

Beboerne fra "De historiske strandgrunde".  
Kullinggade 17-27  
5700 Svendborg

**E-brev: [plan@svendborg.dk](mailto:plan@svendborg.dk)**

Svendborg Kommune  
Plan og Udvikling  
Frederiksø 4a. 1. sal  
5700 Svendborg

Vedr.: Svar på forslag til lokalplan 689 og forslag til kommuneplantillæg 2021.17.

**En bro over mudderhullet, kan ikke lade sig gøre!**

Vi vil i følgende gøre opmærksom på, at det ikke er muligt at bygge en bro over søterritoriet foran vores parceller (De historiske strandgrunde), foran de tinglyste broer og foran de tinglyste fortøjningspæle.

Samme konklusion er tidligere sendt til Svendborg kommune i bekymringskrivelse d. 28.06.2023 og i brev fra Interlex advokater d. 26.04.2024, hvor det meddeles Svendborg kommune, at de ikke har lovhjemmel til at råde over søterritoriet.

Til at belyse at det ikke er muligt at få tilladelse til at føre en gangbro over Mudderhullet, vil vi tage udgangspunkt i det svar landinspektør Thomas Larsen (TL) ved Kystdirektoratet har givet udviklingskonsulent Anna Als Nielsen (ALN) ved Svendborg kommune d. 12.03.2020.

ALN spørger til om linieføring magen til den i forslag til lokalplan 689, kan lade sig gøre. I forholdet til at opnå tilladelse fra kystdirektoratet skriver TL: "Det er ret tydeligt, at en boardwalk som vist på kortet må antages at være en væsentlig forringelse af de indeklemte naboer". Længere nede i svaret, gøres Svendborg kommune opmærksom på, at de skal redegøre for, at tre forhold ikke er et problem (Bilag 1):

- A. At det ikke er tale om forringelse af eksisterende bådpladser.
- B. At der ikke er tale om visuel forringelse af udsigt for de indeklemte naboer
- C. At der ikke er genepåvirkning ved indblik.

I følgende belyses det, at der er betragtelige forringelser og gener for naboerne (ref. De historiske strandgrunde) ved opførelse af en bro på tværs af Mudderhullet.

Den 29.04.2024 svarer kystdirektoratet atter Svendborg kommunes efter henvendelse (Høring af berørt myndighed sagsid: 22/23611) vedrørende en gangbro over Mudderhullet. De svarer, at det er kystdirektoratet, der skal give tilladelse til en gangbro over søterritoriet (Bilag 2 nederst).

**I forbindelse med en høringsfase skal grundlaget undersøges tilstrækkeligt.**

Svendborg kommune har ikke belyst de gener, der må forekomme for beboerne ved de historiske strandgrunde ved en gangbro over mudderhullet. Det er et krav, at enhver lokalplanbestemmelse kræver en saglig, planlægningsmæssig begrundelse (Afgørelse planklagenævnet 16.07.2024 9.52 side 8).

## De tre 3 forhold kommunen skal redegøre for.

### **A. Foringelse af eksisterende bådepladser**

Parceller med direkte adgang til søterritoriet forhindres i at komme ud med deres både. En bro med mulighed for at gennemsejling beskrives med en gennemsejlingshøjde på 2 meter.

**Følgende er taget fra lokalplansforslaget:** *”Ved denne placering (ref. Broen over Mudderhullet) vil det afskære visse bådtyper og både med mast at komme helt ind til Mudderhullet og lægge til. Dette vurderes som en påvirkning af boligerne med baghaver til Mudderhullet, da det fjerner en mulighed for både over en vis højde, forventeligt 1,8 - 2 m, at indsejle og ligge (ref. Lægge til) til der. Det vurderes som et begrænset antal pladser der vil blive indskrænket i forhold til havnens størrelse, men en påvirkning af boligejernes muligheder for bådtyper. Bådebroerne vil stadig kunne anvendes og boligernes vandadgang afskæres ikke”.* (Lokalplansforslag 689 s 82 og s 96).

**Det fremgår i lokalplansforslaget 689, at gangbro vil forringe de eksisterende bådpladser, således at der ikke kan lægge både til med master eller en højde over 1.8 meter.**

De tinglyste broer på de historiske strandgrunde, giver ret til bade- og bådebro. Tinglysningen er uden begrænsninger på bådenes højder. En begrænsning i anvendelsen, betragtes som indgreb i ejendomsretten.

