

SV: Vurdering af eksisterende udstykninger

Uffe Sørensen, LIFA A/S <us@LIFA.DK>

Tir 22-09-2020 08:40

Til: Lars A. Steen <las@hyperlead.dk>

Hej Lars

Jf. aftale fremsendes hermed opgørelse af arealer for friareal F2 i Ydunshave. 1. del af redegørelsen vedrører arealer på baggrund af LP566's kortbilag 02, mens 2. del vedrører arealopgørelser på baggrund af Svendborg Kommunes forslag til ændret friareal:

1. del: Arealopgørelser ifølge lokalplan LP566's kortbilag 02

Metode: Der er tegnet en polygon (den blå fuldt optrukne på nedenstående figur) omkring kortbilagets grønne friareal, og arealet heraf er herefter beregnet.

Resultat 1: Område F2's friareal nord for vejen (det grønne område): 2007 m² - opgjort af Svendborg Kommune til ca. 2000 m²

Resultat 2: Område F2's friareal syd for vejen (det grønne område) – incl. regnvandsbassinet: 3523 m² - opgjort af Svendborg Kommune til ca. 3500 m²

Med stiplede blå linie er - på tilsvarende måde - beregnet arealerne i område F2, således som de foreligger pt. jf. foretagne udstykninger/skelfastlæggelser.

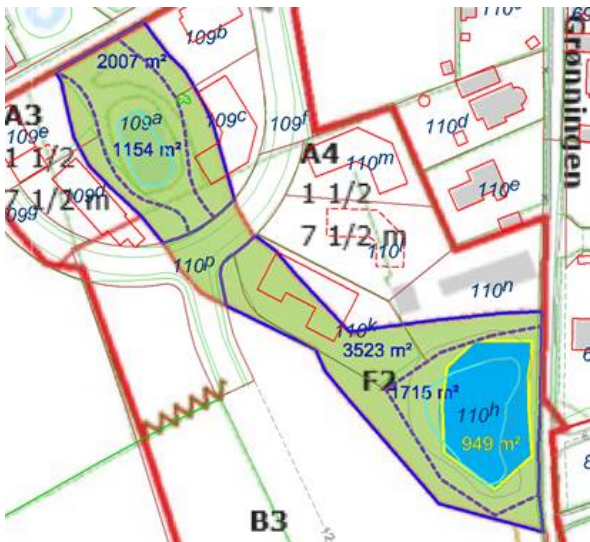
Resultat 1a: Område F2's realiserede friareal nord for vejen, som efter skelfastlæggelsen/udstykningsen ikke er private arealer: 1154 m² - opgjort af Svendborg Kommune til ca. 1150 m²

Resultat 2a: Område F2's realiserede friareal syd for vejen, som efter skelfastlæggelsen/udstykningsen ikke er private arealer: 1715 m²- opgjort af Svendborg Kommune til ca. 1715 m²

Med fuldt optrukket gul linie er – på tilsvarende måde – beregnet areal af regnvandsbassin på matr. nr. 110h (sydligøstlig del af område F2), således som det er vist på LP566's kortbilag 02.

Resultat (regnvandsbassin): ca. 949 m²

Nøjagtighed: +/- 0.5 % (grundet kortbilagets kvalitet og grænselinien tykkelse på kortet)

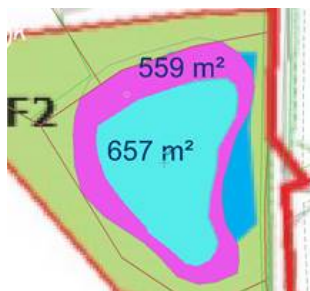


Regnvandsbassin – realiseret - arealberegning:

Mht. til det "planlagte regnvandsbassin" og det "realiserede", så er jeg lavet/målt arealet af det område som i GeoDanmark-kortet er registreret som "sø" (regnvandsbassinet) og arealet af det skrænt-anlæg, der – i samme kortværk – er omkring søen/regnvandsbassinet:

Resultat: Areal af "realiseret" "regnvandsbassin"/sø jvf. GeoDanmark-kort: 657 m²

Areal af "realiseret" "skrænt-anlæg" mod sø jf. GeoDanmark-kort: 558 m² - En (måske) rimelig fordeling af arealets "status" kan være, at 50% tilknyttes bassinet og 50% tilknyttes friarealet – hvilket svarer til et tillæg på 279 m², således at regnvandsbassinets realiserede areal er 656+279=935 m² (hvilket omtrentlig stemmer overens med det de 949 m², som var vist på lokalplanens kortbilag.



Opgørelse: Forudsættes, at LP566's pkt. 10.4 skal tolkes således, at 50% af regnvandsbassinet skal fratrækkes, er arealet for F2-områdets friareal således:

- Jf. LP566's kortbilag 02: 2007 m² + 3523 m² - 50% af 949 m² = 5056 m²
- Pt. "realiseret" friareal: 1154 m² + 1715 m² - 50% af 935 m² = 2402 m²

2. del: Arealoppgørelser ifølge Svendborg Kommunes forslag til nyt friareal (Bilag 5)

Metode: Der er tegnet en polygon (den mørkeblå fuldt optrukne polygon på nedenstående figur) omkring forslaget blå friareal, og arealet heraf er herefter beregnet.

