



# Fordebat

Planlægning af nyt boligområde i Spodsbjerg, Spodsbjergvej 317,  
5900 Rudkøbing.





Langeland Kommune har modtaget en ansøgning på et konkret projekt, der går ud på at omdanne området omkring Spodsbjergs gamle badehotel til boligområde.

På baggrund heraf besluttede Kommunalbestyrelsen den 30. januar 2023 at igangsætte planarbejdet, med henblik på at realisere projektet.

### HVAD ER EN FORDEBAT?

Forud for større ændringer i kommuneplanen skal der, jf. Planlovens § 23c, afholdes en fordebat.

Fordebatten tager som oftest udgangspunkt i en henvendelse om et konkret projekt. Formålet er at give naboer og andre interesserede en mulighed for at bidrage med deres bekymringer, forslag, ideer og opmærksomhedspunkter, inden der tilvejebringes et forslag til en ændring af gældende planlægning.

Efter fordebatten vil der blive truffet beslutning om, hvorvidt kommunen skal gå videre med en detailplanlægning for projektet. Evt. efterfølgende planforslag vil blive udsendt i yderligere 8 ugers offentlig høring.

### KOM MED DINE IDEER & FORSLAG

Hvis du har forslag, ideer eller bemærkninger til den forestående planlægning, vil kommunalbestyrelsen meget gerne høre fra dig.

Du kan sende dem til:

teknik.miljoe@langelandkommune.dk eller per brevpost til:

Langeland kommune  
Teknik og Miljø  
Fredensvej 1  
5900 Rudkøbing

Anfør venligst "Fordebat nyt boligområde i Spodsbjerg" på din henvendelse.

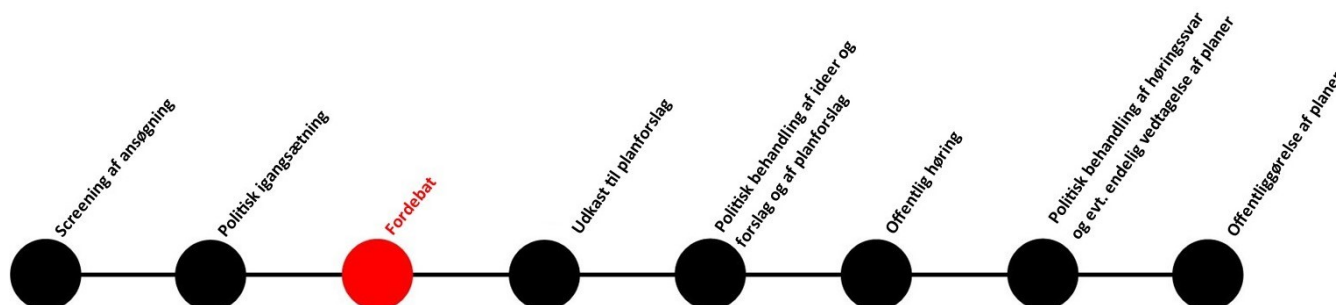
**Vi skal have modtaget dine bemærkninger senest torsdag den 10. august 2023.**

Følgende hovedspørgsmål kan fungere som inspiration til dine inputs til planlægningen:

- Hvordan indpasses projektet bedst muligt i det eksisterende bymiljø?
- Hvordan vil projektet påvirke nærliggende naboer?
- Bør der fortsat være mulighed for at indrette butikker i stuetagen ud imod Spodsbjergvej?
- Er der særlige lokale forhold som bør indtænkes i planlægningen?

Du er også velkommen til at kommentere på andre forhold.

Dette debatmateriale kan også ses på kommunens hjemmeside under "Nyheder".







### OMRÅDET

Områdets planlægning afgrænses mod nord af matriklerne 5av, 5ax, 5ao, 5aq, 5an og 5am, mod vest af matriklerne 5by og 5z, mod øst af Spodsbjergvej og mod syd af Pederstrupvej.

Området fremstår i dag som blandet område med boligbebyggelse, erhverv og åbent græsareal.