### **Manøreforhold.**

En vurdering af en tilstrækkelig plads til havnemanøvre er ikke belyst.

I 2007 er der i Mudderhullet taget stilling ved skrivelse imellem Svendborg Havn og Kystdirektoratet om hvad tilstrækkelig manøvreplads kræver (Svendborg Kommune: sagsid 07/10026 afdeling Havn). Hans Søby skriver:” Der bør således alene gives mulighed for at slå fortøjningspæle i det midterste stykke af havnehullet (6 pæle med max. 10 meter afstand til broen), i det de øvrige pæle vil være til gene for trafikken i havnen”. På oversigtskortet giver det en gennemsejling på minimum 14 meter (Bilag 3).

Ved simpel opmåling, vil der ikke være tilstrækkelig manøreforhold for beboerne ud for de historiske strandgrunde, ved en gangbro over Mudderhullet. Vi har taget det oversigtsbillede, der er sendt til Kystdirektoratet ved forespørgsel d. 12. marts 2020 om muligheden for etablering af gangbro. Her er indtegnet manøvreplads på 14 meter (Bilag 4). Det er tydeligt, at der ikke vil være tilstrækkeligt med manøvreplads ved etablering af en gangbro.

Kystdirektoratet høres d 17. april 2024 af Svendborg Kommune sagsid: 22/23611 (Høring af myndighed) og i den skrivelse er der ikke vedlagt oversigtskort. I høringsmaterialet fra 25. juni 2024 foreligger ikke et oversigtskort. Således er det svært at bedømme den korrekte linieføring.

Vi vil desuden gøre opmærksom på, at de illustrationer af en bro på tværs af Mudderhullet, der er medsendt høringsmaterialet, ikke er indtegnet med den korrekte højde; hverken gennemsejlingshøjde eller højde med rækværk (2.5 meter inkl. rækværk). Desuden er gangbroen ikke indtegnet med den korrekte bredde (3 meter).

**Det fremgår ikke i lokalplansforslaget 689 en tilstrækkelig afdækning af manøreforhold ved etablering af en gangpassage over Mudderhullet. Beboerne ved de historiske strandgrunde betvivler, at der kan skabes tilstrækkelig manøvreplads på 14 meter som kræves.**

## B. Visuel forringelse

En bro med en gennemsejlingshøjde på 2 meter, vil fratage parceller den udsigt til havet, som de har i dag. Vedlagt egen fremstillet illustration af den beskrevne broløsning (bilag 5). Illustrationen viser en bro med 2 meter gennemsejling, illustreret fra to vinkler. Det er tydeligt, at der opstår en visuel forringelse af udsigten til havet fra de historiske strandgrunde.

Lokalplansforslag 689 side 36 beskriver, at et gangbroanlæg over Mudderhullet, vil være synligt fra kysten. Side 69 angives gangbroen at være tre meter bred og maksimalt 3 meter over terræn (kote 0).

Der foreligger ikke tilstrækkeligt materiale i høring 689 til illustration af en gangbro over Mudderhullet. Gangbroen er ikke illustreret i 3.0 meters bredde. Gangbroen er ikke illustreret med en frihøjde på 2.0 meter og bygningshøjde på 2.5 meter inkl. rækværk, der er en nødvendighed ved en så høj bro.

**Det fremgår ikke af lokalplansforslaget 689 en fyldestgørende redegørelse for, om der vil opstå en visuel forringelse for naboerne ved en etablering af en gangforbindelse på tværs af Mudderhullet.**

**Beboerne ved de historiske strandgrunde mener, at der vil opstå en visuel forringelse af udsigten.**

## C. Genepåvirkning

Gener ved indblik er betragtelige. Parcellerne tåler i dag en offentlig sti der skaber trafik på langs af grundene (Bilag 4). Stien ligger nord for grundene og gør indblikgener begrænses af rækværk, bygninger og bevoksning på parcellerne og offentlige arealer. Trafikken, der er rettet imod grundene, har en lille variation i indblikvinkel og indblikvinklen bliver naturligt mindre jo tættere man er på grundene (Bilag 5).

Ved etablering af en gangbro over Mudderhullet og på tværs af grundene, ændres indblikket markant. Indblikgener vil for de to parceller mod nord og de to mod syd øges fra 0 til 100%. For parcel Kullinggade 21 og 23C øges betragtningsvinklen fra få grader til at hele haven kan betragtes. Ved en gangbro over Mudderhullet, vil alle haver kunne betragtes 100% (Bilag 6).

