

## Geografisk oversigtskort



## Faglige perspektiver og vurderingskriterier

**Ejerforhold** er et centralt perspektiv vurderet som et udslagsgivende kriterie, da der i anlægstemaet for budget 2025 står anført, at Svendborg Kommunes bidrag blandt andet er at stille en byggegrund til rådighed for opførsel af de 8-10 skæve boliger.

**Planfaglig vurdering** er foretaget af Plan under direktørområdet Miljø og Teknik. De planfaglige vurderinger er foretaget ud fra følgende kriterier: plansystemet, vejadgang, miljøforhold (jordbundsforurening), forsyning, koter/terræn, natur og landskab, omfang og placering af bebyggelse, afstand og hensyn til naboer, udendørs og fællesarealer og byggemodning

**Socialfaglige vurdering** er foretaget af Socialafdelingen under direktørområdet Social, Sundhed og Beskæftigelse. De socialfaglige vurderinger er foretaget ud fra følgende kriterier: naboer/hensyn, indkøb, offentlig transport, geografisk spredning og plads til friareal mellem boliger.

**Økonomisk vurdering** er foretaget af Staben under Kommunaldirektørens område. De økonomiske vurderinger er foretaget ud fra følgende kriterier: økonomisk kontekst, indtægtsbudgetter, klogt m2, tidligere beslutninger og byggemodningsudgifter

**Boligselskabets vurdering** er foretaget i Sydfyns Almene Boliger. Boligselskabets vurderinger er foretaget ud fra følgende kriterier: drift, trafik, økonomi, terræn/koter, forurening, jordbundsforhold, nedbrydning, kulturarv, naboer/hensyn, placering på grund, grund



## Proces for valg af grund

Socialafdelingen har i et tværfagligt samarbejde gennemført en vurdering af mulige grunde, hvor de skæve boliger kan opføres. I alt er 17 grunde vurderet. Grundene er udpeget fra både administration, boligselskab og det politiske niveau. Grundene blevet vurderet ud fra ét overordnet kriterie vedr. ejerforhold samt fire faglige perspektiver og vurderingskriterier som er planfaglige, socialfaglige, økonomiske og boligselskabets perspektiver og behov.

## Vurdering af grunde

Nr.	Adresse	Ejerforhold	Planfaglig vurdering	Socialfaglig vurdering	Økonomisk Vurdering	Boligselskabet
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plansystemet</li> <li>- Vejadgang</li> <li>- Miljøforhold (jordbundsforurening)</li> <li>- Forsyning</li> <li>- Koter/terræn</li> <li>- Natur og landskab</li> <li>- Omfang og placering af bebyggelse</li> <li>- Afstand og hensyn til naboer</li> <li>- Udendørs og fællesarealer</li> <li>- Byggemodning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand og hensyn til naboer</li> <li>- Nærhed til indkøb</li> <li>- Tæt på offentlig transport</li> <li>- Geografisk spredning af skæve boliger</li> <li>- Mulighed for friareal og afstand mellem boligerne</li> <li>- Geografisk placering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Økonomisk kontekst</li> <li>- Indtægtsbudgetter</li> <li>- Kloge m2</li> <li>- Tidligere beslutninger</li> <li>- Byggemodningsudgifter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drift</li> <li>- Værdier</li> <li>- Økonomi</li> <li>- Fremtidssikring</li> <li>- Terræn/Koter</li> <li>- Forurening</li> <li>- Jordbundsforhold</li> <li>- Nedbrydning</li> <li>- Kulturarv</li> <li>- Naboer/hensyn</li> <li>- Placering på grund</li> <li>- Grund</li> </ul>
1	Porthusvej 149 5700 Svendborg	Kommunalt ejet.	Samlet vurderes placeringen middel egnet pga. tung trafik fra Ring Nord. Dette giver udfordringer med støj. Området ligger i landzone tæt på erhvervsbebyggelse, og har ikke en naturlig sammenhæng til resten af	Der er ca. 1,5 km til nærmeste indkøbsmulighed, hvilket vurderes som en passende afstand. Dog skal eventuelt kommende beboere krydse omfartsveje, hvilket potentielt kan	Der er tidligere truffet politisk beslutning om at grunden indgår i projekt "Kloge kvadratmeter".	Vurderes som en middel grund, da der er bekymring om placeringen i forhold til Ring Nord, samt mulighed for forurening.

