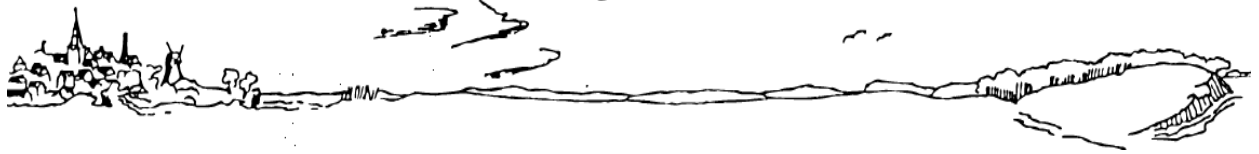


FORENINGEN for BYGNINGS- og LANDSKABSKULTUR for SYDFYN



Formand: Rudi Rusfort Kragh, Krovej 15, 5762 Vester Skerninge. Telefon 62 24 48 98.

Formanden@byogland-sydfyn.dk www.byogland-sydfyn.dk

Hørings svar vedr. lokalplan nr. 517 og Kommune tillæg nr. 5.19 for bolig- og erhvervsområde ved Korsgade i Svendborg

Bebyggelsestæthed:

Lokalplanforslaget er, som det ofte ses, ledsaget af et kommuneplanteilæg, hvis eneste formål er at hæve bebyggelsesprocenten fra 75 til 110. Der er ikke fremført argumenter for noget sådant, og By- og Land-Sydfyn gør indsigelse mod denne forøgelse, som opfattes som ret omfattende.

Den eneste tænkelige grund til at tilsidesætte den gældende kommuneplan på dette område må være et generelt ønske om at kunne bygge højere og tættere i Svendborg bymidte end det tidligere har været opfattet ønskeligt. By og Land-Sydfyn savner en generel debat om berettigelsen i en sådan holdning, og mener ikke at de senere lokalplanforslag, således som det ses –mere som en regel end som en undtagelse, uden videre og uargumenteret kan øge bebyggelsestætheden ud over hvad der er kommuneplanmæssigt fastlagt.

I den gældende lokalplan for området, nr. 156, er bebyggelsesprocenten defineret for område I: Valdemarsgade/Korsgade til 95, -for det centrale område II til 75, -og for område III: Skattergade til 45. Det svarede til en samlet bebyggelsestæthed på 75.

Eftersom der ikke er planlagt eller kan forventes ændringer for disse områder I og III, skal forøgelsen altså bæres udelukkende af område II, dvs den nye bebyggelse, som i sig selv altså skal bære en forøgelse på væsentlig mere end fra 75 til 110.

Bebyggelseshøjde:

Kommuneplanen og den gældende lokalplan nr. 156 opererer med en max. bebyggelsehøjde på 2,5 etager, gældende for nybyggeriet. Det fremlagte lokalplanforslag opererer med bygningshøjder på op til 4 etager for en del af nybyggeriet, dog med visse arealmæssige begrænsninger for den øverste etage.

Der ses ikke at være argumenteret for denne forøgelse, og By og Land-Sydfyn gør indsigelse mod denne ændring i forudsætningerne.

Bevaring af bygninger og træer, §4:

Kortbilag 2 viser bl.a. 'bevaringsværdige huse, som ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse'.

Skattergade 14 'Fru Olsens Stuer' er ikke skraveret som sådan, -men burde være det. Selvom bygningen måske ikke i sig selv omfattes af begrebet 'bevaringsværdig', bør dens placering i Skattergade, hvor bygningen indgår i den historiske helhed på udmærket måde i denne nogenlunde velbevarede gade, sikres.

Det angives at de på kortbilag 4 eksisterende træer ikke må fjernes, og der henvises til den gældende lokalplan nr. 156. I denne er angivet 11-12 træer, hvoraf flere ikke eksisterer mere. Området indeholder 6-8 bevaringsværdige træer, de fleste i private haver indenfor område E. By- og Land-Sydfyn skal opfordre til at de pågældende træer, som ønskes bevaret, markeres præcist i lokalplanen. (De er ikke markeret på bilag 4 !)



'Fru Olsens Stuer' Skattergade 14.



Betydningsfulde store træer, de fleste på private matrikler i Skattergade.

§ 5, Terrænreguleringer.

Terrænforskellen mellem den nye bebyggelse og haverne tilknyttet de eksisterende boliger i Skattergade, kan ikke etableres niveaufrit, og projektet tager ikke højde for dette forhold. Der er 150-180 cm højdeforskel fra parkeringspladsen bag Skattergade 12 til den 'nye adgangsvej', og spørgsmålet er om det planlagte nye bygning på 1. etage måles fra det høje eller det lave terræn.

I det hele taget er projektets angivelser af terræn-højder meget beskeden. Det er vanskeligt at vurdere bygningshøjder, når udgangspunktet ikke er angivet.

§ 7, Vej-, sti –og parkeringsforhold.

Det noteres, at det i pkt. 4 fastlægges at 'terrænparkering skal fremstå med et grønt præg'. På planen, kortbilag 4, er angivet meget store sammenhængende parkeringsbånd, som ikke efterlader megen plads til 'grønt'. Det foreslåes at 'det grønne præg' illustreres som princip på kortbilaget.

Det bemærkes at en max.-angivelse på evt. ramper på 100 promille overstiger BR's angivelse af kravene vedr. tilgængelighed.

§ 9, Bebyggelsens omfang og placering.

I pkt. 2 står, 'at bebyggelsesprocenten i samtlige delområder ikke må overstige 110 %'. Det passer ikke med, at den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed, som jo indeholder private parceller med væsentligt lavere bebyggelsesprocenter, tilsammen ikke må overstige 110 %. Hvad er gældende ??

I pkt. 3 står at udstrækningen af 4. etage (50% af etageareal), og at dette er vist på kortbilag 3. Det er det nu ikke, men det ses af principsnittene, bilag 5.

§ 10, Bebyggelsens ydre fremtræden.

Pkt. 5: I delområde A skal tage i princippet fremstå som 'flade tage' som vist på bilag 5. Hvorfor det ? Det er fremmed for bymidten.

§ 11, Ubebyggede arealer.

'Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning mv. fremstå med et grønt helhedspræg med maksimalt 40% befæstet og der må ikke opsættes hegn, stakitter mv.'

Det vil sige at 60% af de ubebyggede arealer skal være græs og plantninger.

By- og Land-Sydfyn hilser det velkomment, at der således er sikret plads til egentlige grønne elementer, og ligeledes at en samlet haveplan for indretning af friarealerne skal indsendes til godkendelse. Det nævnes, at planen skal redegøre for beplantning, belægninger og belysning. Det anbefales at medtage koteringsen, samt anlæg af legeområder.

Med venlig hilsen

Rudi Rusfort Kragh
Formand for bestyrelsen

Henrik Fog-Møller
Bestyrelsesmedlem