Indblikgener forstærkes af at broen hæves 2.0-2.5 meter over daglig vande. Det svarer til samme kote/højde som forefindes på 1. sal i husene på de historiske strandgrunde. Der vil opstå ikke tålelige indblikgener til 1. sals beboelser, samt et forstærket ikke tåleligt indblik ned i haverne til de historiske strandgrunde, der ligger mindre en 50 meter fra broen.

Ved vurderingen af indblikgener, er det vigtigt at være oplyst om, at den allerede befærdede Ø-havssti vil belaste broen. Side 11 i lokalplansforslaget beskriver netop Øhavsstien for vandrere og løbere, der går igennem området. Der lægges desuden vægt på, at der løber nationale og internationale cykelruter igennem området. Det må forventes, at meget trafik ledes over en evt. gangbro på tværs af mudderhullet. Dette vil være bidragende til at øge indblikgenerne for beboerne ved de gamle historiske strandgrunde betragteligt og mere end hvad man bør kunne tåle.

Det vil være nødvendigt for ejerne af de historiske strandgrunde, at opføre rækværk for at opnå tilstrækkelig privatliv (Høring af berørt myndighed sagsid: 22/23611 side 11). Et rækværk vil ikke tjene formålet med at bevare og opleve de historiske strandgrunde, som ønskes af Svendborg museum.

Vurderingen fra kommunen findes på side 96: Kommunen finder det er tåleligt med indblikket. De skriver: ”Det vurderes at være mindre påvirkninger, som kan tåles for oplevelsen af kulturmiljøet og den tættere adgang til baghaverne”.

Der tilføjes:

*”Løsning B (ref. Skitserede gangbro-løsning over mudderhullet): Ved denne løsning trækkes gangbroen 20-25 meter ud i søterritoriet og placeres min. 45 meter fra boligbebyggelsen”.*

*Løsningen udføres med en højde, der centralt på anlægget tillader mindre joller og små både uden mast at sejle under.*

*Det vurderes, at denne løsning mindsker den visuelle reminiscens (ref. Mindelse eller genklang) af kulturmiljøets strandgrunde ved Mudderhullet, da broen trækkes min. 45 m væk fra boligbebyggelsen”.*

Der må forventes en mere afdækkende og fyldestgørende redegørelse fra Svendborg Kommune end blot antagelser, som ved afdækket i forslag til høring 689.

Beboerne ved de historiske strandgrunde er ikke enige i, at der ikke er øget støjgener (Høring af berørt myndighed sagsid: 22/23611 side 25), da kommunen ud over øget trafik også inviterer til ophold på anlægget.

***Der fremgår ikke i lokalplansforslaget 689 en fyldestgørende redegørelse for, om der vil opstå genepåvirkning ved indblik eller støj ved en etablering af en gangforbindelse på tværs af Mudderhullet.***

***Beboerne ved de historiske strandgrunde mener, at der vil opstå ikke tålelige genepåvirkninger ved indblik ved en etablering af en gangforbindelse på tværs af Mudderhullet.***

***Beboerne ved de historiske strandgrunde mener, at der vil opstå ikke tålelige støjgener, ved en etablering af en gangforbindelse på tværs af Mudderhullet.***

Slutteligt gøres der opmærksomhed om følgende forhold:

### **Kan kommunen lave lokalplan involverende søterritorie?**

Staten har højhedsret over søterritoriet. Byzoner har dog særregler.

LBK nr 1157 af 01/07/2020, Planloven Paragraf 15 stk 2 beskriver hvad en lokalplan kan optage bestemmelser om. I punkt 27 præciseres.

”anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker”.

Hvad er et *byomdannelsesområde*?

For at belyse det spørgsmål der er ret vigtigt, gøres opmærksom på en afgørelse i planklagenævnet (Afgørelse planklagenævnet: 16.07.2024 9.52).

Sønderborg havn ønsker lystbådehavn frem for opførelse af 20 husbåde til ferieformål. Privat ejer klager over, at Sønderborg kommune har lavet en lokalplan gældende søterritoriet.

I afgørelsen præciseres kommunens beføjelser på søterritoriet i byzone.