			<p>byen. Der er forventning om at grunden kan være forurenet grundet tidligere brug. Skovbyggelinjen og fortidsminde kan begrænse anvendelsen af store del af området.</p> <p>Der er en eksisterende bygning på grunden.</p> <p>Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.</p>	<p>medføre farlige situationer ved passage i påvirket tilstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes OK, dog med bemærkning om at der er langt til behandlingscenter.</p>		<p>Der er en eksisterende bygning på grunden.</p>
2	Hellet 14 5700 Svendborg	Kommunalt ejet.	<p>Samlet vurderes placeringen velegnet, da der både vurderes at være tilstrækkelig plads, mulighed for afskærmning og gode adgangsforhold i relation til naboer.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>Grunden ligger i tæt ved en børnehave. Dette vurderes ikke at ville give problemer for institutionen, men vil i kombination med trafikstøj og forsamlingshus, skabe støjgener, som vurderes uhensigtsmæssige for kommende beboere – særligt kommende beboere med psykiske lidelser.</p> <p>Der er gode indkøbsmuligheder, hvilket vurderes positivt for målgruppen.</p> <p>Grunden ligger tæt på offentlig transport, hvilket</p>	<p>Grunden er på kommunens salgsliste, med et forventet indtægtsbudget på 840.533 kr. som skal indfris eller på anden måde udlignes.</p>	<p>Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.</p>

				<p>vurderes positivt for målgruppens mobilitet.</p> <p>Grunden vurderes til at have god plads ift., at kommende bebyggelse kan placeres med særskilte og udadvendte indgange. Med god afskærmning til både naboer og støjgener, vil grunden kunne anvendes.</p> <p>Geografisk placering vurderes OK, dog med bemærkning om at der er langt til behandlingscenter.</p>		
3	Tipsvænget 17 5700 Svendborg	Kommunalt ejet.	<p>Samlet set er grunden velegnet. Denne del af området er ikke forurenet, og det vurderes, at der med beplantning og afskærmning kan skabes tilstrækkelig afstand mellem boligerne og naboer.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>En højere koncentration af skæve boliger på grunden vurderes som uhensigtsmæssig, hvis målgruppen i de eksisterende boliger løber uændret. Vurderingen beror på, at det er den mest udsatte målgruppe, som er placeret i de eksisterende boliger.</p> <p>Målgruppen vurderer på baggrund af besigtigelse, at placeringen er yderst uhensigtsmæssig, da det vil</p>	<p>På grunden er der i dag almene boliger, som drives af Svendborg Kommune. Hvis boligorganisationen skal overtage de eksisterende boliger, skal dette ske efter bestemmelserne i Almenboliglovens § 27, stk. 7 (overdragelse til anden almen boligorganisation). Overdragelsessum sættes i så fald lig med</p>	<p>Byggeteknisk vurderes det som en god grund, men der er bekymring ift. den stigmatisering, som de eksisterende boliger har.</p>

				<p>forstærke det i forvejen dårlige ry, som den nuværende beboelse har. Borgerne vil føle sig stigmatiseret på denne placering.</p> <p>Det vurderes positivt, at naboerne i forvejen er vant til målgruppen.</p> <p>Der er 1,5 km til indkøbsmuligheder, kan for en del af målgruppen være uhensigtsmæssigt.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>	restgælden i den nuværende bebyggelse. Problemet vil være, at de eksisterende boliger har en højere husleje end 3500 kr. pr. md.	
4	Byhavevej 15 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	Samlet vurderes placeringen mindre egnet pga. planlagt skovrejsningsprojekt på grunden, hvilket skal tilpasses eller flyttes for at muliggøre byggeri. Yderligere er der mange almene boliger i bydelen.	<p>Det vurderes positivt, at grunden ligger i et område, hvor målgruppen er kendt.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p>	Ingen bemærkninger.	Vurderes uhensigtsmæssigt grundet placering i forlængelse af udsat boligområde.

