

From: Lars A. Steen
Sent: Sun, 1 Mar 2020 07:47:06 +0100
To: Marianne Wedderkopp;Rasmus Vium Fristed
Subject: VS: Vurdering af eksisterende udstykninger
Attachments: doc07380620200228181308.pdf, bilag.pdf

Kære Rasmus Fristed og Marianne Wedderkopp,

Jeg videresender hermed endnu en vurdering af udstykningen af Ydunshave. Konklusionen er den samme som LIFA's: Der er sket en kæmpe fejl og det er i sidste ende kommunens ansvar.

Vi er nu der, hvor vi ikke længere ser nogen grund til at snakke kompromis og halve løsninger. Vi havde et rigtig fint møde den 20. februar, men vi har intet hørt fra jer siden. Set i lyset af de to uafhængige landinspektørers vurderinger af den udstykning, der er foregået, vil vi nu kigge på hver eneste kvadratmeters friareal, som vi er blevet snydt for. Både LIFA og Steen Nørgaard konkluderer at det ikke bare er den midterste del af F2, der er blevet bygget på. Hele F2 arealet blev kraftigt minimeret i forbindelse med den første udstykning af etape 1 under lokalplan 566. I den kommende tid informerer vi lokalpolitikere og lokale medier. Vi kontakter flere landinspektører og vi søger advokatbistand.

Hvis I er interesseret i at løse denne sag inden den vokser sig større end den allerede er, så sig til. Men det skal gå stærkt for den sidste tålmodighed er sluppet op i Ydunshave.

Rigtig god søndag.

vh

Camilla A. Steen
Rasmus Munck
Lars A. Steen

Fra: Steen Nørgaard <sn@fynsland.dk>
Sendt: 29. februar 2020 14:02
Til: Lars A. Steen <las@hyperlead.dk>
Emne: Vurdering af eksisterende udstykninger

”Der ses på denne baggrund ikke at foreligge sådanne hensyn bag fordelingen af arealet til henholdsvis bebyggelse og parkering, at parkeringsarealet kan betragtes som et friareal, som ikke ved dispensation som ansøgt kan indskrænkes til brug for bebyggelse”

”3.3. Mulighed for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

Det fremgår af lokalplanens § 3, at delområde II kun må anvendes til helårsboliger, samt et fælles friareal, som vist på illustrationsplanen.

Placeringen af det fælles friareal er således en del af planens principper. Nævnet finder ikke, at der er tale om en (fordeling af) anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte. Kommunen vil derfor ikke kunne give dispensation til de ansøgte udstykninger, jf. planlovens § 19.

Til det af klageren anførte om, at vandboringen siden vedtagelsen af lokalplanen er blevet nedlagt, bemærker nævnet, at dette ikke kan føre til, at den beliggenhed af de fælles friarealer, som er fastlagt i lokalplanen, kan fraviges i strid med planens principper. Nævnet bemærker, at anvendelsesbestemmelsen eller § 4, stk. 1, ikke henviser til vandboringen, men blot udlægger arealet til fællesareal.”

”En ændring af delområdeafgrænsningen eller en ændringer af anvendelsen i delområderne, kræver således vedtagelse af en ny lokalplan, tilvejebragt efter reglerne i planlovens kapitel 6.”

”Dispensation kan således som regel ikke meddeles til indgreb i grønne områder og fælles friarealer. Hvis et areal f.eks. er udlagt til fælles friareal for en sommerhus- eller parcelhusbebyggelse, kan der ikke dispenseres til udstykning til parceller til bebyggelse, således at fællesarealet derved indskrænkes”

Hej Lars.

Ovenstående er uddrag fra udvalgte afgørelser fra Planklagenævnet.

Det fremgår jo ret klart, at man ikke kan bygge eller ændre på placeringen af friarealer, når de er en del af formålet med lokalplanen og lokalplanen henviser til kortbilaget.

Herved er kortbilaget juridisk bindende for borgere og kommune.

Og en ændring vil derfor kræve en ny lokalplan.