### ANSØGT PROJEKT

Ejerne af området ved det tidligere Spodsbjerg Badehotel ønsker at opføre 21 nye boliger i størrelsesordenen fra 90 til 135 m<sup>2</sup>. I ideoplægget fra ejerne opereres med 3 bygningstyper.

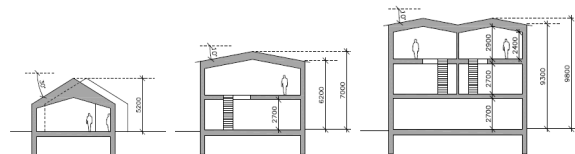
Bygningstype 1: Længst tilbage på grunden bygges i tre etager.

Bygningstype 2: Mod Spodsbjergvej bygges i en etage.

Bygningstype 3: Mod Pederstrupvej bygges i to etager.

I ideoplægget lægges der op til, at vejadgangen til boligområdet etableres fra Spodsbjergvej. Der er i ideoplægget ikke lagt op til andre anvendelser end boliger.

Du kan se hele ideoplægget i fordebattens bilag.





*Spodsbjerg badehotel 1957*

### OMRÅDETS HISTORIE

Området er beliggende midt i Spodsbjerg og er et af de ældste bebyggede områder i byen.

I 1911 opførtes Spodsbjerg badehotel på hjørnegrunden mellem Spodsbjergvej og Pederstrupvej.

Dengang bestod Spodsbjerg af bebyggelse langs Spodsbjergvej og Rævegade, længere ude af Spodsbjergvej lå færggården og færgebroen. Jernbanen kom til i 1911 og samtidig blev havnen udbygget. I takt med udviklingen af havneområdet voksede byen mod nord.

I 1970-80'erne opstod boligområdet sydvest for badehotellet. Nogenlunde samtidig etableres også sommerhusområdet syd for byen og campingpladsen nord for byen. Og i 1994 anlægges lystbådehavnen i forbindelse med færge og fiskerihavnen.

Efterfølgende sker der ikke de store forandringer i byen. I 2019 lukker badehotellet og i 2022 bliver bygningen revet ned for at give plads til ny bebyggelse.

### EKSISTERENDE PLANMÆSSIGE FORHOLD

Området mod vest er beliggende i byzone og er omfattet af kommuneplanramme 7.B.1 – Spodsbjerg og lokalplan nr. 72 som udlægger området til boligformål.

Mod øst er området beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanramme 7.C.1 – Spodsbjergvej som udlægger området som centerområde.

### FREMTIDIG PLANLÆGNING

I den fremtidige planlægning vurderes det, at følgende elementer bør indgå i planlægningsarbejdet.

- Undersøgelse om centerområdet langs Spodsbjergvej skal fastholdes.
- Vurdering af hvordan den nye bebyggelse indpasses i det eksisterende bymiljø.
- Beskrivelse af hvordan området er med til at udvikle og understøtte byens identitet.

I forbindelse med den fremtidige planlægning vil hele området overgå til byzone.

Derudover vil afgrænsningen og rammebestemmelserne af kommuneplanrammerne 7.B.1. og 7.C.1 blive tilpasset således, at projektet kan rummes indenfor rammerne.

Der vil ligeledes blive udarbejdet en ny lokalplan for området.

### DEN VIDERE PLANPROCES

De høringssvar, som kommunen modtager i løbet af fordebatten, vil blive behandlet af forvaltningen og hvis det vurderes nødvendigt forelagt Klima-, Trafik- og Teknikudvalget, der vil tage stilling til hvilke forslag, ideer eller bemærkninger, der skal indgå i processen om områdets endelige udformning.

Forvaltningen vil herefter udarbejde forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag, som udvalget ønsker gennemført.

Når forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er politisk vedtaget, vil forslagene blive sendt i offentlig høring, hvor der igen er mulighed for at komme med ideer og bemærkninger.





Bilag\_01 Oversigtskort over område





**Bilag\_02 Ideoplæg fra projektejer**

Se venligst næste side.



