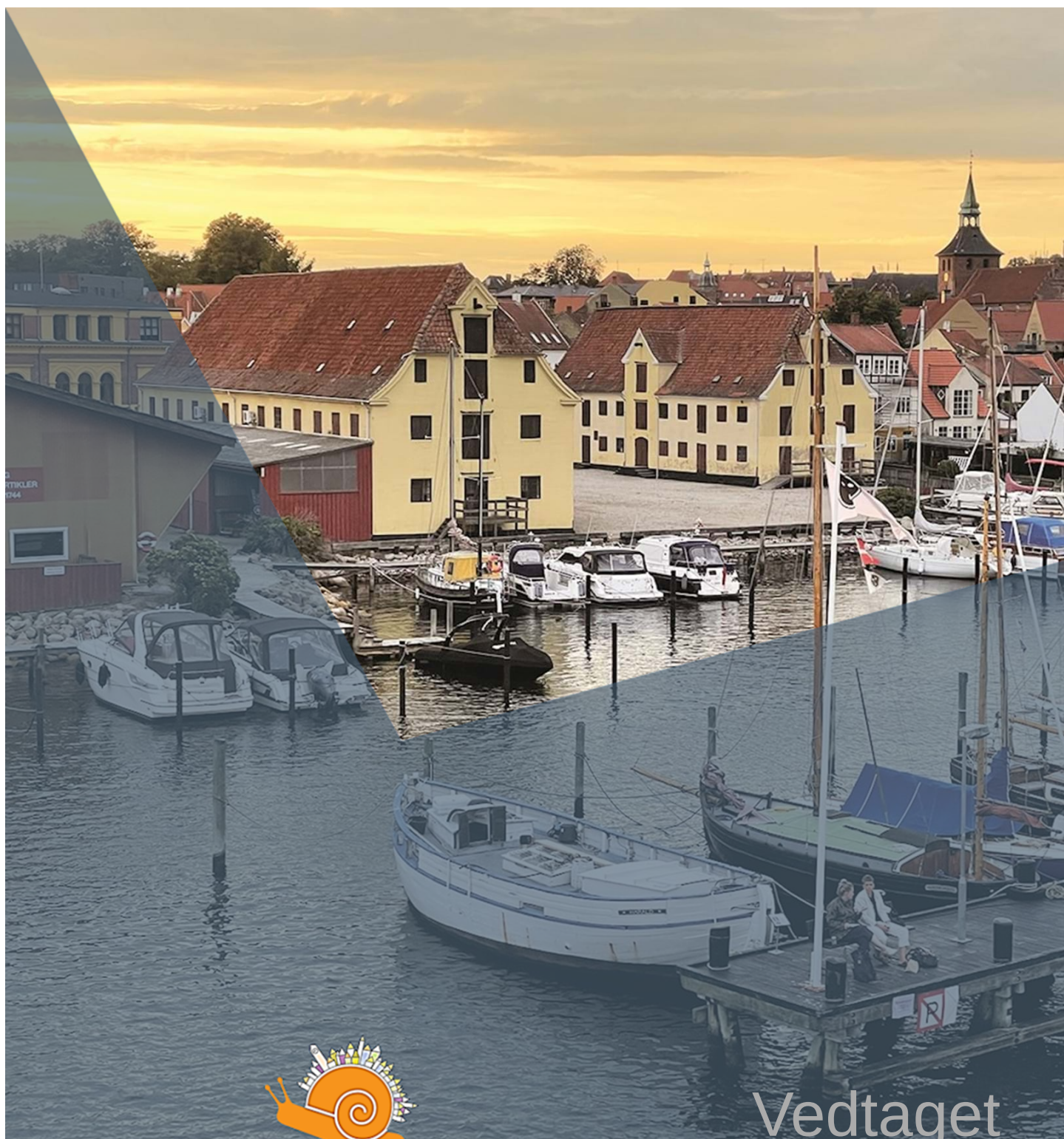


Kommuneplantillæg

2025.01 - Centerområde Kullinggade



Svendborg
Kommune



Vedtaget

Forslagsdato: 26. maj 2026

Høringsperiode start: 27. maj 2026

Høringsperioden slut: 25. juni 2026

Vedtagelsesdato: 25. august 2026



Baggrund og formål

Kommuneplantillæg 2025.01 er udarbejdet som en ændring til Kommuneplan 2025–2037 for rammeområde 01.01.C4.059.

