

Høringssvar til høring af forslag til lokalplan 689 og forslag til kommuneplantillæg 2021.17

Nærmere defineret som:

Forslag til kommuneplantillæg og Lokalplan for et blandet bolig- og erhvervsområde på Kullinggade 29
(min tilføjelse: Baagøe & Riber grunden i sin helhed).

Indledningsvis

For en god ordens skyld henleder jeg opmærksomheden på, hvilket ansvar det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem er blevet betroet via et demokratisk valg, jf.

<https://www.kl.dk/politik/fakta-om-kommunalbestyrelserne>.

Det handler bla. om demokrati og borgerinddragelse.

Når borgere giver sig tid til at involvere sig ved at deltage i borgermøder, anmoder om at indgå i dialog og ikke mindst udarbejde og fremsende høringssvar – uanset på hvilket tidspunkt i processen - så bør det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem være lydhør.

Når det drejer sig om udvikling, af et så ikonisk område, som Baagøe og Riber grunden, så er der mange synspunkter og meninger – der er derfor ingen tvivl om, at det er noget af en balancegang for det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem.

Men når borgere afgiver høringssvar inden principper udarbejdes / vedtages og efterfølgende konstaterer, at de vedtagne principper bla. baseret på høringsproces fraviges, så er det et problem for demokratiet.

Jeg tillader mig, at henvise til Kommunalbestyrelsesmøde d. 19. dec. 2023, punkt 11 (<https://svendborg.kommune-tv.dk/watch/8185/355>), hvor der er en dialog om definitionen af "Princip".

Jeg er af den opfattelse, at der ikke bør være tvivl om betydning af ordet "Princip", når det anvendes indenfor det kommunale område, jf. ordets betydning "Principafgørelse", som anvendes af Ankestyrelsen.

Jeg opfordrer hermed alle interesserede i at se det pågældende video-klip!

Et andet problem for demokratiet er, at vi er nogle borgere, som har været tvunget til at alliere os med en advokat for overhovedet at blive hørt. Det er en efter mig unødigt økonomisk byrde – den burde ikke være nødvendig, hvis der var blevet udvist God forvaltningsskik.

Der er nogle helt specielle forhold i området omkring "Mudderhullet". Forhold som afviger fra den gængse opfattelse.

F.eks. omtales på det pågældende Kommunalbestyrelsesmøde flg.:

Ad. "ødelagt bro"

Der har aldrig været en bro mellem Havnepladsen og Gasværkskajen. Der er pt. Træskibsbroen, som blev opført i forbindelse med Lokalplan nr. 001.283 (området syd for Havnepladsen) af marts 1996 (som forsat er

gældende) og i den pågældende lokalplan er der lagt op til, at Træskibsbroen kan forlænges videre til Gasværkskajen.

Denne forlængelse – snart 30 år efter udarbejdelse af lokalplanen - er aldrig blevet realiseret ej hellere i forbindelse med realisering af Øhavsstien. Dvs. ad 2 gange har Svendborg Kommune ”fravalgt” at realisere forbindelsen. Nu indgår forbindelsen, som en del af Stormflodsbeskyttelsen, som Svendborg Kommune har valgt ”at fremme”!

Ad. ”der har historisk været en bro over ”Mudderhullet””

Der har aldrig været en bro over ”Mudderhullet”.

Ad. ”historiske haver/private haver”

Der eksisterer 6 stk. historiske haver – den resterende del af de oprindelige 200 haver, der havde adgang direkte til vandet. De 6 historiske haver udgør derfor en vigtig kulturarv med deres matrikelstruktur med facade mod Kullinggade og direkte adgang til vandet fra haverne. Et kulturarvsområde, som kan sammenlignes med Kulturmiljøet ”Rantzausminde husmandsudstyknig”.

De historiske haver er private og de enkelte haver har hver deres tinglyste bådebro. Offentligheden har ikke krav på adgang til kyststrækninger, der inden den 1. januar 1916 er udlagt som have eller havneanlæg, jf. Naturbeskyttelsesloven par. 22, stk. 2.

Ovennævnte forhold fremgår ikke tydeligt, af den aktuelle hørings redegørelse og der er derfor risiko for, at der træffes beslutning på et uoplyst grundlag.

Det har den konsekvens, at oplevelsen af kulturmiljøet i form af sammenhæng mellem grundenes matrikelstruktur/adgang til vandet er i risiko for at forsvinde, hvis der placeres en bro henover ”Mudderhullet”. Konsekvensen bliver derfor, at et kulturmiljø går tabt.

