra deres side af muren.   | Invitationen er hermed givet videre til teknik- og erhvervsudvalget.   | Tages til efterretning  |

| Nr. 8 | Høringsbidragets indhold   | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:              |
|-------|--|--|---|
| 8.1   | Spørger til hvilke overvejelser der er gjort med hensyn til: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Øget trafik.</li> <li>- Støj fra ventilationsanlæg,</li> <li>- Mulig mangel på parkeringspladser.</li> <li>- Den meget store bebyggelsesprocent på området.</li> </ul> | De rejste punkter indgår alle som en del af det generelle planarbejde ved udarbejdelsen af lokalplanen.  | Indgår i den videre planlægningsproces. |
| 8.2   | Spørger til hvorvidt den gamle Rododendron er fredet eller bevaringsværdig.  | Rododendronen er ikke fredet eller bevaringsværdig i dag.<br><br>Der er umiddelbart ikke planer om, at optage den som bevaringsværdig i lokalplanen.   | Tages til efterretning                  |
| 8.3   | Spørger til hvilke overvejelser der er gjort med hensyn til pilotering nær gamle huse.   | Se punkt 7.8.  |   |
| 8.4   | Håber at byrådet vil bevare de få grønne områder der er tilbage i byen.  |  | Tages til efterretning.                 |
| 8.5   | Spørger til om der overhovedet er behov for alle de boliger i den indre by. Henviser til at nybyggeri på Mølmarksvej og havnen, og at der også er muligheder i tankefuld.  | Se punkt 3.3.  | Tages til efterretning.                 |
| 8.6   | Påpeger at arkitekten på høringsmødet den 14. juni oplyste at byggeriet vil falde ind i området med de nuværende træer og stort set ikke være synligt. Men at én anden person på samme møde fortalte at træerne er syge.   | Lokalplanen kan udpege bevaringsværdig beplantning, som ikke må fældes. Bygherre må derudover gerne bevare eksisterende beplantning.<br><br>Svendborg Kommune har besigtiget træerne i parken og vurderer at nogle af træerne er i bedre vækst og stand end andre. |   |
| 8.7   | Stiller spørgsmål til om det bliver ejer- eller lejeboliger.   | Det er ikke hjemmel i planloven til at regulere om lejlighederne skal være ejer- eller lejeboliger.<br><br>Det står ejer/bygherre frit for, hvilken boligform han ønsker at anvende ejendommen til.  |   |

| Nr. 9  | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:  |
|--------|---|--|---|
| 9.1    | Stiller forslag om at der udføres trafiksikkerhedsmæssige tiltag for området for at gøre færdslen mere sikker og sænke støjniveauet.  | Lokalplanen kan alene regulere forhold indenfor lokalplanens afgrænsning.<br><br>Kapaciteten på eksisterende vejnet (Tvedvej), som skal betjene planområdet vurderes i plan- og miljøscreeningsprocessen.<br><br>Det vil være op til vejmyndigheden i Svendborg Kommune at vurdere, om der skal ske tiltag på offentlig vej. | Indgår i den videre planlægningsproces.   |
| 9.2    | Påpeger at der skal være grønne arealer til regnvand, leg og ophold.  | Skitseforslaget indeholder disse elementer.  | Indgår i den videre planlægningsproces.   |
| 9.3    | Ønsker at man i byggefasen tager hensyn til de gamle huse, især ift. pilotering og kørsel med tunge køretøjer til byggepladsen.   | Se punkt 7.8.  |   |
| Nr. 10 | Høringsbidragets indhold  | Administrationens bemærkninger   | Forslag til videre proces:  |
| 10.1   | Stiller forslag om at plangrundlaget ikke ændres og at man ikke indskrænker i de to nuværende kommuneplanrammer for hhv. institutioner og offentlig administration samt kolonihaver |  | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt.  |
| 10.2   | Der gøres indsigelse mod at man ændrer bebyggelsesprocenten fra 40% til 60%.  | Skitseforslaget arbejder ud fra en bebyggelsesprocent for området på 60 %, hvilket typisk er den bebyggelsesprocent man fastsætter for etagebyggeri.   | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om der i den videre planlægningsproces skal ske reduktion af antallet af boliger og bebyggelsesprocent. |
| 10.3   | Anmoder om at der laves en VVM screening efter miljøvurderingsloven.  | Det er et lovkrav, at alle planer screenes og vurderes, jf. miljøvurderingsloven.  | Indgår i den videre planlægningsproces.   |

