

Svendborg Kommune
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

V. Skerninge d. 18.12.2019

Dispensationsansøgning

Kommuneplanens grundstørrelser – Dobbelthuse til udlejning på Teglværksvej 6, 5892 Gudbjerg

Byggesag: 2019-2408

Bygherre: Gudbjerg By 2020 Ejendomme ApS – CVR: 40917381

På vegne af bygherre søges hermed om dispensation fra Kommuneplan 2017-2029 generelle rammer for grundstørrelser ved opførelse af dobbelthuse på min. 1000 m² og Udstykningsloven §10A.

De i byggeansøgningen ansøgte 7 stk. udlejningsboliger opføres som 3 stk. dobbelthuse til udlejning, samt 1 stk. dobbelthus bestående af en bolig til udlejning, og den for bebyggelsen fælles varmecentral og depotbygning.

Udlejningsboligerne i Gudbjerg er målrettet behovet for ældrevenlige mindre og centralt beliggende boliger, med et minimum af udenoms arealer, der kræver lejers vedligehold. Tilkørsel, parkering og fællesarealer driftes og vedligeholdes af udlejer.

Byggeloven §10A kræver, at ved opførelse af mere end en helårsbolig på grundstykket skal grundarealet kunne udstykkes.

Argumenter for en dispensation:

1. Bygherre Gudbjerg By 2020 Ejendomme ApS opfører de 7 stk. udlejningsboliger for at efterkomme et behov, og for at sikre og evt. øge indtjeningen til Dagli Brugsen i Gudbjerg, der ejer ejendomsselskabet.
Den fælles varmecentral med luft/vand varmepumper forsyner de 7 stk. boliger og driftes af udlejer, ligeledes for at mindske etablerings- drift og vedligeholdelses omkostningerne.
Bygherre Gudbjerg By 2020 Ejendomme ApS opfører boligerne som en samlet tæt-lav bebyggelse.
2. Evt. kan der på ejendommen tinglyses en deklaration forud for evt. pantgæld, at ejendommen ikke kan udstykkes uden Svendborg Kommunes tilladelse.
3. Byggeriet udføres som udlejningsboliger, uden planer om senere udstykning, og byggeskade-forsikring er fravalgt – hvilket tinglyses på ejendommen.
4. Grundstykket giver umiddelbart ikke mulighed for opførelse af rækkehus bebyggelse (mere end to sammenbyggede boliger) Rækkehus bebyggelse på samme grundstykke ville jf. lokalplanen kun kræve er grundareal på min. 250 m² eksklusiv eventuel adgangsvej.
5. Lokalplanen 10a – 4.2 angiver, at yderligere udstykning i området må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Bygherre Gudbjerg By 2020 Ejendomme ApS ønsker ikke at udstykke.