Tillægget har til formål at justere de generelle rammebestemmelser om biofaktor for det konkrete rammeområde. Med Kommuneplan 2025–2037 blev der indført generelle minimumskrav til biofaktor i forbindelse med lokalplanlægning. Lokalplanarbejdet for Kullinggade blev imidlertid igangsat under Kommuneplan 2021–2033, hvor generelle krav til biofaktor ikke var gældende.

Kommunalbestyrelsen har på den baggrund vurderet, at det er planlægningsmæssigt proportionalt og sagligt at fastholde det tidligere rammegrundlag for området.

Tillægget indebærer, at de generelle krav til biofaktor ikke finder automatisk anvendelse for rammeområde 01.01.C4.059. I stedet skal krav til beplantning fastlægges på baggrund af en konkret vurdering i den efterfølgende lokalplanlægning.

Der ændres ikke på rammeområdets anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde, etageantal, parkeringsnorm eller øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Tillægget medfører således ikke ændret arealudlæg eller ændret bebyggelsesstruktur, men alene en justering af reguleringsniveauet for biofaktor.

Tillægget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og strategiske mål for byudvikling, herunder grøn kvalitet og klimatilpasning.

Nuværende forhold

Kommuneplanramme 01.01.C4.059, udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål. Området består af én samlet matrikel, nr. 544a, Svendborg Bygrunde. Arealet ligger mellem Kullinggade og havnebassinet. Med de nye generelle rammebestemmelser til biofaktor er rammeområdet omfattet af, at skulle leve op til en biofaktor på 0,5 ved lokalplanlægning.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser. Tillægget vurderes ikke at berøre aktuelle statslige udmeldinger eller særlige nationale planinteresser. Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder.

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Rammeområdet er beliggende i byzone og udgør ikke et nyt arealudlæg og der ændres ikke på anvendelsen og volumenbestemmelserne.

Tillægget er derfor ikke omfattet af redegørelseskravet for kystnær placering, jf. planlovens § 5 b.

Erosion og oversvømmelse

Nærværende tillæg ændrer ikke på områdets arealanvendelse, bebyggelsesomfang eller terrænforhold. Ændringen vedrører alene de generelle rammebestemmelser om biofaktor og medfører ikke nye arealinddragelser, øget befæstelsesgrad eller ændringer i kysttekniske forhold.

Tillægget ændrer således ikke den eksisterende risiko- eller påvirkningssituation i relation til erosion eller oversvømmelse.

Håndtering af klimatilpasning, herunder sikring mod oversvømmelse og håndtering af overfladevand, reguleres fortsat gennem kommuneplanens retningslinjer og skal konkretiseres i den efterfølgende lokalplanlægning.

Tillægget vurderes derfor ikke at være i strid med nationale interesser vedrørende kystbeskyttelse eller klimatilpasning.

Natur og Miljø

Natura 2000

Kommuneplantillægget omfatter ikke Natura 2000-områder og berører ikke internationale naturbeskyttelsesinteresser. Der inddrages ikke naturtyper beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og der sker ikke ændringer i økologiske forbindelser eller grønne strukturer på kommuneplanniveau.

Bilag IV-arter

Svendborg Kommune har den 2. oktober 2025 foretaget en grundig visuel gennemgang af hallerne inden for planområdet på matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, som i den fremtidige planlægning kan forventes nedrevet.

Gennemgangen viser, at hallerne ikke er egnede som yngle- eller rasteområder for flagermus. Der er endvidere ikke identificeret egnede yngle- eller rasteområder for øvrige bilag IV-arter inden for planområdet.

Det vurderes på den baggrund, at planlægningen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Planlægningen vurderes heller ikke at indebære forsætlig forstyrrelse eller drab af individer af bilag IV-arter.

Tillægget vedrører alene en differentiering af biofaktorkravet i et eksisterende byområde. Der sker ikke reduktion af eksisterende beskyttede naturarealer, og der ændres ikke på rammeområdets afgrænsning eller anvendelse.

Produktionsvirksomheder af national interesse

Planområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af produktionsvirksomheder af national interesse eller udpegede konsekvensområder. Ændringen af kravet til biofaktor for området, påvirker ikke eksisterende produktionsvirksomheder.

Kulturarv

Rammeområdet ligger i den centrale del af Svendborg og i nærheden af kulturhistoriske værdier knyttet til den middelalderlige

købstad, herunder dele af de historiske forsvarsværker og registrerede kulturlag.