|      |  |  |   |
|------|--|--|---|
| 10.4 | Efterspørger skyggevisualiseringer og stiller forslag om at de offentliggøres  | Ny bebyggelse er som udgangspunkt placeret nord og nordøst for eksisterende bebyggelse, hvorved skyggegener umiddelbart vurderes som begrænset.  | Indgår i den videre planlægningsproces.   |
| 10.5 | Efterspørger visualiseringer fra sundet/havnen.  | Skitseprojektet indeholder en visualisering af projektet set fra Svendborg Havn.   |   |
| 10.6 | Stiller forslag om at der gennemføres en uvildig besigtigelse af hele område i forhold til beskyttede dyrearter og planteliv.  | Se punkt 7.7.  | Indgår i den videre planlægningsproces.   |
| 10.7 | Spørger til, hvordan man sikrer, bevarer og beskytter den bynatur der er på nuværende tidspunkt i Svendborg By. Der stilles konkret spørgsmål til, overvejelserne vedrørende insekter der bestøver haver og kolonihaver, da særligt bierne er truet. | Via planlægning på kommuneplanniveau. Der henvises til kommuneplanens hovedstruktur om byudvikling – Det grønne og blå i byen.<br><br>Den igangværende planlægning understøtter den overordnede planlægning om en grøn forbindelse på tværs af byen, hvor parken ved amtmandsvillaen indgår. | Tages til efterretning.   |
| 10.8 | Der stilles forslag om at de grønne arealer udlagt til rekreative formål (kolonihaver) forbliver rekreative og på ingen måde berøres af byggeprojektet.  | Forslaget vil betyde en væsentlig reduktion i arealet, hvorpå der kan bygges, samt at der skal udarbejdes en ny bebyggelsesplan. Der henvises til kortbilag over nuværende plangrundlag bagerst i hvidbogen.   | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om der i den videre planlægningsproces skal ske reduktion af antallet af boliger og bebyggelsesprocent. |
| 10.9 | Stiller forslag om at byggeprojektet behandles i Økonomiudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Miljø- og Naturudvalget så vel som Teknik- og Erhvervsudvalget   | Processen følger nuværende kompetencefordelingsplan i Svendborg Kommune, hvor det er Teknik- og Erhvervsudvalget, som igangsætter planlægningen.   |   |