Volumen og arealstudie af ny bebyggelse i Spodsbjerg  
hvor Gl. Badehotel lå

13. dec 2022

Brink Møller Ejendomme ApS

Graa Arkitekter

graaa

## Projektbeskrivelse

Brink Møller Ejendomme ApS ønsker med projektet at bidrage til udviklingen i Spodsbjerg og på Langeland. Selskabet er ejet af Stiig Brink-Larsen der bor i Spodsbjerg samt af John Møller Jensen der bor i Slagelse.

Selskabet har opkøbt diverse matrikler rundt om matriklen hvor badhotellet lå og sammenmatrikuleret disse. Projektområdet indeholder også matriklen ud mod Pederstrupvej, der ikke er ejet af Brink Møller Ejendomme ApS. Forhåndsdrøftelser med Langeland Kommune peger på at denne matrikel bør medtages i en kommende lokalplan.

Visionen er at skabe en boligbebyggelse med boliger variende i størrelse 90-135 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal bidrage positivt til Spodsbjerg By. Studiet anskueliggør 21 boliger, der sigter mod høj boligkvalitet og udkig til havet for flest mulige boliger.

---

Bebyggelsen opføres i tre forskellige typologier alle med saddeltag, det virker rigtigt i bygningsbilledet af Spodsbjerg. Materialerne er tegl og pudsede overflader, genkendeligt i Spodsbjerg.

**1** Mod Spodsbjergvej opføres en randbebyggelse i et plan, der sigter mod at finde og bidrage til den eksisterende vej. Bebyggelsen formuleres i et rytmisk forløb, der nytolker og indskrives sig i den eksisterende bebyggelse på vejen. Bebyggelsen holdes lav for ikke at spærre for udsigten for de bagvedliggende boliger. **Bebyggelsen opføres i tegl eller pudsede overflader. Tag i teglsten.**

**2** Mod Pederstrupvej etableres en randbebyggelse med boliger i to etager. Vejen er stigende og boligerne indpasses i det stigende terræn. Boligerne vinkles for at opnå udsigt mod øst. **Bebyggelsen opføres i tegl eller pudsede overflader. Tag i tagpap**

**3** Grunden stiger mod vest. Tilbagetrukket på grunden etableres boliger i to og tre etager, der sigter mod at opnå udsigt i 360 grader. **Bebyggelsen opføres i tegl eller pudsede overflader. Tag i tagpap**

---

Det oprindelige hotel på hjørnet af Pederstrupvej og Spodsbjergvej, var ifølge oplysninger fra Brink Møller Ejendomme ca. 12 meter til tagkrop. De nye bygninger varierer i højde mellem ca 5,5 og 10 meter.





## Projektområde og beliggenhed

Projektområdet er delvist beliggenhed i lokalplan 72



Hjørnet af Pederstrupvej og Spodsbjergvej



Det oprindelige badehotel lå på hjørnet af Pederstrupvej og Spodsbjergvej

Bygningens højde var ifølge oplysninger fra Brink Møller Ejendomme ca. 12 meter til kip