Inden for området findes dokumenterede arkæologiske interesser. Eventuelle jordarbejder er omfattet af museumslovens bestemmelser, og der skal forud for anlægsarbejder ske henvendelse til Svendborg Museum i henhold til museumslovens § 25. Tillægget ændrer ikke beskyttelsesniveauet for fortidsminder eller arkæologiske interesser.

Planområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Sankt Nicolai Kirke. Området mellem kirken og rammeområdet er imidlertid fuldt ud bymæssigt udbygget, og tillægget medfører ikke ændringer i bebyggelsens omfang, højde eller placering. Der sker ingen ændringer af de planmæssige forudsætninger, som kan påvirke kirkeomgivelserne.

Området ligger endvidere i udkanten af det udpegede kulturmiljø for den middelalderlige bystruktur. Tillægget ændrer ikke rammeområdets anvendelse eller bebyggelsesregulerende bestemmelser og påvirker ikke kulturmiljøets struktur, skala eller karakter.

Ændringen vedrører alene de generelle krav til biofaktor og medfører ikke indgreb i fredede bygninger, bevaringsværdige strukturer eller kulturhistoriske sammenhænge.

Det vurderes samlet, at tillægget ikke forringer eller påvirker nationale eller lokale kulturarvsinteresser og ikke er i strid med statslige interesser vedrørende kulturmiljø, kirkeomgivelser, fortidsminder eller verdensarv.

Infrastruktur

Planområdet vejbetjenes fra Kullinggade. Tillægget ændrer ikke de trafikale forhold og vurderes ikke at være i strid med nationale interesser.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Rammeområdet grænser ikke op til en nabokommune. Ændringen vurderes ikke at have tværkommunale konsekvenser og tillægget har ingen regional eller tværkommunal betydning.

Forhold til Kommuneplan 2025- 2037

Kommuneplanens retningslinjer

Tillæg 2025.01 vedrører udelukkende justering af de generelle bestemmelser om biofaktor for den konkrete ramme 01.01.C4.059.

Kommuneplan 2025–2037 fastlægger gennem hovedstruktur og retningslinjer, at byudvikling skal bidrage til styrkelse af grøn og blå kvalitet, øget biodiversitet samt klimatilpasning, herunder håndtering af regnvand og styrkelse af sammenhængende grønne strukturer. Justeringen af de generelle biofaktorkrav ændrer ikke ved disse overordnede målsætninger og retningslinjer.

Tillægget medfører ikke en reduktion af kommuneplanens ambitionsniveau for bynatur, men tilpasses for det konkrete område, så der kan foretages en konkret vurdering i lokalplanarbejdet, som vil betyde at der ikke skal foretages ændringer i udkastet til lokalplan, som startede op under den tidligere kommuneplan.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommunalbestyrelsen ønsker fortsat at fastholde de generelle rammer for biofaktor, hvorfor ændringen kun består af en tilføjelse til den konkrete kommuneplanramme 01.01.C4.059.

I kommuneplanrammen tilføjes - til de særlige bestemmelser - at der ift. lokalplanlægning skal foretages en konkret vurdering af krav til biofaktor.

Der ændres ikke på rammeområdets anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde, etageantal eller øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kommuneplanramme 01.01.C4.059. har udlagt området til centerformål med mulighed for relativt tæt bebyggelse. De generelle krav til biofaktor er fastsat i kommuneplanen uden

særskilt hensyntagen til områdets bymæssige tæthed og bevaringsværdier samt begrænsede friarealer på terræn.

Den konkrete fastlæggelse af bynatur, herunder dokumentation for opfyldelse og eventuel differentiering inden for området, skal ske i den efterfølgende lokalplan.

Ændringen medfører ikke, at der kan undlades at arbejde med beplantning i lokalplanlægningen. Der vil fortsat skulle stilles krav om bynatur og grøn kvalitet, men med en regulering, der i højere grad kan tilpasses tidligere krav herom og områdets fysiske forudsætninger.