Der er jo 2 parter i denne sag, dels landinspektøren som jo objektivt burde oplyse kommunen om, at man er ved at udstykke arealer som er udlagt til fællesområde, dette sker ikke og så kommer den helt store synder, nemlig kommunen som ikke påser, at lokalplanen bliver overholdt.

Der er ingen tvivl om, at udstykningssagen må betragtes som værende i strid med lokalplanen og at en klage derfor ville have medført en annullering.

Nu skete det jo ikke, og kommunen angiver i sit svar, at sagen ikke er i strid med noget. Derfor bliver sagen jo så efterfølgende godkendt.

Da jeg ikke kan udtale mig om min kollegas arbejde kan jeg blot konstatere, at kommunen ikke lever op til forvaltningsmæssige ansvar og af en eller anden grund lader udstykningssagen passere.

Der er ingen tvivl om, at kommunen er bundet af lokalplanbilaget, og dette bilag er ikke på nogen måde i så ringe kvalitet, at man ikke kunne fastlægge grænserne nogenlunde klart.

Som det fremgår af min vedhæftning findes lokalplangrænserne også i forskellige digital kortværk, så der er ikke så meget at tage fejl af.

Hvis man fra kommunens side ikke mener, at din grund er udstykket på fællesområdet må det jo så omvendt betyde, at dette ligger vest for din grund og så skal udlægges som vist på kortbilaget med en udformning og størrelse som angivet.

Jeg finder rent objektivt, at kommunen bør nedlægge et forbud mod byggeplanerne på naboejendommen og så udarbejde en ny lokalplan, alternativt give dig en klageadgang så du kan få kommunens afgørelse prøvet hos Planklagenævnet.

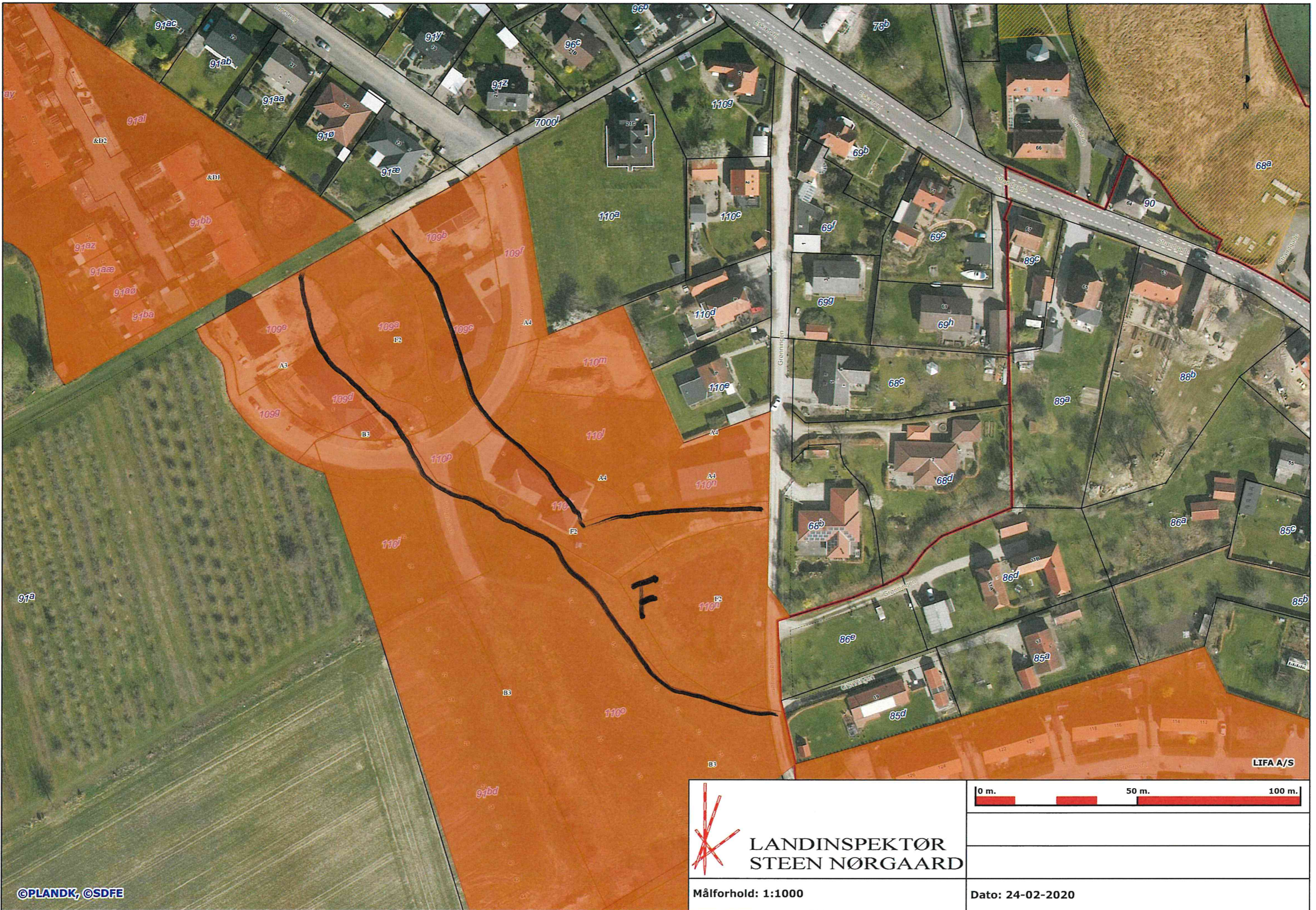
Dette må også være i kommunens egen interesse!