			<p>Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.</p>	<p>Grunden vurderes til at have god plads til, at kommende bebyggelse kan placeres med særskilte og udadvendte indgange.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>		
5	Rytterhaven 18 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	<p>Samlet vurderes placeringen ikke egnet pga. omfattende planlægning og byggemodning, idet grunden er placeret i et erhvervsområde. Vurderingen er, at der er stor risiko for, at der kan opstå støjproblemer fra erhvervsområdet.</p> <p>Der er en hovedgasledning på grunden, der afkaster en sikkerhedszone, der reducerer byggemulighederne.</p> <p>Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.</p>	<p>Det vurderes positivt, at grunden ligger i et industri kvarter, hvor der er forholdsvis ro efter kl. 17.00</p> <p>Der er 1,5 km til indkøbsmuligheder, og kan for en del af målgruppen være uhensigtsmæssigt.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>	<p>Beliggende i et erhvervsområde. Der har tidligere været politisk drøftelse af, om der må etableres beboelse i erhvervsområder. Se beslutning i Byrådet den 27.4.2021.</p>	<p>Grunden vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens terræn og placering i erhvervsområde.</p>
6	Skovsbovej 203	Kommunalt ejet	<p>Samlet set vurderes placeringen mindre egnet. Det vurderes, at der kun er plads til enkelte boliger.</p>	<p>Bekymring for at placeringen støder op til</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	<p>Vurderes som en god grund ift. placering og</p>

	5700 Svendborg		<p>Bekymring for koncentrationen af sociale institutioner i området. Området er i dag udlagt til rekreativt grønt område.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>psykiatrisk botilbud samt børnehave.</p> <p>Der er 1,5 km til indkøbsmuligheder, og kan for en del af målgruppen være uhensigtsmæssigt.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p>		mulighed for opførelsen af skæve boliger.
7	Tankefuld, 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	<p>Samlet set vurderes placeringen ikke egnet, da Tankefuld er et bystrategisk udviklingsområde for Svendborg kommune. Opførelsen af skæve boliger vil komme til at konflikte, med de ønsker der er for planlægningen af området.</p> <p>Opførelsen af skæve boliger vurderes ikke at harmonere i forhold til fremtidige salg af grunde.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>Målgruppen vurderer, at grunden kan anvendes – særligt på sigt, når området opleves mere udviklet og udbygget.</p> <p>Der er 1,9 km til indkøbsmuligheder, og det kan for en del af målgruppen være uhensigtsmæssigt.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Anvendelse af grunden kan lade sig gøre i betragtning af, at der ikke ligger lignende bebyggelse i nærheden.</p>	<p>Grunden ligger i området, som hedder Etape 2, hvilket betyder, at der ikke vil være behov for udligning af eksisterende budget.</p>	Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.



				<p>Vurderingen er, at det ikke giver konflikter i forhold til eksisterende botilbud og det fremtidige plejecenter.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>		
8	Skolebakke n 9 5762 Ollerup	Kommunalt ejet	<p>Samlet set er grunden velegnet.</p> <p>Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.</p>	<p>For den del af målgruppen der ikke har midler til at anvende offentlig transport, vurderes afstanden som lang.</p> <p>Afstanden fra Skolebakken til centrum i Svendborg vurderes at være så stor, at målgruppen uden midler til transport vil være for uoverkommelig. Mange i målgruppen har behov for daglig transport til behandlingscentret for udlevering af medicin.</p> <p>Målgruppen der ikke modtager medicinsk behandling, men som anvender f.eks. varmestuen kan også være i risiko for at</p>	CETS vurderer, at den nuværende anvendelse af området er så begrænset, at der er grundlag for at anvende området til øvrige formål.	Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.