Det forudsættes, at lokalplanen sikrer:

- en samlet vurdering af friarealernes kvalitet
- bidrag til biodiversitet
- integration af beplantning i bebyggelsen
- sammenhæng til overordnede blå strukturer

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør miljøvurderingsloven gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

By- og kulturmiljø

Planområdet ligger i eksisterende byzone og indgår i en sammenhængende bystruktur. Tillægget ændrer alene på den måde, biofaktorkravet håndteres – fra et fast krav på 0,5 til en konkret vurdering i lokalplanlægningen. Der ændres ikke på anvendelse, bebyggelsesprocent, højde eller disponering. Der sker derfor ingen ændringer i volumener, visuel fremtræden eller arkitektonisk hovedgreb. Eventuelle kulturhistoriske interesser reguleres fortsat via kommuneplanens retningslinjer og relevant sektorlovgivning. Der vurderes ikke at være væsentlig påvirkning.

Planændringen giver ikke nye muligheder for ændrede højder, materialer, farver eller omfang. De arkitektoniske rammer fastholdes, og der vurderes ingen påvirkning.

Der sker ingen ændringer, som påvirker værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder eller arkæologiske interesser. Gældende beskyttelsesregler er uændrede.

Landskab

Området er fuldt udbygget byområde og omfatter ikke det åbne land eller landskabskarakterområder. Der er ingen særlige landskabelige kvaliteter, som påvirkes. Ændringen i biofaktorkravet vurderes ikke at have landskabelig betydning.

Natur og grønne områder

Planen berører ikke Natura 2000-områder, § 3-beskyttet natur, bilag IV-arter eller udpegninger i Grønt Danmarkskort. Der sker ingen ændringer i økologiske forbindelser eller grønne strukturer på kommuneplanniveau. Ændringen vedrører alene håndtering af biofaktorkrav i eksisterende byområde.

Der er ikke eksisterende grønne strukturer i området, som påvirkes.

Forurening

Tillægget muliggør ikke miljøbelastende aktiviteter og ændrer ikke trafikgrundlaget. Der forventes ingen ændringer i støj- eller vibrationsforhold.

Der ændres ikke på arealanvendelse eller forhold med betydning for jordforurening eller jordhåndtering.

Da bebyggelsens omfang og placering ikke ændres, vurderes ingen påvirkning.

Planen medfører ikke ændret trafik eller virksomhedspåvirkning og påvirker ikke luftkvaliteten.

Der sker ingen ændringer i forhold med betydning for grundvandsinteresser.

Planen medfører ikke ændringer i håndtering af overfladevand eller risiko for udledning.

Der stilles ikke krav om nye kloakprojekter eller ændret spildevandshåndtering.

Grundvand

Tillægget dækker et område, der ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og udenfor indvindingsopland (IVO) til almen vandforsyning samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er ingen private vandindvindinger i området, som ligger i byzonen ud til Svendborg Sund. Grundvandsstrømmen går mod sundet. Tillægget ændrer ikke eksisterende kommuneplanrammens mulighed for at ændrer områdets anvendelsen fra udelukkende erhvervsformål til blandet bolig- og erhvervsformål.

På baggrund af ovenstående, vurderes lokalplanen ikke at stride med områdets grundvands- eller drikkevandsinteresser.

Trafik

Planændringen påvirker ikke anvendelse, bebyggelsesprocent eller parkeringsnorm og medfører derfor ikke ændret trafikgenerering. Vejstruktur og adgangsforhold fastholdes uændret.

Befolkning og sundhed

Da planen alene vedrører biofaktorkravet og ikke ændrer bebyggelsens omfang eller funktion, forventes ingen sundhedsmæssige konsekvenser i form af støj, luft, lys eller lignende. Der sker ingen forringelse af levevilkår eller rekreativ adgang.

Planen ændrer ikke adgangen til eller kvaliteten af rekreative funktioner.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillægget den 26. maj 2026.

Forslag til kommuneplantillæg offentliggøres den 27. maj 2026 og er i offentlig høring i 4 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 27. maj 2026 til og med 25. juni 2026.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 25. august 2026

Kommuneplantillægget er offentliggjort og trådt i kraft den 26. august 2026

Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er ikke foretaget ændringer inden vedtagelse.