Med venlig hilsen
Steen Nørgaard
Landinspektør



LANDINSPEKTØR
STEEN NØRGAARD

Landinspektørfa. Steen Nørgaard
FYNSLAND
Torvet 1
5750 Ringe
62 62 25 50



LANDINSPEKTØRENS OPLYSNINGER

i henhold til bekendtgørelse nr. 1089 af 17. september 2010 om udstykningskontrollen.

Angående udstykning m.v. af matr. nr. 91a, 109 og 110f Nyby By, Bregninge, Svendborg Kommune, Region Syddanmark



Landinspektørens j.nr.: 1503375 kw/jl

Rubrikken vedrørende lov om offentlige veje skal udfyldes. I de øvrige rubrikker kan anføres relevante oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Lov om planlægning

Byzone
Lokalplan nr. 566.

Lov om offentlige veje

- A. Der skal gives oplysning om adgangsforhold til offentlig vej. Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller overførte arealer samt restejendommen. Det skal fremgå, om udstykningen, matrikuleringen, arealoverførslen eller sammenlægningen forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej. Den offentlige vejs kategori, navn, og/eller nr. angives. Når den matrikulære forandring forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej i mindre afstand end 100 m fra en hovedlandevej eller landevej - i bymæssig bebyggelse dog i mindre afstand end 50 m - skal dette oplyses.
- B. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser. Dette gælder både for den udstykkede ejendom og evt. anden ejendom, hvorfra adgangen til offentlig vej skal ske.
- C. Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst byggeliniebestemmelser (herunder efter hvilken bestemmelse, og om fraskilte eller overførte arealer berøres).

Ad A. Der sker ingen ændringer i adgangsforholdene for matr. nr. 91a Nyby By, Bregninge. Eksisterende overkørsel benyttes.
Delnr. 1, 2, 3, 4, 5, 18 og 19 af matr. nr. 109 Nyby By, Bregninge og delnr. 6, 7, 8, 9 og 10 af matr. nr. 110f Nyby By, Bregninge skal have adgang til kommunevejen Thorseng ad nyudlagt 12,00 m br. pr. fællesvej over matr. nre. 109 og 110f. Der etableres nye overkørsler til den pr. fællesvej.
Delnr. 11 af matr. nr. 110f Nyby By, Bregninge skal have adgang til kommunevejen Eskærvej ad eksisterende pr. fls.vej Grønningen. Eksisterende overkørsel til Grønningen benyttes.
Restejendommen beholder uændret adgang til den private fællesvej Grønningen.