				<p>blive afskåret fra disse indsatser.</p> <p>Målgruppen vurderer, at der er risiko for ensomhed og isolation.</p>		
9	Sømarken Matrikel 16e, 5762 Ollerup	Kommunalt ejet	<p>Samlet set vurderes placeringen mindre egnet, da der er tale om et rekreativt område til de tilstødende boligområder. Området er i forvejen tæt bebygget.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>For den del af målgruppen der ikke har midler til at anvende offentlig transport, vurderes afstanden som lang.</p> <p>Afstanden fra Skolebakken til centrum i Svendborg vurderes at være så stor at målgruppen uden midler til transport vil være for uoverkommelig. Mange i målgruppen har behov for daglig transport til behandlingscentret for udlevering af medicin.</p> <p>Målgruppen der ikke modtager medicinsk behandling, men som anvender f.eks. varmestuen kan også være i risiko for at blive afskåret fra disse indsatser.</p>	Ingen bemærkninger	Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.

				<p>Målgruppen vurderer, at der er risiko for ensomhed og isolation.</p> <p>Grunden ligger midt i et parcelhuskvarter.</p>		
10	Tved Kirkevej 5, 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	<p>Samlet set vurderes placeringen mindre egnet, da der er igangværende overvejelser om anden anvendelse af grunden.</p> <p>Der udbygges et større privat boligområde i lokalområdet i de kommende år, som skal tages med i betragtninger til den videre udvikling af området.</p> <p>Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.</p>	<p>Grunden ligger tæt på bebyggelse – men det vurderes, at der er plads nok til, at der kan skabes de nødvendige hensyn til eksisterende naboer.</p> <p>Målgruppen vurderer, at grunden kan anvendes. Særligt at både det bynære og natur findes på grunden er positivt.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>	Der er intet indtægtsbudget på grunden.	Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.

11	Vandværks vej 4 5700 Svendborg	Ejes af Vand & Affald	<p>Samlet vurderes grunden mindre egnet til denne type boligbebyggelse. Vurderingen beror på, at der både er krav om afstand til vandedninger, afstand til tekniske bygninger på grunden, bevaring af skovareal og en bevaringsværdig bygning som alle er udfordringer og begrænsninger på denne grund.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>Grunden er godt afskærmet.</p> <p>Yderligere ingen naboer, der kan blive generet i nærheden. Aldersro er nærmeste nabo. Her er der Sundhedsklinik, som er positivt for de kommende beboere.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Behandlingscenter er indenfor gåafstand.</p>	Køb af grund kræver, at forsyningsselskabet kan sælge til en realistisk pris, og at denne udgift kan dækkes.	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens terræn og restriktioner i forhold til tekniske installationer.
12	Wiggerspark 211, 5700 Svendborg	Ejes af almen boligorgani sation	<p>Samlet vurderes området i mindre grad egnet, da placeringen er helt tæt på kollegie samt at matriklen ikke er ejet af Svendborg Kommune.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>Grunden vurderes beliggende på en uhensigtsmæssig placering, da den ligger lige op ad kollegieboliger.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den</p>	Køb af grund kræver, at boligselskabet vil indskyde grund eller sælge til en realistisk pris.	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens terræn og ejerskab.

				bemærkning at der er langt til behandlingscenter.		
13	Langebakk e 2 5700 Svendborg	Ejes af almen boligorgani sation	Samlet vurderes området egnet med opmærksomhed på mulig jordforurening og kuperet terræn, hvilket komplicerer byggeri og byggemodning.  Behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan.	Målgruppen er allerede kendt i området, hvilket vurderes positivt. Der er god adgang til natur.  Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.  Der er offentlig transport indenfor gåafstand.  Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.	Køb af grund kræver, at boligselskabet vil indskyde grund eller sælge til en realistisk pris.	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens kuperede terræn.
14	Nyborgvej 254 5700 Svendborg	Ejes af almen boligorgani sation	Samlet vurderes området ikke egnet til nye boliger pga. manglende adgangsvej. Nuværende adgangsvej er via kollegiet, hvilket vurderes uhensigtsmæssigt. Samtidig vil man inddrage kollegiets rekreative areal. Beskyttelseslinjer og naturhensyn - skovbyggelinjer og lavtliggende terræn gør det svært at bygge.	Ikke hensigtsmæssig i forhold til afstand/hensyn til naboer, da der er tale om eksisterende ungdomsboliger. Adgangsforholdene er ikke gode, da det vil skulle ske direkte via de eksisterende boliger.  Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.	Køb af grund kræver, at boligselskabet vil indskyde grund eller sælge til en realistisk pris.	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens ejerskab og naboskab med ungdomsboliger.



			Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.	Der er offentlig transport indenfor gåafstand.  Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.		
15	Dronninghø Imsvej 1, 5700 Svendborg	Privat ejet	Samlet vurderes grunden ikke egnet pga. en skrånende grund, der gør grunden svær at bebygge til denne boligtype.  Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.	Det vurderes positivt, at kommende naboer kender målgruppen i forvejen.  Der er gode indkøbsmuligheder, hvilket vurderes positivt for målgruppen.  Grunden ligger tæt på offentlig transport, hvilket vurderes positivt for målgruppens mobilitet  Anvendelse af grunden kan lade sig gøre i betragtning af at der ikke ligger lignende bebyggelse i nærheden.  Det er usikkert om grunden kan have boliger placeret medtilstrækkelig afstand og afskærmede indgange.	Køb af grund kræver, at grundejer vil sælge til en realistisk pris.	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. grundens ejerskab og terræn.

				Grunden ligger meget centralt placeret hvilket vurderes positivt, da der herved er gode muligheder til f.eks. varmestue, misbrugscenter og myndighedsafdelingen.		
16	Skovhaven 1, 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	<p>Området vurderes ikke egnet, da området i 2017 blev udlagt til klimaskov. Området er registreret som fredskov. Yderligere har området stået uberørt hen og der vil derfor kunne være forekomst af bilag IV arter, hvilket ikke giver mulighed for opførelse af boliger jf. naturbeskyttelsesloven.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	<p>Grunden ligger, i det der vurderes som et godt område, hvor tæt beplantning og god afstand til naboer vurderes positivt og afskærmende.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok. Med den bemærkning at der er langt til behandlingscenter.</p>	Ingen bemærkninger	Vurderes som en god grund ift. placering og mulighed for opførelsen af skæve boliger.
17	Trappebækvej 60 5700 Svendborg	Kommunalt ejet	<p>Samlet vurderes grunden mindre egnet pga. terræn, koncentration af eksisterende skæve boliger og fredskov.</p> <p>Kræver udarbejdelse af ny lokalplan.</p>	Grunden ligger i umiddelbar forlængelse af eksisterende skæve boliger, hvor belastede borgere i forvejen bor. Dette vurderes uhensigtsmæssigt at øge	På grunden er der i dag almene boliger, som drives af Svendborg Kommune. Hvis boligorganisationen også skal overtage de eksisterende boliger,	Vurderes ikke hensigtsmæssig pga. terræn og nærhed til eksisterende skæve boliger.

				<p>koncentrationen af udsatte på denne placering.</p> <p>Der er indkøbsmuligheder indenfor gåafstand.</p> <p>Der er offentlig transport indenfor gåafstand.</p> <p>Geografisk placering vurderes ok, da den ligger bynært og tæt på både varmestue, misbrugscenter og myndighedsafdelingen.</p>	<p>skal dette ske efter bestemmelserne i Almenboliglovens § 27, stk. 7 (overdragelse til anden almen boligorganisation). Overdragelsessum sættes i så fald lig med restgælden i den nuværende bebyggelse. Problemet vil være, at de eksisterende boliger har en højere husleje end 3500 kr. pr. md.</p> <p>En overdragelse af de eksisterende boliger vurderes at være besværlig pga. den økonomiske gæld og huslejeniveau.</p>	
--	--	--	--	---	---	--