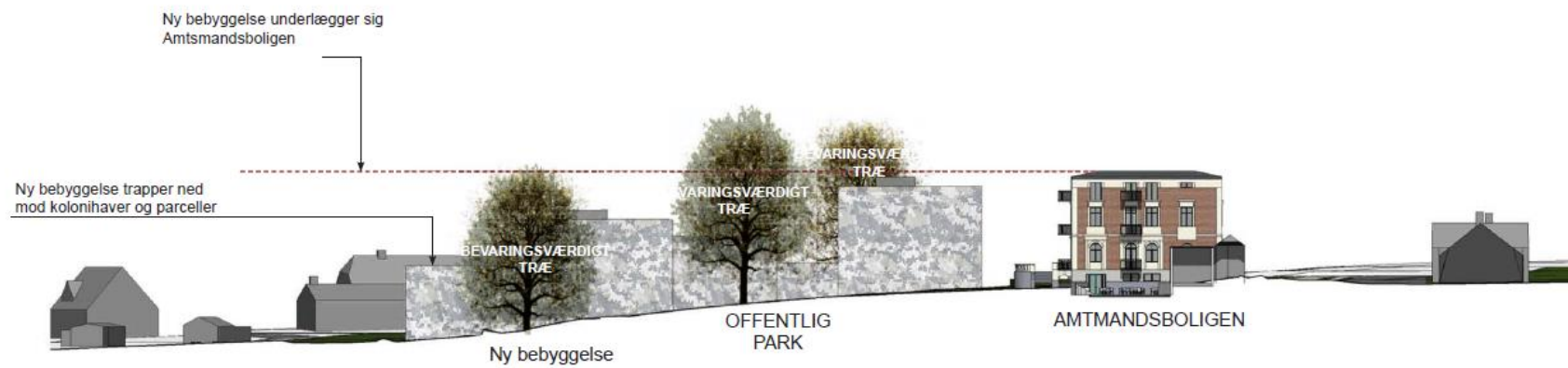
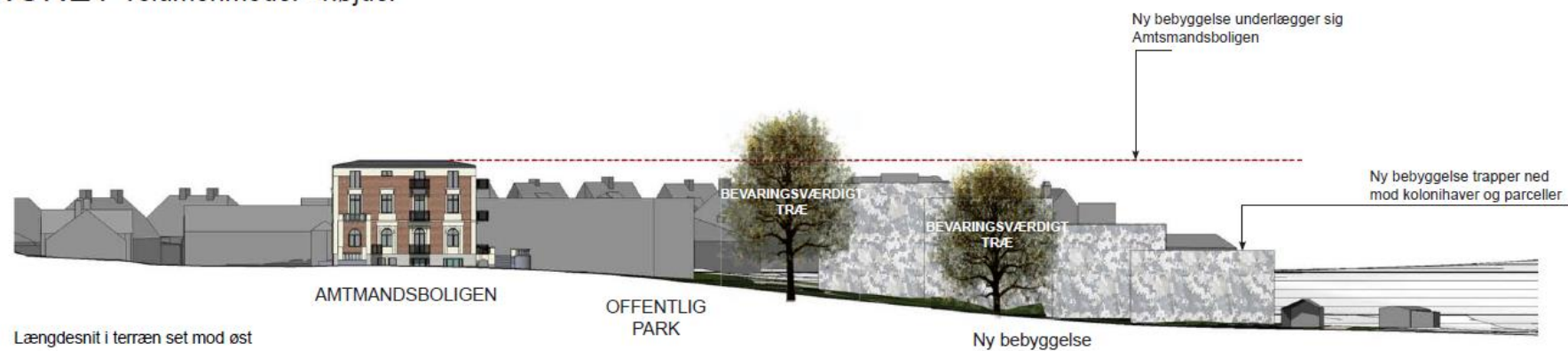


|       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
|       |   | Indstilling af planforslag til offentliggørelse sker i byrådet, ligesom det er byrådet, der endeligt vedtager planforslagene.   |   |
| 10.10 | Stiller forslag om at der ikke må piloteres på grunden, og at der opsættes vibrationsmålere i byggefasen.   | Lokalplanen kan ikke regulere et sådant forhold. Der henvises til punkt 7.8.  |   |
| 10.11 | Stiller forslag om at der ikke ændres på facaden og dens nuværende udtryk af Amtsmandsboligen/Ørkildhus. Det påpeges at Amtsmandsmandsboligen har en bevaringsværdi på 3. | Se punkt 3.5.   | Tages til efterretning.   |
| 10.12 | Henstiller til at det nye byggeprojekt arkitektonisk og stil-mæssigt forholder sig aktivt til den tidligere staldbygning, som har en bevaringsværdi på 4.                 | Staldbygningen er en muret bygning i én etage med saddeltag. Bygningen er placeret nord for amtsmandsvillaen. Det er administrationens vurdering, at ny bebyggelse i volumen og højder skal tilpasse sig amtsmandsvillaen. Hvilket skitseoplægget er et udtryk for. | Administrationen anbefaler, at ny bebyggelse først og fremmest skal forholde sig til amtsmandsvillaen.                                      |
| 10.13 | Stiller forslag om at der maksimalt må bygges i 2 etager uanfægtet terræn.  | Såfremt, at bygherres ønske til antallet af nye boliger skal efterkommes, så er fordelene ved at bygge i op til fire etager, at bebyggelsens fodaftryk reduceres og der bliver mere park, end hvis hele bebyggelsen opføres i to etager.                            | Administrationen vil i så fald anbefale, at bebyggelsesprocenten for området ikke bliver højere end den nuværende kommuneplanramme på 40 %. |
| 10.14 | Gør indsigelse mod at ændre bygningshøjden fra 11 til 14 m, og stiller forslag om at ingen bygninger må være højere end nærmeste bygningens højde.                        | Se pkt. 2.2.  | Tages til efterretning.   |
| 10.15 | Stiller forslag om at man bevarer så mange træer som muligt. Og at man stiller krav om at der tilføres flere træer end der fjernes.                                       | Se pkt. 3.6.<br><br>Bygherre må herudover gerne beholde træer, som kan forenes med bebyggelsen samt plante nye. Lokalplanen kan ikke bestemme, hvor mange nye træer, der skal plantes.  | Indgår i den videre planlægningsproces.   |