Grunden ”Kullinggade 29”

Eftersom den fredede del som inkluderer bygninger plads og bolværk, er placeret på den nordlige del af Baagøe & Riber grunden og dermed indirekte er adskilt fra sydlige del bør der ske en ”opdeling” af planlægningen.

Arealet af den fredede del bør ikke indgå, som en del af den sydlige del mht. bebyggelsesprocent, parkeringsareal osv. Dette skal også begrundes med, at fremtidig anvendelsen af den fredede del endnu er uafklaret.

Det bør ikke være muligt, at terrænforhøje for at opnå nedsat bidragssats til Højvandsbeskyttelse.

Jeg henleder opmærksomheden på nybygning i 2020 af Kullinggade 3-9. Jeg kender dog ikke de nærmere krav til det pågældende byggeri, men hvis de bliver pålagt bidragspligt trods opførsel af nyere dato, så bør det også gælde for nybyg på den sydlige del af Baagøe og Riber grunden.

Nyt byggeri

Jeg appellerer til, at Svendborg Kommune virkeligt tager sig i agt for, at det nye byggeri ikke kommer til at ødelægge det visuelle for området. Den fredede del er alt andet lige Svendborg Bys vartegn. Svendborg Kommune skal derfor være varsom og lytte til fagpersoner og borgere.

Argumentet for at det skal være 2,5 plans byhuse ud til Kullinggade med reference til, at sådan er Kullinggades eksisterende bebyggelse mener jeg skal udfordres. Hvis man starter fra Brogade og går op igennem Kullinggade, så er der "luftige huller 2 og byhusene ligger ikke helt ud til Kullinggade, f.eks. er der åbnet ind til parkeringsplads og fra Kullinggade 19-27 er der et bredt fortov. Dernæst er der ingen huse langs Kullinggade i området overfor Kullinggade 19-27. Ved Kullinggade/Skattegade er der 2 åbne pladser, så hvorfor ikke, når der nu aldrig har ligget en række af byhuse på Kullinggade 29, men været rækværk med "luftighed" over, der kunne man jo vælge at nybygning af byhuse burde placeres tilbagetrukket på grunden og dermed skabe "luft" og rum samt plads til træer (træet foran Kullinggade 19 giver problemer med huset fundament, da træet er plantet for tæt på huset). På Borgermødet d. 22.08.2024 var der en borger, der var bekymret for, at arealet mellem rækken af nye byhuse og de eksisterende huse på modsat side ville udgøre en "tunnel", hvilket efter min opfattelse er et relevant synspunkt. Der var også bekymring for trafikstøj. Jeg henleder opmærksomheden på nuværende lokalplan for Brogade, hvoraf det fremgår, at støj er et problem pga. netop "tunnel"-effekten.

Parkeringspladser

Jeg appellerer til, at Svendborg Kommune ikke tilsidesætter jeres egen norm for antal af parkeringspladser, dvs. fasthold, at der skal være 1 pr. boligenhed.

Argument herfor er følgende:

- området er allerede i dag presset til det yderste mht. parkeringspladser,
- en stor del af boligerne i området har ikke en reel mulighed for at have parkering på egen matrikel (byhuse/for lidt afstand mellem husene/lejligheder),
- vores "private" parkeringsplads forsvandt, da Svendborg Kommune indført regel om, at der ikke måtte parkeres på fortov trods af et meget bredt fortov,
- ingen ledige parkeringspladser til leje på Kullinggade 17 (ES Ejendomme),
- forventning om ophør af leje af parkeringsplads på Kullinggade 29 (ES Ejendomme) medmindre at ES Ejendomme opfører et større antal pladser for senere, at kunne udleje, hvilket jeg kan forstå har været tilfældet med Jessens Mole,
- parkeringspladser i området anvendes tillige af "udefra kommende" incl. borgere fra Ærø,
- der bør være lige krav til alle, dvs. når I allerede har stillet krav til ny bebyggelse (Kullinggade 3-9) om krav på 1 parkeringsplads pr. boligenhed på egen matrikel, så bør det også gælde for nybyg på den sydlige del af Baagøe og Riber grunden,
- borgere er forskellige – én vil prioritere mere beboelseskvm fremfor bil – én anden vil prioritere mindre beboelseskvm mod at undvære bil – hvilket er aktuelt for vores egen familie, som inkluderer en person på 26 år, som har valgt en 1-værelses lejlighed (46 m²) og bil trods bopæl i en midtby med 10 min.´s gågang til S-station. Egen bil bevirker, at daglig transporttid til/fra arbejde er forkortet med 1 time,
- hvis det om 5-10 år viser sig, at samfundsudviklingen har medført at et behov for et mindre antal parkeringspladser, kan "overskuds"-pladser af udendørs parkeringspladser forholdsvis let og hurtigt ændres til f.eks. opholdsareal.