Ad B. Der er ikke tinglyst adgangsbestemmelser.

Ad C. Der er ikke tinglyst byggeliniebestemmelser.

Lov om private fællesveje

På matrikelkortet optages ny 12,00 m br. pr. fls.vej over matr. nre. 109 og 110f som adgangsvej for de udstykkede parceller.

Byggeloven

Lov om miljøbeskyttelse og lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug

Lov om forurennet jord

Andre bemærkninger til sagen

Dato:

14/8 2015

Klaus Weitemeyer

Landinspektør

ERKLÆRING FRA KOMMUNALBESTYRELSEN

i henhold til bekendtgørelse nr. 1089 af 17. september 2010 om udstykningskontrollen.

Besvarelsen angår sagen i forhold til bestemmelser i de love, der er anført i skemaets venstre side, og i forhold til bestemmelser, der er fastsat i medfør af disse love.

	JA	NEJ	
Lov om planlægning			
1. Kræver den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse, at der er tilvejebragt en lokalplan? Er lokalplanen godkendt og offentligt bekendtgjort.		✓	
2. Opstår der ved den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse forhold i strid med:			
a) offentliggjort lokalplanforslag?		✓	
b) offentligt bekendtgjort lokalplan?		✓	
c) gældende byplanvedtægt?		✓	
d) forbud efter planlovens §12, stk. 2 eller 3, eller §14?		✓	
3. Vedrører sagen arealer i landzone?	✓		
Pkt. 4 besvares kun, hvis pkt. 3 er besvaret med JA.			
4. Kræver den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse tilladelse i h.t. planlovens kap. 7?		✓	
Pkt. 5 og 6 besvares kun, hvis pkt. 4 er besvaret med JA.			
5. Er sagen godkendt i h.t. planlovens kap. 7?			
6. Hvornår udløber ankefristen for godkendelsen?			Dato: _____
Lov om offentlige veje			
7. Hvilke(n) myndighed(er) er vejbestyrelse?			<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalbestyrelsen <input type="checkbox"/> Vejdirektoratet
Pkt. 8 besvares kun, hvis kommunalbestyrelsen er vejbestyrelse.			
8. Er sagen godkendt i h.t. lov om offentlige veje?	✓		<input type="checkbox"/> Kræver ikke godkendelse
Lov om private fællesveje			
9. Er sagen godkendt i h.t. privatvejsloven?	✓		<input type="checkbox"/> Kræver ikke godkendelse
Byggeloven			
10. Er sagen godkendt i h.t. byggeloven eller Bygningsreglementet BR 08?			<input checked="" type="checkbox"/> Kræver ikke godkendelse
Lov om miljøbeskyttelse og lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug			
11. Opstår der i forbindelse med de matrikulære forandringer forhold, som kræver godkendelse i h.t. miljølove?		✓	
12. Når pkt. 11 besvares med JA, oplyses fra hvilken myndighed.			<input type="checkbox"/> Kommunalbestyrelsen <input type="checkbox"/> Miljøcenter
Pkt. 13 besvares kun, hvis kommunalbestyrelsen har kompetencen, og pkt. 11 er besvaret med JA.			
13. Er sagen godkendt i h.t. miljøbeskyttelseslovgivningen?			
Lov om forurennet jord			
14. Er der sket en endelig kortlægning af de berørte arealer på vidensniveau 1 eller 2, jf. lovens § 12, stk. 1?		✓	
Pkt. 15 besvares kun, hvis pkt. 14 er besvaret med JA			
15. Har regionsrådet afgivet udtalelse i h.t. jordforureningslovens § 8 jf. §8a?			<input type="checkbox"/> Kræver ikke udtalelse
16. Andre bemærkninger til sagen, Vedr. pkt. 8 og 9 - se vedlagte BILAG 1. der er stillet vilkår i forbindelse med tilladelserne/godkendelserne jf. vejloven og privatvejsloven.			