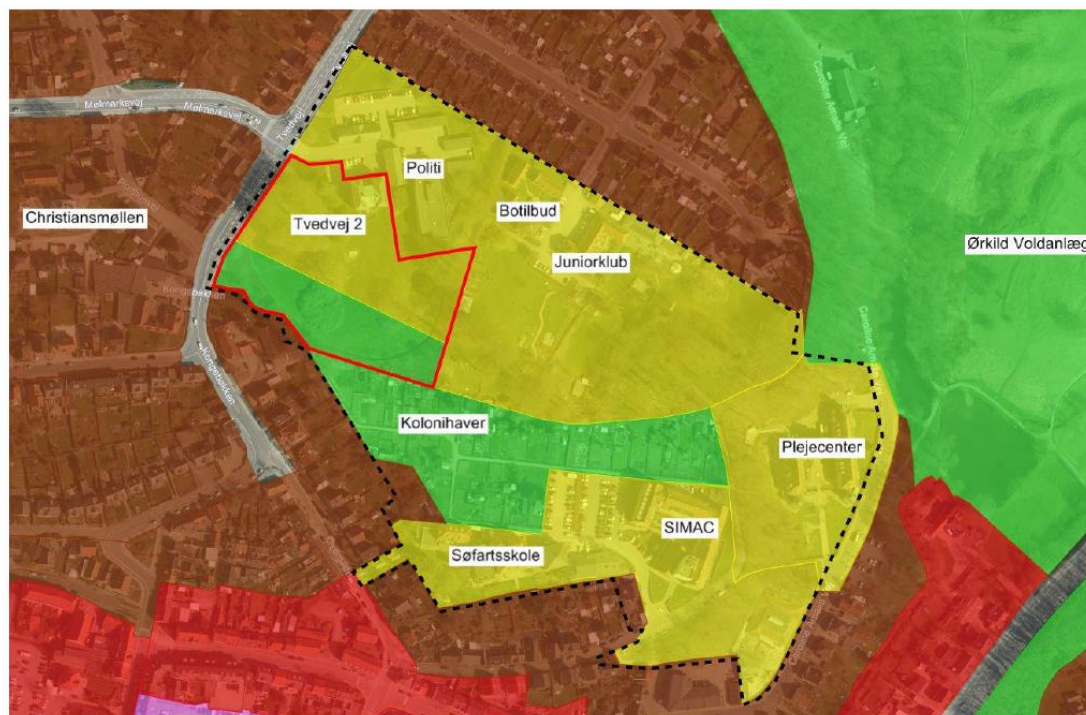
|               |  |   |  |
|---------------|--|---|--|
| 10.16         | Stiller forslag om at der laves en strategi for CO2 påvirkning og udarbejdes en plan for, hvem der har ansvaret for at opretholde balancen som den er nu.  |   |  |
| 10.17         | Der henstilles til at man siger nej til at ændre kommuneplanen og lokalplanen med henvisning til boligrækkefølgeplanen. Anmoder om at projektet sættes i bero til 2030 med henvisning til, at den forventede befolkningstilvækst for Nordre bydel frem til 2029 er anslået til 200 personer. | Se punkt 3.3.   | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |
| 10.18         | Påpeger der bør laves en grundig vurdering af den trafikale situation med henvisning til de 70 biler mere på Tvedvej. Og stiller forslag om at der laves en plan/strategi for den tiltagende trafik op af Overgade, samt for håndtering af den tunge trafik relateret til byggeriet.         | Se punkt 9.1.   | Indgår i den videre planlægningsproces.  |
| 10.19         | Anmoder om at man vurderer, hvordan byggeriets lejergruppe stemmer overens med kommunens plan for tiltrækning af nye borgere.  | Se punkt 8.7.   |  |
| 10.20         | Efterspørger visualisering af indbliksgener fra etagebyggeriet og ind i naboernes haver.   |   | Tages til efterretning.  |
| 10.21         | Stiller forslag om at projektet afvises med henvisning til de grundlæggende kriterier i Cittaslow.   |   |  |
| <b>Nr. 11</b> | <b>Høringsbidragets indhold</b>  | <b>Administrationens bemærkninger</b>   | <b>Forslag til videre proces:</b>  |
| 11.1          | Gør indsigelse mod byggeriets højde på op til 16 m og placering næste helt ude i skel.   | Oplægget er en maksimal bygningshøjde på 14 m. Lokalplanen vil udlægge byggefeltet og herigennem definere afstand til skel. | Indgår i den videre planlægningsproces.  |
| 11.2          | Gør indsigelse mod 79 boliger, da man mener det belaster området i for stor en grad.   | Se punkt 3.3.   | Som opfølgning på forudgående høring lægges det op til politisk beslutning, om eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt. |

