

Svendborg Kommune
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge
E-mail byg@svendborg.dk

Troense 4. oktober 2020

Bemærkninger vedr. orientering om friareal samt dispensationsansøgninger

Sagsnr.: 2019-1706
Ejendommen: Ydunshave 10
Ejendomsnr.: 191279
Matr. nr.: 110-i, Nyby By, Bregninge
Ejer: Ydunshave ApS

Generelle bemærkninger

1. Dispensationer i strid med lokalplanens principper og lighedsgrundsætning

Det er min forståelse af Svendborg Kommunes praksis, at der som udgangspunkt ikke dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan. Muligheden for dispensation er dog til stede, hvis der er nogle helt specielle forhold, som gør sig gældende i den enkelte sag, og hvis dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper. Dette fremgår af en aktindsigt i byggesagen.

I denne sag vil en række af dispensationerne stride mod lokalplanens principper, se nedenfor. Ligeledes er der ikke i tilstrækkelig grad redegjort for, at der er nogle specielle forhold, som gør sig gældende i denne sag. Jeg er derfor meget overrasket over, at Svendborg Kommune pludselig er positivt indstillet over for alle fire dispensationsansøgninger vedr. dette byggeprojekt, hvor kommunen ellers har været restriktiv, når det gælder dispensationer.

Dertil kommer, at der i forbindelse med andre byggerier i området er givet afslag på dispensationsansøgninger vedr. de samme bestemmelser. Hver ansøgning skal naturligvis behandles individuelt, men der er ikke redegjort for specielle forhold, som kunne begrunde denne forskel i kommunens vurdering af dispensationsansøgninger. Der er derfor risiko for, at kommunens behandling af dispensationsansøgninger for byggeprojekter i området bryder med lighedsgrundsætningen.

2. Massivt byggeri i strid med lokalplanens principper

Der er tale om et massivt byggeri, som på ingen måde er i overensstemmelse med lokalplanens formål om 'tilpasning til landskabelige karakter', og som i øvrigt adskiller sig væsentligt fra den visualisering, der fremgår af forsiden på lokalplan nr. 566. Byggeriet vil stå i skarp modsætning til hele området, og det vil i høj grad reducere naturoplevelsen for de borgere og turister, som benytter området til rekreative formål, herunder vandreture via Øhavsstien.

3. Der er ikke i tilstrækkelig grad redegjort for fravalg af mulighed 2

Kommunens fejl i forbindelse med udstykningen af byggegrunde i området berører en række boliger i områder, herunder også vores hus på Grønningen 8, hvor en del af vores grund skulle have været udlagt til friareal. Dette har medført en stor juridisk og økonomisk usikkerhed for alle de berørte boligejere, hvilket ikke indgår i Svendborg Kommunes overvejelser vedr. de tre muligheder, der er beskrevet i følgebrevet.

I følgebrevet er der primært fokus på mulighed 1 og mulighed 3, hvorimod mulighed 2 (retlig lovliggørelse ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende udarbejdelse af en ny lokalplan) ikke er genstand for en nærmere analyse, hvor der redegøres sagligt og fyldestgørende for fravalget. Dette er stærkt kritisabelt.

Mulighed 2 vil kunne bidrage til en afklaring vedr. de juridiske og økonomiske usikkerhed for de berørte borgere, og samtidig sikre at igangsættelsen af det store byggeprojekt på Ydunshave 10 sker på et solidt, juridisk grundlag, hvilket vil være til gavn for både projektudvikler og borgere i området. Jeg vil hermed opfordre til, at Svendborg Kommune genopvejer de tre valgmuligheder og sørger for, at der redegøres sagligt og fyldestgørende for valg eller fravalg af de tre valgmuligheder i overensstemmelse med Forvaltningsloven såvel som god forvaltningsskik.

4. Krav om genetablering af beplantning ved hulvej samt hensyn til fredede flagemus

Byggeplanerne berører en hulvej med bevaringsværdig beplantning, som samtidig udgør raste- og fourageringsområde for flagemus. Alle danske flagemus er fredede og desuden omfattet EU's habitatdirektiv om beskyttelse af særlige arter. Dette indebærer, at man ikke bevidst må forstyrre og ødelægge flagemusenes yngle- og hvilepladser. Svendborg Kommune har selv vurdereret, at beplantningen ved hulvejen er vigtig at bevare af hensyn til flagemusene. Dette fremgår af en aktindsigt i byggesagen.