Dato: 02.12.2015

Trine Birk Jensen

Digitalt signeret af Trine Birk Jensen
DN: c=DK, o=Svendborg kommune //
CN=Trine Birk Jensen,
serialNumber=CVR29189730-RID:33384860
Date: 2015.12.02 10:14:44 +01'00'

Kommunalbestyrelsens underskrift



Svendborg
Kommune

Geopartner
Att. Klaus Weitemeyer

**Center for Ejendomme
og Teknisk Service
Trafik og Infrastruktur**

Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Tlf. 62 23 30 00
Fax.

TI@svendborg.dk
www.svendborg.dk

Tilladelser i henhold til vejloven og privatvejsloven – i forbindelse med udstykning af 12 nye ejendomme fra henholdsvis matr. nr. 109, 110f og 91a, Nyby by, Bregninge.

1. december 2015

Hele matr. nr. 109 og dele af matr. nr. 110f og 91a, alle Nyby By, Bregninge ønskes udstykket, hvorved der etableres 12 nye ejendomme til brug til helårsbeboelse, fællesareal og færdselsarealer (privat fællesvej og sti).

Sagsid: 15/22416

Ref.: LEN

Ejendommene delnr. 1-10, 18 og 19 jf. skematisk redegørelse skal have vejadgang til den offentlige vej, Thorseng via nyudlagt privat fællesvej, beliggende på ejendommene delnr. 6, 18 og 19. Ved den valgte vejadgang er det nødvendigt at krydse en offentlig sti.

Ejendommen delnr. 11 jf. skematisk redegørelse skal have adgang til den offentlige vej, Eskærvej, via den eksisterende private fællesvej, Grønningen.

Den resterende ejendom (matr. nr. 91a) skal have adgang til den offentlige vej, Thorseng, ad den oprindelige ejendoms eksisterende adgang.

Se vedhæftet kort nederst i brevet.

Tilladelse til etablering af adgang til offentlig vej.

Svendborg Kommune giver hermed tilladelse til, at de nyudstykkede ejendomme 1-10, 18 og 19 får adgang til offentlig vej, Thorseng, via den udlagte private fællesvej på ejendommene delnr. 6, 18 og 19.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Grundet den nødvendige krydsning af den offentlige sti, skal stien ombygges i henhold til vedlagte tegning nederste i brevet.

Vejarealet skal opbygges som følgende: 40 cm bundgrus, 20 cm stabilgrus, 6 cm GAB 0 og 3 cm AB 8-10 rød asfalt.

Der gøres opmærksom på, at man ikke selv må lave ombygningen på det offentlige vejareal. Arbejdet skal udføres af en entreprenør med erfaring i vejarbejde, som skal have en



cittaslow - Svendborg

Åbningstider

Mandag-onsdag	9.00-15.00
Torsdag	10.00-16.30
Fredag	9.00-14.00



opgravningstilladelse fra kommunen.

- Udgifterne til ombygning af stien dækkes af ansøger og er Svendborg Kommune uvedkommende.
- Adgangen må først tages i brug, når stien er ombygget.
- Etablering af adgangen skal være påbegyndt inden for et år efter tilladelse er givet ellers bortfalder tilladelsen.
- Adgangen må kun bruges i forbindelse med ejendommens benyttelse til boligformål (helårsbeboelse).

Tilladelsen gives i henhold til vejlovens § 49, stk. 1 og 5.

BEMÆRK!

Tilladelsen er betinget af politiets godkendelse af skiltning og afmærkning vedrørende vigepligt og hastighed i henhold til færdselslovens § 92a.

Svendborg Kommune giver hermed tilladelse til, at ejendommen delnr. 11 må bruge den oprindelige ejendoms nuværende vejadgang til den offentlige vej, Saugskærvej, via den eksisterende private fællesvej, Grønningen.

Adgangene må kun bruges i forbindelse med ejendommens benyttelse til boligformål (helårsbeboelse).