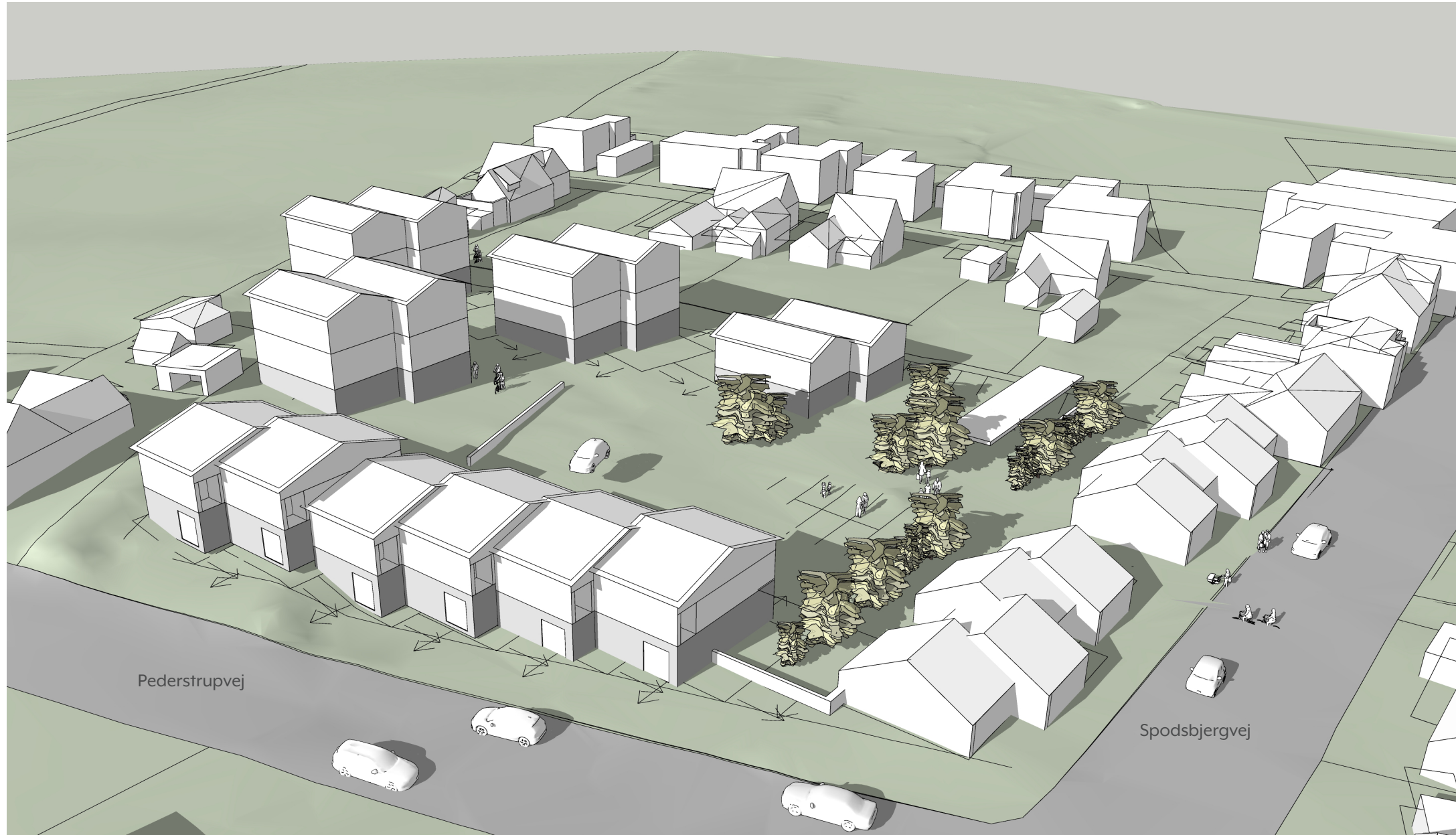
Situationsplan 1 : 500

Samlet projektgrund ca. 5885 m<sup>2</sup>  
Samlet bebyggelse ca 2650  
Bebyggelseprocent 45%





Grunden stiger mod vest. Her etableres boliger i to og tre etager. Boligerne vil få en fornem udsigt i 360 grader.



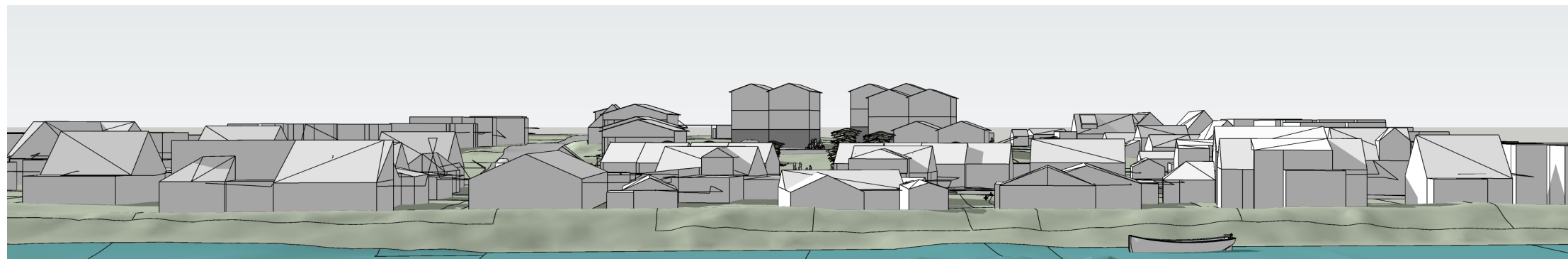
Mod Pederstrupvej etableres en randbebyggelse med boliger i to etager.