På side 8 skrives:

”Det fremgår ikke direkte af planloven, om søterritoriet er omfattet af loven. Den almindelige opfattelse af planlovens regler er, at de som udgangspunkt alene gælder for landarealer og ikke for planlægning på søterritoriet. Dette understøttes også af planlovens § 34, stk. 1, som fastlægger, at hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

I planloven er der dog bestemmelser om vandområder i byomdannelsesområder i §§ 11 b, stk. 1, nr. 13 og 15, stk. 2, nr. 26 og 27". De fortsætter:

"Der er i planlovens § 15, stk. 2, fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan (lokalplankataloget). Enhver lokalplanbestemmelse kræver en saglig, planlægningsmæssig begrundelse".

"Der kan lokalplanlægges for udformningen af anlæg og anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 og 27".

#### *Definition af byomdannelsesområde.*

"Et byomdannelsesområde er et område, hvor miljøbelastende erhvervsformål og havneformål er ophørt og under afvikling, jf. planlovens § 11 d, og som omdannes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål mv., jf. lovens § 11 b, stk. 1, nr. 5. Området kan alene omfatte et eksisterende havneområde".

#### **Kommunen kan ikke lave lokalplan på søterritoriet i Mudderhullet.**

Kommunen ønsker jvf lokalplan 689, at omdanne et erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Vi gør opmærksom på at området i dag består af erhvervsjendomme bestående af kontorbygninger, tomme trælasthaller, parkeringsudlejning. Desuden findes i dag havneaktivitet med udlejning af bådepladser (Lokalplansforslag 689 side 7).

Vi bemærker, at ingen af de i definitionen formål er ophørt. Ifølge Planloven, lever området ikke op til definitionen af et byomdannelsesområde og der kan således ikke laves lokalplan der involverer søterritoriet.

#### **Planområde B er ikke beskrevet med gangsti på landområde**

Ved denne skrivelse gør vi kystdirektoratet opmærksom på, at en offentlig passage foran det nye byggeri på planområde B, ikke er beskrevet eller indtegnet i andre former, end at en løsning kunne ende med, at der skabes adgang på søterritoriet for tilstrækkelig passage. Det eneste sted vi finder stien beskrevet, er i udbygningsaftalen, som fortsat er foreløbig.

Kystdirektoratet har tidligere udtalt sig om, at de ikke giver lov til broer, der opføres i forbindelse med dårlig planlægning. Som eksempel har Kystdirektoratet nævnt byggeri til havnekant, hvor søterritoriet har grænser for hvad vandet skal være problemløser for (Bilag 1). Beboerne frygter at sådan en løsning er undervejs. At offentlig sti føres forbi planområde B over søterritoriet.

Et sted er projektet beskrevet og det er i artikel i Fyns Amts Avis den 01.02.24, hvor borgmester i Svendborg Kommune Bo Hansen interviewes om den offentlige sti. Han citeres: "Offentligheden får til gengæld adgang til den plads, der rummer de store, gule pakhuse, Den Italienske Villa og Målerhuset, ligesom det også vil blive muligt at gå på en cirka tre meter bred promenade langs vandet. Dog vil man, når man går forbi det nye boligområde på promenaden, se ind i en betonmur, da punkthusene som bekendt skal stå på en plint" (Bilag 7).

En gangbro over Mudderhullet virker også som en løsning på en dårlig planlægning og er ikke en nødvendighed. Der findes allerede en adgang til Planområde A fra Kullinggade og der er unklad at skabe adgang ved nybyggeriet planområde B.

### **Man må ikke gøre forskel på folk.**

I artikel i Fyns Amt Avis den 01.02.24 interviewes Borgmester i Svendborg kommune Bo Hansen. Han beskriver det nye byggeri planområde B og beskriver den plint byggeriet kommer til at blive bygget på. Han beskriver den promenade der løber langs vandet, og i den forbindelse siger han:” Og så er det da rigtigt, at selve boligområdet bliver hævet så meget, at det vil føles unaturligt at færdes imellem boligerne, men hvad skal man også der? Jeg kan godt forstå, at dem der skal bo i området, vil have noget privatliv, hvis der – især om sommeren – går tonsvis af mennesker lige forbi, siger borgmesteren” (Bilag 7)

### **Beboerne på de historiske strandgrunde vil gerne tydeliggøre, at de samme hensyn skal tages foran grundene.**

Kunne en løsning være en gangpassage over Mudderhullet med en klap, således at fartøjer med mast og frihøjde på mere end 1.8 m vil kunne sejle igennem?