Rammer

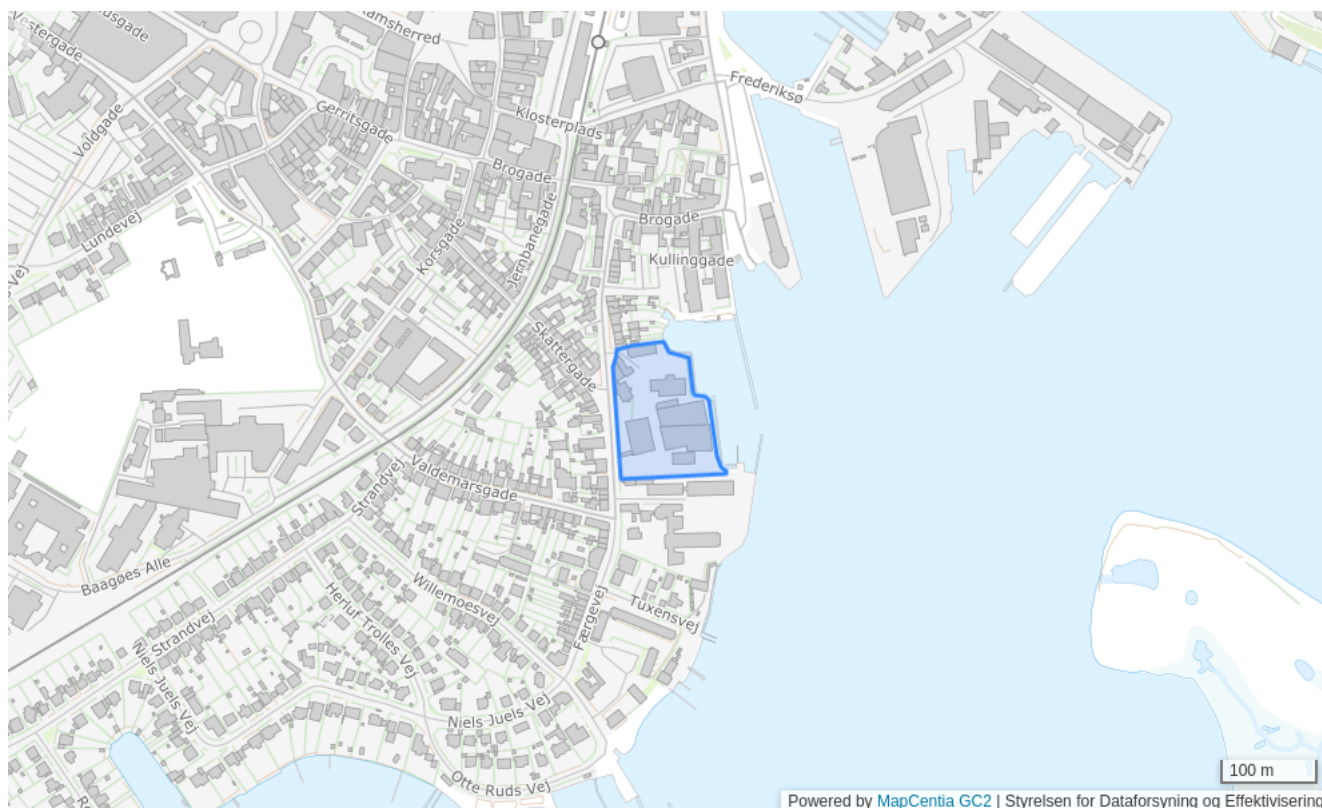
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

01.01.C4.059 - Centerområde Kullinggade

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

01.01.C4.059 - Centerområde Kullinggade

01.01.C4.059 - Centerområde Kullinggade



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde Kullinggade
Plannr	01.01.C4.059
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	150% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4