Bebyggelsen disponeres så der fra hver boliger er kontakt og udsigt mod nord, øst og vest.

Mod Spodsbjergvej etableres en randbebyggelse med boliger i et plan.

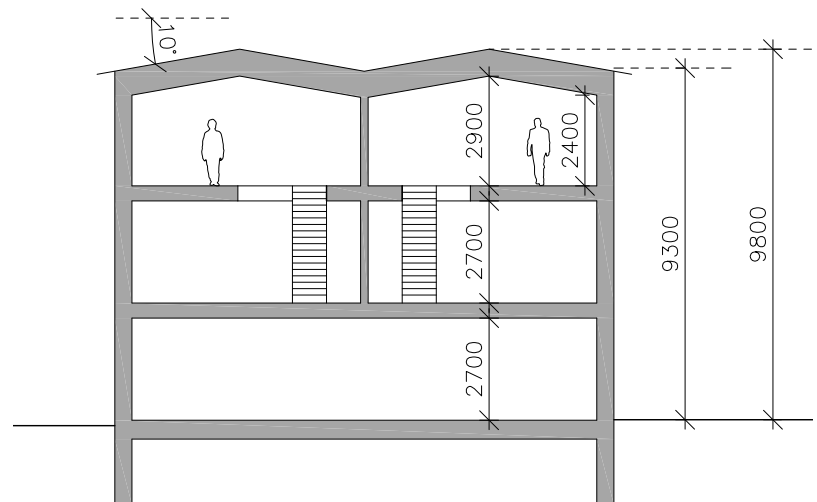
Bebyggelsen formuleres som et rytmisk forløb, der nytolker og indskrives sig i den eksisterende bebyggelse på vejen.

Bebyggelsen bidrager til rummet i gaden.