|       |   |  |   |
|-------|---|--|---|
| 11.3  | Gør indsigelse mod kun at bevare 3 træer.<br>Påpeger at skitseprojektet er misvisende, da der vises mange træer men at der kun er 3 ud af 55 træer tilbage med det planlagte boligbyggeri. Påpeger at der er 38 store historiske træer, hvoraf kun 3 bevares.       | Se punkt 10.15.  | Indgår i den videre planlægningsproces. |
| 11.4  | Gør indsigelse mod udtrykket fra havnen, da Svendborgs udtryk som grøn by vil lide skade.<br>Påpeget at visualiseringen fra havnen viser bebyggelsen, men at den er vist med de træer som må forventes fældet.  | Se punkt 10.15.  | Tages til efterretning.                 |
| 11.5  | Gør indsigelse mod at den ny bebyggelse placeres således at området syd for Amtmandsboligen friholdes på bekostning af træerne.   | Se punkt 2.2.  | Tages til efterretning.                 |
| 11.6  | Gør indsigelse mod at byggeriet ikke er indpasset længere inde på grunden og at den ny bebyggelse kan opføres i 4 etager. Det bør i stedet være maksimalt 3 etager som Amtmandsboligen.   | Se punkt 2.2.  | Tages til efterretning.                 |
| 11.7  | Gør indsigelse mod opførsel af meget høje boligblokke i kvarter med maksimalt 2 etagers traditionelle bygninger.  | Se punkt 2.2.  | Tages til efterretning.                 |
| 11.8  | Mener at bebyggelse vil ødelægge Svendborgs udtryk og give afkald på vigtige værdier som giver Svendborg sit Bymæssige historiske udtryk.   | Se punkt 2.2.  | Tages til efterretning.                 |
| 11.9  | Påpeger at rettighed til sti og ophold på matriklen vil kunne fjernes af ejer, hvis det ikke er tinglyst.   | Offentlig adgang via stier igennem området skal tinglyses.                 | Indgår i den videre planlægningsproces. |
| 11.10 | Påpeger at der bør være klar adskillelse imellem Holbølsminde institutionelle område og det nye boligområde, så det ikke medfører problemer for Holbølsminde. Og påpeger at placeringen af bebyggelse tæt ved skel og i 4 etager er problematisk ift. Holbølsminde. | Holbølsminde er ejet af Svendborg Kommune og udlagt til offentlige formål. | Tages til efterretning.                 |

## VIGNET volumenmodel - højder



## Nuværende plangrundlag



- Rød linje = den aktuelle ejendom
- Sort stiplet linje = lokalplan 33 (byplanvedtægt) - udlægger området til offentlige formål

### Kommuneplanens rammer

- Gule arealer er udlagt til offentlig formål - institutioner og offentlig administration.
- Grønne arealer er udlagt til rekreative formål - kolonihaver
- Brune arealer er boligområder