Der er tidligere foreslået et scenarie 4, hvor en gangbro forløber på den anden led i havnebassinet. Gangbroen i scenari 4 er beskrevet med en klap. Forespørgsel til Svendborg Havn ved havnemester Christian Steffensen (ref. Svendborg Havn er ejet af Svendborg Kommune) lægger op til, at gennemsejling igennem to klapper (ref. ”Den blå kant” skaber en ydre gangforbindelse med klap) ikke er realistisk, da der er for lidt plads (Bilag 8).

Løsning med en klap i gangbroen over Mudderhullet foran de historiske strandgrunde er ikke acceptabel, da beboerne på sammen måde som Svendborg havn, ikke tåler 2 klapper.

### **Offentlig adgang er tilstrækkelig uden broløsning.**

Svendborg Kommune har en udviklingsplan for Svendborg Havn. Svendborg Kommune beskriver nødvendigheden for en øget offentlig adgang til pladsen med de gule pakhuse fra henholdsvis havnepladsen og til gasværkskajen.

Vi vil gøre opmærksom på, at der i forvejen skabes en bred adgang fra vest ved Den Italienske Villa, hvor der ligger en torv lignende plads.

Vi mener at forbindelsen til det offentlige område er tilstrækkeligt ved adgangen fra vest, hvor man kan komme til området i bil, på cykel og til fods.

### **Offentlig sti fra Baagøe og Ribers grund til gasværkskaj.**

Svendborg Kommune kan kun få adgang fra Baagøe og Ribers plads ved de gule pakhuse og til Gasværkskajen mod syd ved at passere forbi en privat matrikel ejet af Jørgen Lundsgaard og Niels Højlund (Svendborg Bygrunde 543b). Der vil opstå det samme problem, som foran de historiske strandgrunde. En evt. promenade skal føres over søterritoriet eller over grunden og resultere i indgriben i ejendomsretten.

### **Bro måtte fjernes af Svendborg Havn (ref. Svendborg Kommune).**

Tidligere afgørelser vedrørende søterritoriet i Mudderhullet. Der vedlægges brev stilet til Svendborg Havn den 07.07.2006, dokumentnr. 06/00421-5 af Fuldmægtig Jørgen Bisgaard ved Kystdirektoratet (Bilag 9).

Kystdirektoratet skriver:”Imidlertid finder Kystdirektoratet ikke, at en sådan myndighedsudøvelse indebærer en ret for havnen til at afskære dens naboer fra en rimelig adgang til – og udnyttelse af – søterritoriet ud for deres kystejendomme”.

Der følger: ”En sådan ret til udvidelse skal imidlertid administreres i overensstemmelse med almindelige naboetslige grundsætninger”.

Sagen er endt med, at Svendborg Havn har flyttet en bro, således at der er plads til bådepladser ud for matrikel nr 544a (Bilag 10).

Hans Jørgen Riber har af kystdirektoratet og Svendborg Kommune fået godkendt bådebro og pæle foran matrikelnummer 544a.

### **Fordeling af søterritoriet.**

Efterfølgende i 2008 finder ejer af matrikel 543b (Hotel Ærø v. Jørgen Lundsgaard) ikke søterritoriet korrekt fordelt. Jørgen Lundsgaard repræsenteres af advokat Flemming Schmidt og Hans Jørgen Riber repræsenteres af advokat Hanne Mølbeck.

I enighed er søterritoriet delt efter nærhedsprincippet. Princippet beskrives i ferskvandsfiskeriloven nr. 371 af 2. juni 1917, §1, hvorefter fiskeretten tilkommer ejeren af den tilstødende ejendom ”på den del af vandet, der til enhver Tid ligger hans jordlod nærmere end nogen anden Jordlod” (Bilag 11).

### **Indgreb i ejendomsretten**

Svendborg kommune er bevidste om, at der kan være konflikter med grundlovens §73 ved de historiske strandgrunde. I lokalplansforslaget 689 side 42 skrives: ”At ændringer vedrørende de tinglyste broer ved de historiske strandgrunde, kan medføre indgreb i ejendomsretten”.

Beboerne Kullinggade 17-27

Kontakt:  
Peter Nytofte Skov  
Kullinggade 23C  
5700 Svendborg  
[pnskov@icloud.com](mailto:pnskov@icloud.com)  
Mobil: 29728130