



## Notat

# Nye ændringer i kystnærhedszone - planlægningsmæssige og funktionelle begrundelser

Miljø og Teknik  
Plan og Udvikling  
Frederikshøj 4, 1. sal  
5700 Svendborg

zacharias.baden@svendborg.dk

## 01.01.C4.059, Blandet bolig- og erhvervsområde Kullinggade

Rammeområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Området grænser helt ud til kysten.

Området er i dag udlagt til erhvervsformål, men omdannes nu til blandet bolig – og erhverv, for at muliggøre nye anvendelsesformer som række-huse/kædehuse, etageboliger, serviceerhverv, privat og offentlig service, administration, liberale erhverv og undervisning.

Området er bebygget, og har indtil i dag fungeret som en aktiv købmandsgård og nu trælasthan, med tilhørende serviceerhverv mod gaudeplan.

4. august 2021

Afdeling: Plan og Udvikling  
Ref.

Området blev fredet af Slots – og Kulturstyrelsen i 2018, herunder de eksisterende pakhuse, pladskontor og villaen, samt plads med bolværk. De bygningsregulerende bestemmelser videreføres i den nye kommuneplanramme.

Derudover tilføjes der en særlig bestemmelse, for at sikre at der i forbindelse med lokalplanlægning sikres offentlig adgang til kysten og Baagø og Ribers plads i overensstemmelse med de bærende værdier for Udviklingsplanen Fremtidens Havn. Ligeledes skal der arbejdes med offentlig adgang langs kysten, i overensstemmelse med den overordnede planlægning for byrumsprojektet *Den Blå Kant*.

Der vil i den videre planlægning arbejdes med en tilpas af ny bebyggelse, sådan at den indpasses i de eksisterende proportioner bymæssigt og landskabeligt og dermed en fortsat oplevelse af byens profil set fra Sundet og havnen.

Planlægningen vil ligeledes tage udgangspunkt i den aktuelle fredning, der har til formål at sikre opretholdelsen af Baagø & Ribers Plads som et hovedværk i dansk erhvervsbyggeri, et vidnesbyrd om en købmandshandel af national betydning og i særdeleshed om en innovativ storkøbmands virksomhed under den såkaldte kornsalgperiode i 1800-tallet, hvor hovedkomponenterne var eksport af korn og import af træ.

Gennem kommuneplanen sikres Svendborg Havn desuden fortsat som trafik- og erhvervshavn, som en væsentlig del af kommunens infrastruktur med færger til Ærø og en række småøer.



### **03.01.B.071, Boligområde Odensevej**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Området ligger omkring 2 km fra kysten. Området er i dag udlagt til erhvervsformål, men omdannes nu til boligformål. Området udgør en væsentlig del af den aktuelle byomdannelse – og fortætning af Svendborg By.

Området ligger placeret bag tæt bebyggelse, og området kan ikke visuelt opleves til og fra kysten.

Det vurderes at området ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet.

### **03.01.C4.050, Blandet bolig- og erhvervsområde Viebæltet**

Rammeområdet ligger i den kystnære del af byzone. Området ligger godt 900m fra kysten. Området er i dag udlagt til erhvervsformål, men omdannes nu til blandet bolig – og erhverv.

Området udgør en væsentlig del af den aktuelle byomdannelse – og fortætning af Svendborg By.

Området ligger placeret bag tæt bebyggelse, og området kan ikke visuelt opleves til og fra kysten.

Det vurderes at området ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet.

### **11.00.O2.721, Vejstrup Efterskole**

Rammeområdet ligger i den kystnære del af landzone. Området er en udvidelse af et eksisterende rammeområde til offentlige formål, der i dag huser Vejstrup Efterskole. Der har været ungdomsskole på området siden 1867. Det eksisterende rammeområde er lokalplanlagt.

Den eksisterende institution oplever en positiv udvikling, og vil indenfor næste planperiode have behov for at udvide de fysiske rammer. En stor del af området skal anvendes til rekreative formål.

Udvidelsen udgør omkring 43.000m<sup>2</sup>, og ligger godt 2 km fra kysten. Set fra kysten er landskabet skrånende, og terrænet springer fra 0,5 – 28,5 m. Arealerne mellem rammeområdet og kysten er landbrugsarealer, frugtplantager samt skov. Der ligger flere landbrugsejendomme, samt et mindre sommerhusområde mod kysten.

De bygningsregulerende bestemmelser videreføres fra eksisterende rammeområde. Der fastsættes en særlig bestemmelse om, at ved fremtidig planlægning skal det sikres at ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det vurderes at der er behov for at udvide rammeområdet, for at sikre de fysiske udviklingsmuligheder. Det vurderes at udvidelsen af

rammeområdet ikke i væsentlig grad vil påvirke sundet, kystlinjen eller de modstående kyster.

#### **11.00.R2.068, Skovbegravelsesplads Strandskoven**

Rammeområdet er placeret i den kystnære del af landzone. Området grænser helt ud til kysten. Skovbegravelsespladsen etableres i Strandskoven, der er et mindre skovstykke på omkring 14.000m<sup>2</sup>.

Skovbegravelsen etableres her, da der er de optimale rekreative og publikumsmæssige rammer. Projektejerne oplever en stor efterspørgsel på netop dette område, pga. nærheden til kysten.

Området udlægges som rekreativt område med mulighed for skovbegravelsesplads. Området skal henligge som skov i sammenhæng med den omkringliggende natur. Der må ikke hegnes og gravstederne må ikke markeres. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse. Der vil fortsat være offentlig adgang til kysten.

Det vurderes at der tages de nødvendige landskabelige hensyn, og at anvendelsen til skovbegravelsesplads ikke i væsentlig grad vil påvirke kysten.