Tilladelsen gives i henhold til vejlovens § 50, stk. 3.

Svendborg Kommune giver hermed tilladelse til, at den resterende del af ejendommen matr. nr. 91a må bruge den oprindelige ejendoms nuværende vejadgang til den offentlige vej, Thorseng.

Adgangene må bruges i forbindelse med ejendommens benyttelse til boligformål (helårsbeboelse) og gartneri/planteskole.

Tilladelsen gives i henhold til vejlovens § 50, stk. 3.

Svendborg Kommune forudsætter, at der med den nuværende vejadgang fra delnr. 6 til den private fællesvej, Grønningen, er tale om en eksisterende markadgang. Såfremt adgangen til marken ønskes anvendt til anden færdsel end rent landbrugsmæssig færdsel, skal Svendborg Kommune give tilladelse hertil.

Udlæg af privat fællesvej

Svendborg Kommune godkender den udlagte private fællesvej og -sti på ejendommene delnr. 6, 18 og 19.



Den private fællesvej udlægges i en bredde på 12 meter og stien i en bredde på 3,25 meter.

Godkendelsen sker i henhold til privatvejslovens § 27.

BEMÆRK!

Før den private fællesvej og -sti må tages i brug, skal Svendborg Kommune godkende et detailprojekt for vejanlægget, herunder længde og tværprofil, befæstelse og afvanding m.v. i henhold til privatvejslovens § 41 stk. 1 nr. 2.

Adgang til privat fællesvej

Svendborg Kommune godkender hermed, at ejendommene delnr. 1-10 får adgang til den udlagte private fællesvej på delnr. 6, 18 og 19.

Tilladelsen gives i henhold til privatvejslovens § 62.

BEMÆRK!

Der er i ansøgningen ikke oplyst, hvor de enkelte ejendomme delnr. 1-10 præcist får adgang til den private fællesvej.

Svendborg Kommune forventer derfor, at der fremsendes oplysninger om den præcise placering og bredder på de enkelte adgange til endelig godkendelse i forbindelse med byggeansøgning.

Vedligeholdelse af den private fællesvej og -sti

Som omtalt på et tidligere møde, gør vi opmærksom på, at vedligeholdelse af den private fællesvej og -sti ikke kan pålægges en grundejerforening jf. lokalplanen.