Princip af bebyggelse set fra havet

# Bygningstyper og højder

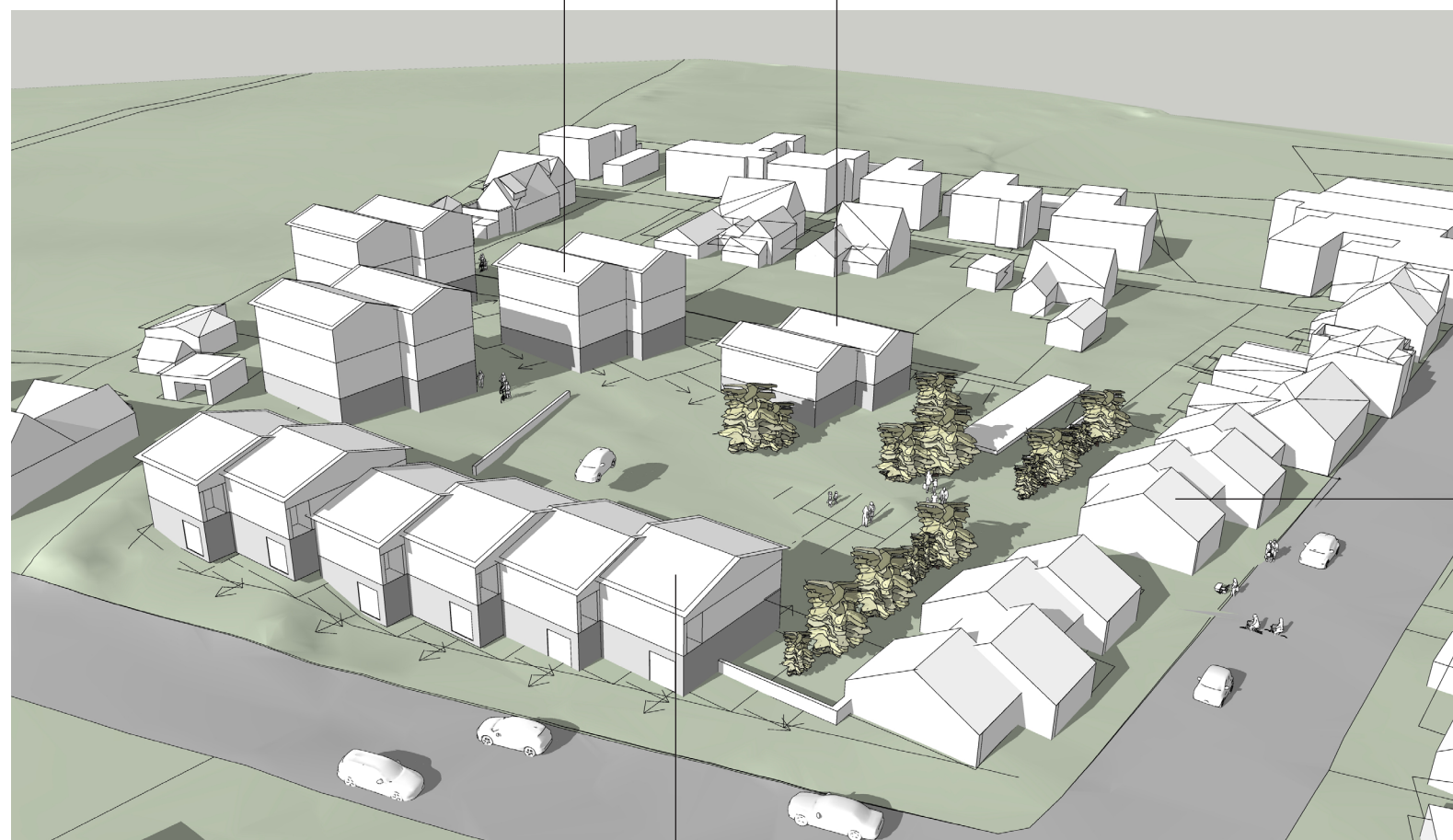


## Bygningstype 1

Længst tilbage på grunden bygges i tre etager

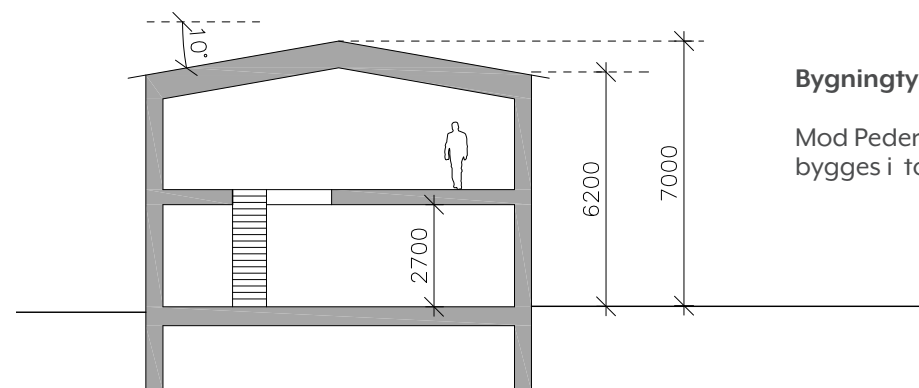
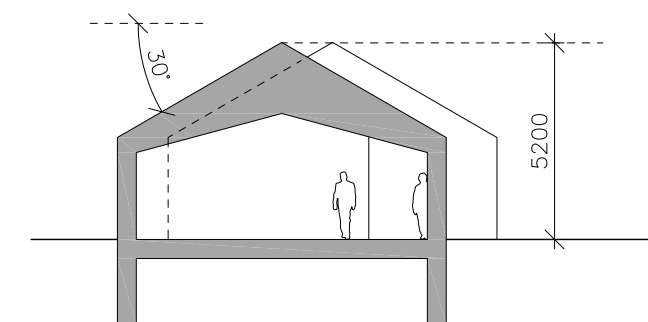
## Bygningstype 1(reduceret)

bygges i to etager



## Bygningstype 2

Mod Spodbjergvej bygges i en etage



## Bygningstype 3

Mod Pederstrupvej bygges i to etager



Princip for bebyggelse