I refererer til en undersøgelse foretaget i Midtbyen, som jeg på Borgermødet efterspurgte, men jeg har ikke hørt yderligere.

Jeg er af den opfattelse, at Svendborg Kommune ikke er bekendt med de faktiske forhold, altså at der er et enormt pres på at få parkeringsplads. Så sent som lørdag d. 31. aug. 2024 var det ikke muligt, at få en parkeringsplads kl. 13.45, altså 15 min. før forretningernes vejledende lukketid!!!

Når der er arrangementer i byen, på havnen og/eller på Frederiksø, så er det umuligt at få en parkeringsplads.

Nogle eksisterende/kommende borgere vil højst sandsynligt fravælge Svendborg hvis parkeringsmulighed bliver en udfordring.

Husk også at Svendborg er en af de 25 yderkommuner i konkurrence med Faaborg-Midtfyn, Langeland og Ærø, hvor der er forhøjet befordringsfradrag. Et parameter, der indgår ved valg af kommende bosætningskommune.

Jeg er bekendt med, at borgmester Michael Ziegler, Høje-Taastrup Kommune i forbindelse med salg af kommunal ejet grund (huset tidligere et plejehjem) beliggende i et villakvarter med 10 min.'s gåafstand til S-station (hvert 10 min. afgang mod KBH) imødekom naboernes ønske om, at kræve 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed. Naboerne argumenterede for, at grunden også skulle kunne håndtere gæster til bebyggelsen, da det ellers ville gå ud over villavejene. Lejlighederne blev udbudt som ejer- og lejelejligheder.

Den endelig form af boligtype har jeg forstået kendes ikke på nuværende tidspunkt. På ES Ejendomes website fremgår det, at det bliver ejer/lejeboliger i størrelsen 50–250 m². På Borgermødet blev det af Svendborg Kommune oplyst, at antallet af boligenheder ville være mellem 95-100 og en kombination af ejer- og lejeboliger. Der bør derfor være krav om 1 parkeringsplads pr. boligenhed uanset størrelse, så er der også taget højde for, at der kan være boligenheder, der har mere end 1 bil. Indbetaling til en Parkeringsfond ser jeg ikke som en mulighed - hvor skal der anlægges offentlige parkeringspladser i området – der ofres jo allerede 6 stk.!!! Så sammenlagt bliver det til 9 pladser der er fjernet fra Kullinggade, 2 ved forretningsdrivende grundet nedsat parkeringstid og 1 der bare blev fjernet.

Udbygningsaftale

Af den oprindelige Udbygningsaftale fremgik, at det begrundelsen var for at "højne infrastrukturen" og at et tilskud på 1.250.000 kr. også ville blive ydet hvis forbindelsen gik via Stormflodsbeskyttelsen.

Hvis ønsket er, at "højne infrastrukturen", så tillader jeg mig, at henlede opmærksomheden på afsnittet Kullinggade (side 129) i bogen fra 1975 omhandlende Bevaringsværdige Huse i Svendborg / Gamle Købstad. Af den pågældende bog fremgår et ideoplæg til at genskabe det gamle særprægede miljø i Kullinggade udarbejdet af arkitekt Kristian Isager.

Ad. Broforbindelse over "Mudderhullet"

Delområde C "Mudderhullet", jf.:



er en del af Statens søterritorium og Kystdirektoratet er myndigheden. Det præciseres, at det pågældende område **ikke er og har aldrig været** en del af Kullinggade 29.

Jeg henviser derfor til den af vores advokat fremsendte Indstilling af 26. april 2024. Vores indstilling var og er forsat, at adgang fra Havnepladsen (de gule pakhuse ved Ærø færgens færgeleje) og til Gasværkskajen

(den del af Gasværksgrunden, som ligger ud mod Svendborg Sund) – altså en broforbindelse, som forbinder 2 matrikler tilhørende kommunen, sker via Træskibsbroen/Den Blå Kant/Stormflodsbeskyttelse og hvor Svendborg Kommune har haft mulighed for at placere Øhavsstien.

Alternativet kan være den nuværende Øhavssti, hvor linjeføringen dog ændres, som følge af kommende mulighed for adgang til kysten via Baagøe og Riber grunden.

Afslutningsvis

Det er ikke optimalt, at Svendborg Kommune 4 dage før høringsfristens udløb skifter til nyt Website-layout.

Det er hellere ikke optimalt, at det af Svendborg Kommunes Website ved tilgang d. 6. september 2024 om formiddagen fremgik, at høringen var "Afsluttet".

Vh.

Jo-Ann Hansen
på vegne af
Suzanne Hansen