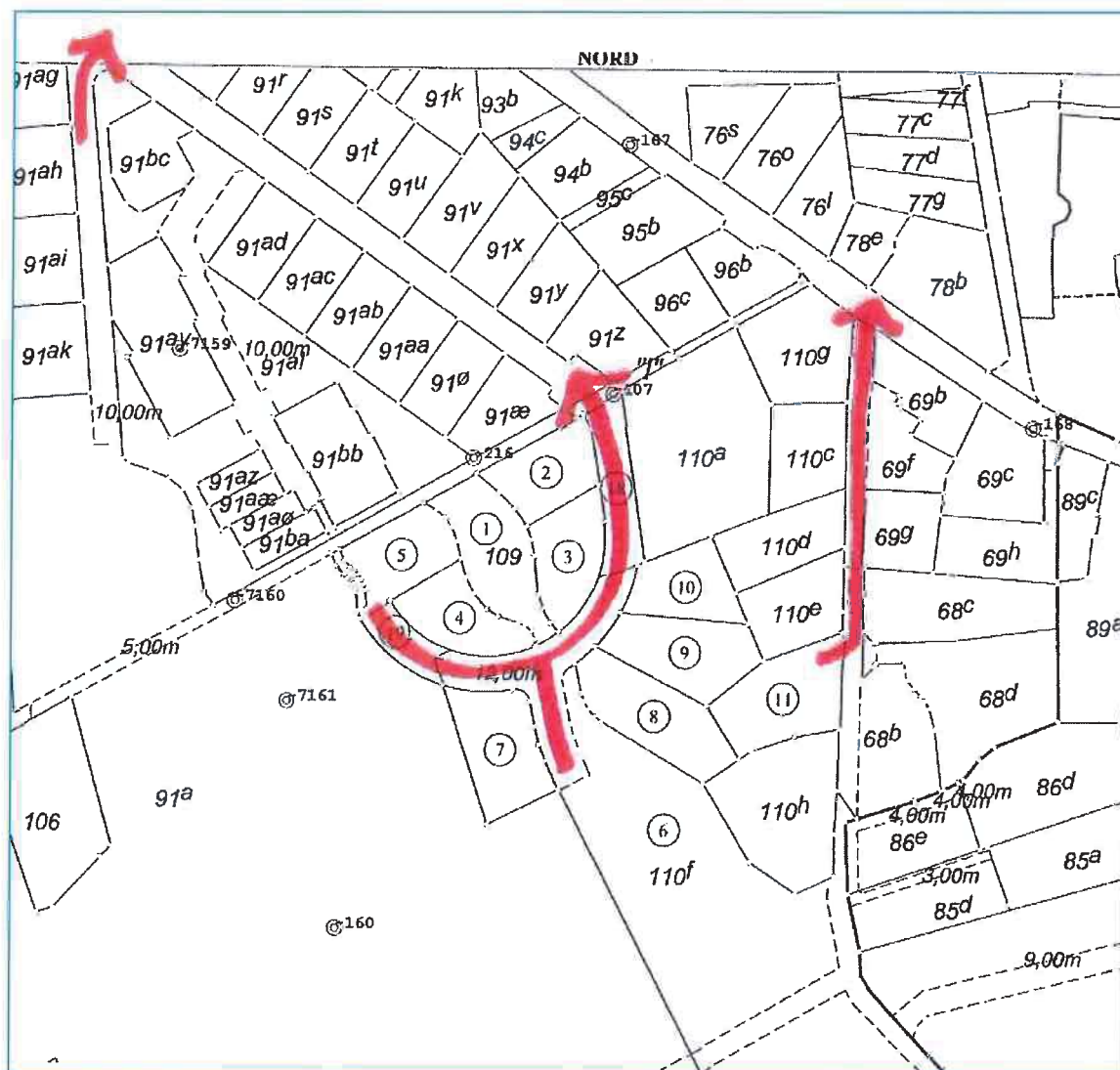
Der er kun hjemmel i planloven til at kræve, at en grundejerforening skal varetage vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg, hvilket ikke omfatter private fællesveje og - stier.

Ovenstående er ensbetydende med, at såfremt intet andet er aftalt mellem grundejerne, vil privatvejsloven gælde. Dette betyder eksempelvis, at det vil være den enkelte grundejer, som skal vedligeholde den del af vejen, der ligger nærmest dennes ejendom i tilfælde af et enkeltstående hul i vejen.