Resultat 1: Område F2's friareal nord for vejen (det blå område): 1154 m² - svarende til jordstykket/matriklen 109a's registrerede areal

Resultat 2: Område F2's friareal syd for vejen (det blå område) – incl. regnvandsbassinet: 3081 m² - opgjort af Svendborg Kommune til ca. 3250 m²

Resultat (regnvandsbassin): ca. 935 m²

Nøjagtighed: +/- 0.5 % (grundet kortbilagets kvalitet og grænseliniens tykkelse på kortet)

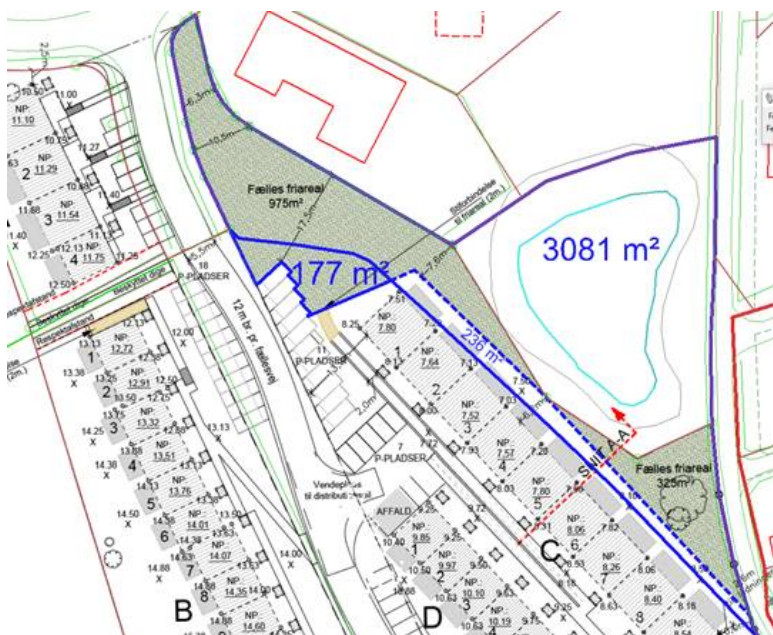


Opgørelse: Forudsættes, at LP566's pkt. 10.4 skal tolkes således, at 50% af regnvandsbassinet skal fratrækkes, er arealet for F2-områdets friareal således:

- Jf. LP566's kortbilag 02: 2007 m² + 3523 m² - 50% af 949 m² = 5056 m²
- Forslag til nyt friareal – Svendborg Kommune: 1154 m² + 3081 m² - 50% af 935 m² = 3768 m²

Foreslået tillægsareal (Bygherre) – Bilag 3 dateret 15. september 2020

Som jeg tolker den fremsendte mail-korrespondance mellem parterne, så har bygherre tilbudt at udlægge yderligere areal til det friareal, som Svendborg Kommune har foreslået (det lyseblå ovenfor). På denne baggrund har jeg foretaget en indpasning af bygherres (Trimmet Tegnestues) situationsplan dateret d. 15.9.2020, som er benævnt "Bilag 3. Situationsplan.pdf". Indpasningen er vist nedenfor, ligesom der (med blå skrift) er påskrevet supplerende arealoplysninger:



Som det ses af ovenstående figur indgår hovedparten af det "supplerede" areal i det areal på 3081 m², som Svendborg Kommune har foreslået som nyt friareal. Der er dog et "tillægsareal" på 177 m², som ligger udenfor det af Svendborg Kommune foreslåede friareal. Til gengæld er der et "fradragsareal" (vist med blå stiplede linie) på 236 m², som ligger indenfor det af Svendborg Kommune foreslåede friareal, men som jf. bygherres oplæg ligger ikke indgået i friarealet. Hvis disse arealer tillægges/fradrages den ovenfor opgjorte foreslåede nye friareal fås et samlet areal på 1154 m² + 3081 m² - 50% af 935 m² + 177 m² - 236 m² = **3709 m²**

Da der umiddelbart synes at være forskellige opfattelser af friarealets grænser i henholdsvis Svendborg Kommunes foreslåede friareal (de lyseblå) og det af bygherre foreslåede friareal (det grønne), vurderes det hensigtsmæssigt at parterne bliver enige om en afsætning i marken (1:1), så der ikke fremadrettet atter kan opstå tvister mellem parter omkring friarealets endelige omfang.

Jeg håber ovenstående arealredegørelse kan blive til gavn for den endelige afslutning af jeres udfordring vedr. område F2 i lokalplan LP566.

Med venlig hilsen

Uffe Sørensen, LIFA A/S
Landinspektør

T 6313 6800

D 6313 6838

M 4088 9606

@ us@LIFA.DK

W www.lifa.dk