DOLMER
Arkitekter ApS

Fåborgvej 85
DK 5762 V. Skerninge
Tlf. +45 8820 5482
mail@dolmer.as

Jørgen Dolmer
Mobil +45 4213 1882
jd@dolmer.as

CVR-nr. 32450091

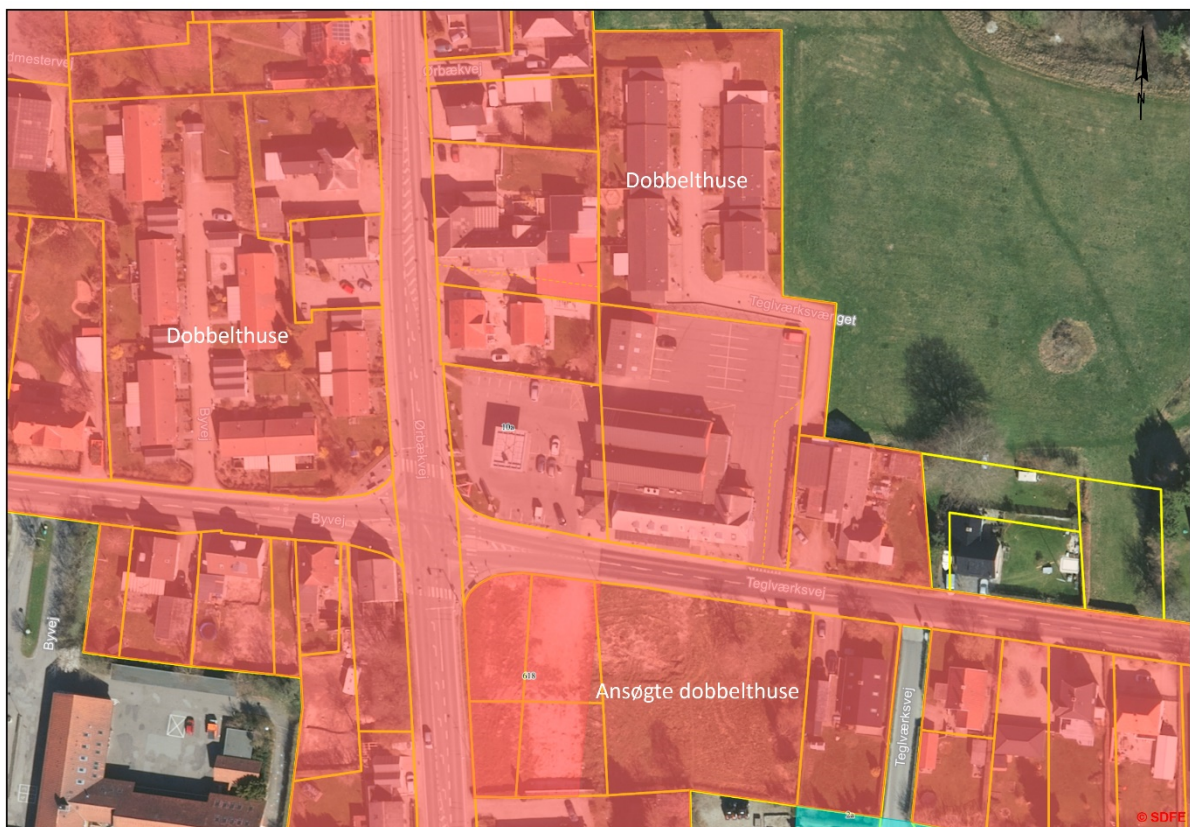
Danske Bank
Reg.nr. 3224
Kontonr. 0010544564

6. Lokalplanen 10a – 5.9 kræver at der etableres 2 stk. parkeringspladser pr. bolig, hvilket udløser et krav om etablering af 14 stk. p-pladser, heraf 1 stk. handicap p-plads 4,5x8 m, der beslægtlægger et stort areal til parkering af det samlede grundstykke.
7. Indenfor samme Lokalplan 10a område forefindes lignende nyere byggeri af dobbelthuse. Den ansøgte bebyggelse med 7 stk. udlejningsboliger vurderes derfor i type, byggestil og fortætning at være i harmoni med disse nært beliggende bebyggelser. Luftfoto over delområdet er indsat bagerst.

Udskrift fra bygge-loven §10A

§ 10 A. Når der opføres mere end eet enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

Luftfoto fra Lokalplan 10a området ved Dagli Brugsen i Gudbjerg



Vi håber på Svendborg Kommunens velvillighed, for i det aktuelle projekt at dispensere fra Kommuneplan 2017-2029 generelle krav om grundstørrelsen 1000 m² for dobbelthuse, og tillade grundstørrelser min. 250 m² pr. bolig eksklusiv eventuel del af fælles adgangsvej.

Dolmer Arkitekter ApS
Jørgen Dolmer

Side 2 af 2

DOLMER
Arkitekter ApS

Fåborgvej 85
DK 5762 V. Skerninge
Tlf. +45 8820 5482
mail@dolmer.as

Jørgen Dolmer
Mobil +45 4213 1882
jd@dolmer.as

CVR-nr. 32450091

Danske Bank
Reg.nr. 3224
Kontonr. 0010544564