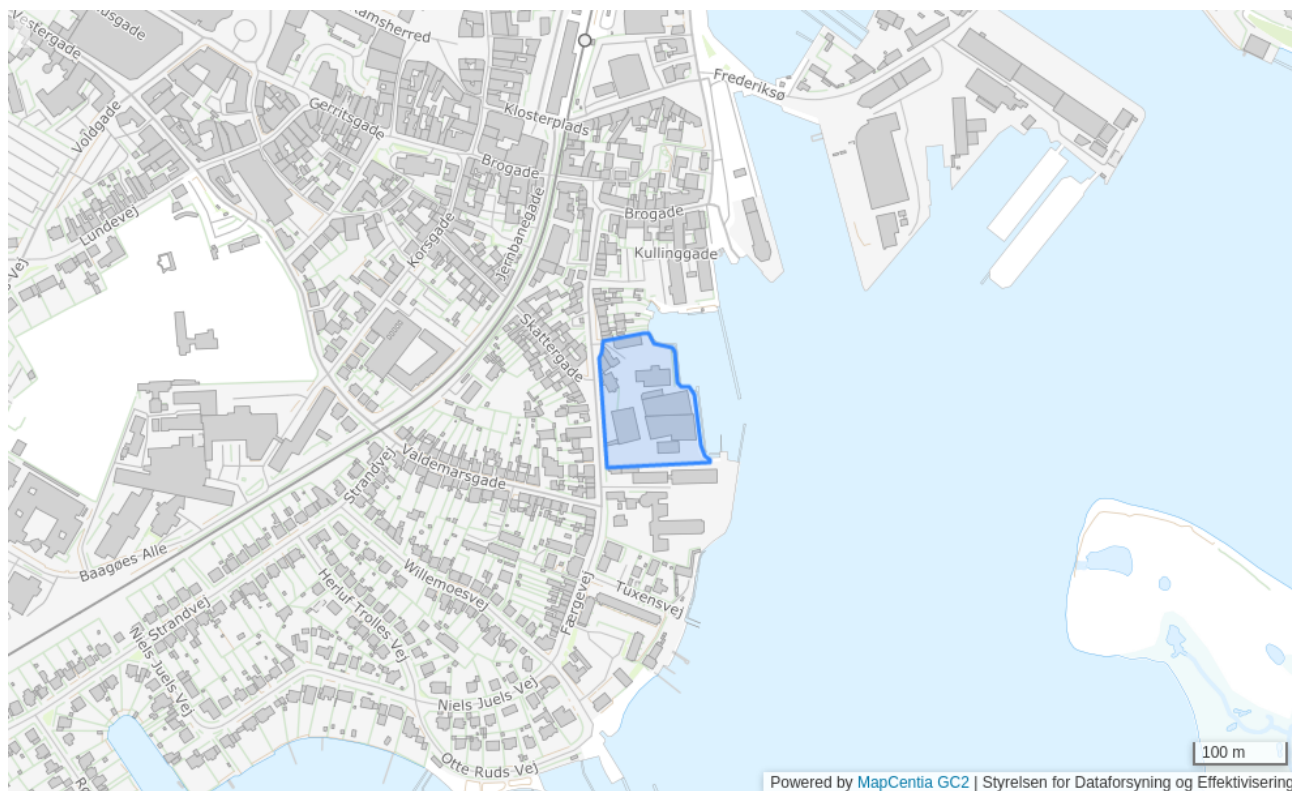
Max. bygningshøjde (m)	18.3
Områdets anvendelse	Kontor-og serviceerhverv Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kulturelle institutioner
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde
Miljø	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Pladsen mellem de to pakhuse er fredet og der må kun i begrænset omfang etableres bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse i den maksimale højde på midten af grunden. Den maksimale højde skal aftrappe mod Kullinggade og vandet. Der vil være mulighed for at etablere en broforbindelse til gående fra vandsiden og ind på arealet. I forbindelse med lokalplanlægning, skal der sikres offentlig adgang til kysten og Baagøe 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 Den Blå Kant. For etageboliger med et bruttoareal større end 55 m ² og mindre end 85 m ² er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig. En tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser. Rammeområdet er ikke omfattet af de generelle krav til biofaktor. I forbindelse med lokalplanlægning skal der foretages en konkret vurdering af krav til biofaktor.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

01.01.C4.059 - Centerområde Kullinggade



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde Kullinggade
Plannr	01.01.C4.059
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Max. bebyggelsesprocent	150% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	18.3

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv, i form af rækkehuse/kædehuse, etageboliger, serviceerhverv, privat og offentlig service, administration, liberale erhverv og undervisning.
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kulturelle institutioner
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Pladsen mellem de to pakhuse er fredet og der må kun i begrænset omfang etableres bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse i den maksimale højde på midten af grunden. Den maksimale højde skal aftrappe mod Kullinggade og vandet. Der vil være mulighed for at etablere en broforbindelse til gående fra vandsiden og ind på arealet. I forbindelse med lokalplanlægning, skal der sikres offentlig adgang til kysten og Baagøe 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 Den Blå Kant. For etageboliger med et bruttoareal større end 55 m ² og mindre end 85 m ² er parkeringsnormen 0,8 pr. bolig. En tredjedel af parkeringspladserne på terræn kan anlægges som dobbeltudnyttede parkeringspladser.

Se også de [generelle rammebestemmelser](#) for hvad der gælder for området.