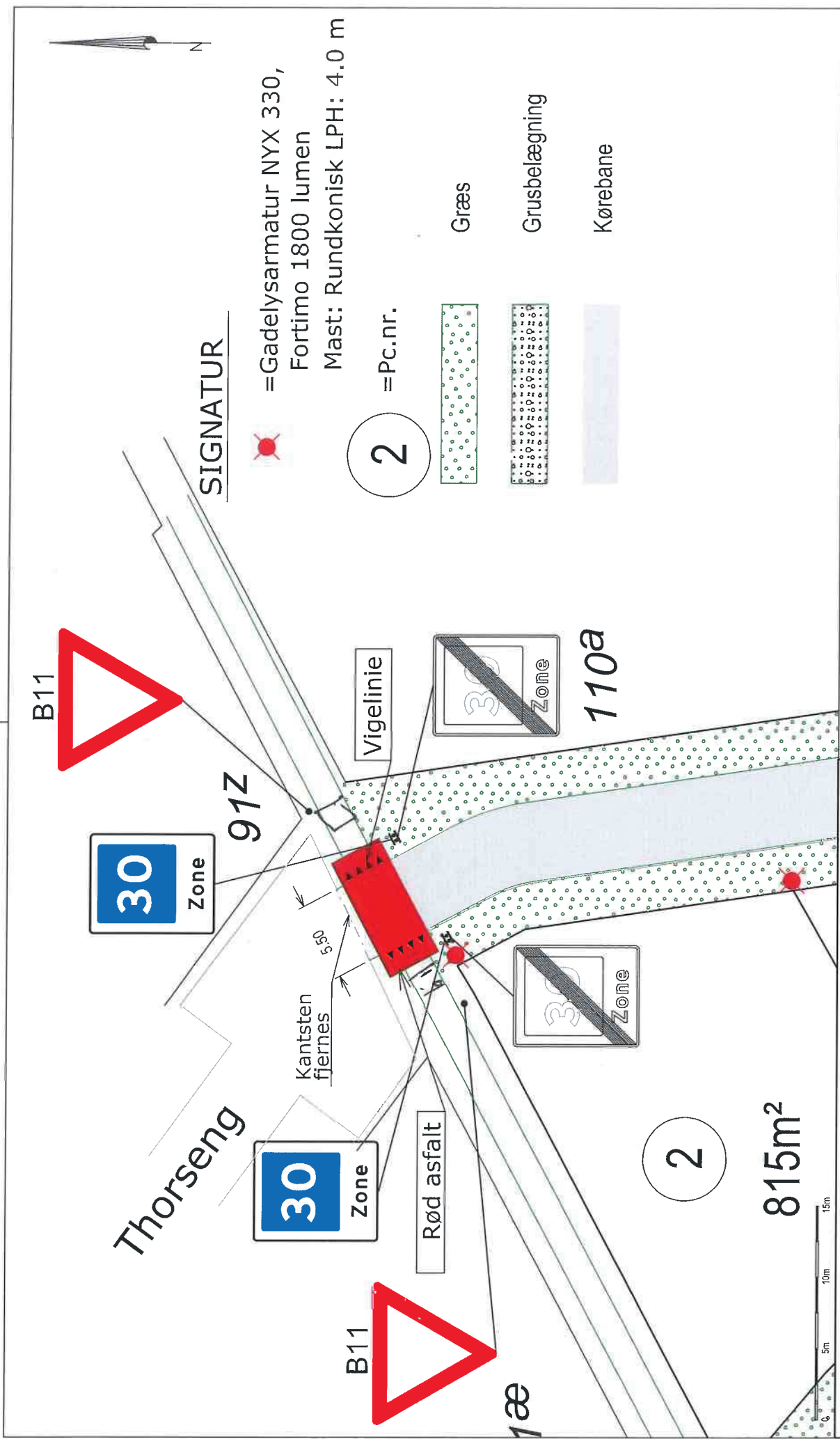
Svendborg Kommune anbefaler derfor, at der i forbindelse med udstykningen tages stilling til, om der skal udarbejdes en privatretlig aftale, hvor det pålægges grundejerne at vedligeholde den private fællesvej og -sti i fællesskab.

Venlig hilsen
Lene Nyberg

Center for Ejendomme og Teknisk Service
Trafik og Infrastruktur



Adgang til offentlig vej.



SIGNATUR

- = Gadelysarmatur NYX 330, Fortimo 1800 lumen
Mast: Rundkonisk LPH: 4.0 m
- = Pc.nr.
- Græs
- Grusbelægning
- Kørebane

Plan nr. 1a. Afmærkningsplan - Detaljplan. Revideret 1. december 2015
 Byggeomdning af et areal ved Thorseng/Grønningen. Lokalplan nr. 566
 Matr. nr. 109 og 110F Njyby By, Bregninge

J.nr.: 1500346 | Ini: tlp | Målf.: 1:250 | Dato: 1. december 2015 | Koordinatsystem: System 34, JyllandFyn | DVR90



Landinspektør

FOT-kort, marfikekort © Geodatasystem - ortofoto © Cowi A/S

X:\2015\1500346\projektmateriale\plan.dgn



LANDINSPEKTØR
STEEN NØRGAARD