Byggeriet vil i sig selv være voldsomt forstyrrende for de flagemus, der holder til i området. Samtidig er en stor del af beplantningen på begge sider af hulvejen blevet skovet i 2019, hvor Svendborg Kommune har krævet genetablering af beplantningen. Dette fremgår ligeledes af en aktindsigt i byggesagen.

Det er meget afgørende af byggeriet respekterer disse forhold. Der er imidlertid lagt op til at der ved hulvejen etableres et legeområde. Dette kan forstyrre flagemusene. Ligeledes fremgår det ikke af tegningerne, at der vil være den beplantning, som Svendborg Kommune selv har krævet bliver genetableret på begge sider af hulvejen. Jeg vil derfor opfordre Svendborg Kommune til at sikre, at byggeplanerne justeres, således at der tages hensyn til flagemusene og således at der stilles krav om genetablering af beplantningen på begge sider af hulvejen.

Specifikke bemærkninger vedr. friareal og dispensationsansøgninger

1. Friareal

Det område, der i de tilsendte byggeplaner er udlagt til friareal, er - sammen med de eksisterende friarealer (110h og 109a) - markant mindre end det friareal, der er beskrevet i lokalplan 566. Dette

betyder, at byggeplanerne er i strid med lokalplanens principper. Samlet set skal der ifølge lokalplan 566 være ca. 5.500 m² friareal, jf. bilag 5.

2. Byggelinje fra skråningskant mod Grønnedal/Grønningen

Byggelinjen er i lokalplanen fastsat til 8 meter fra skråningskant. Der er ikke redegjort for specielle forhold, der gør sig gældende i denne sag. Ligeledes vil en dispensation fra denne bestemmelse være i strid med principperne for lokalplanen, herunder den planlagte struktur.

3. Taghældning

En dispensation vedr. taghældning vil forstærke indkigsgenerne for de øvrige beboere i området, særligt Ydunshave 5, Ydunshave 3 og Grønningen 8. Der er i forvejen tale om højtliggende rækkehuse og en lavere taghældning på rækkehusene vil betyde, at også de bagvedliggende rækkehuse med en dispensation vil medføre indkigsgener for de nærmeste naboer. En dispensation er med andre ord IKKE til gavn for naboerne.

4. Terrænregulering

En dispensation fra denne bestemmelse vil være i strid med principperne for lokalplanen, idet byggeriet skal indpasses og tilpasses eksisterende terræn. Det vil derfor ikke være lovligt at dispensere. Svendborg Kommune har i behandlingen af byggeansøgningen selv fremhævet, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelser vedr. terrænreguleringer. Dette fremgår af en aktindsigt i byggesagen. Det er derfor meget overraskende, at Svendborg Kommune alligevel påtænker at dispensere fra bestemmelserne, når der ikke er redegjort for specielle forhold, der adskiller projektet fra andre byggerier i det skrånende terræn ved Ydunshave/Grønningen, og som kan retfærdiggøre en dispensation i strid med principperne for lokalplanen.

5. Støttemure

En dispensation fra denne bestemmelse vil være i strid med principperne for lokalplanen, idet byggeriet skal indpasses og tilpasses eksisterende terræn. Det vil derfor ikke være lovligt at dispensere. Svendborg Kommune har i behandlingen af byggeansøgningen selv fremhævet, at terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger i henhold til lokalplanen. Dette fremgår af en aktindsigt i byggesagen.

Det er derfor meget overraskende, at Svendborg Kommune alligevel påtænker at dispensere fra bestemmelserne med henvisning til forbedret handicaptilgængelighed og forbedret parkering af biler, som har været relevante hensyn i forbindelse med andre byggeansøgninger i området, hvor der imidlertid er givet afslag. Der er således ikke 'specielle forhold' ved projektet, der kan begrunde en dispensation fra denne bestemmelse og lokalplanens principper.

Med venlig hilsen

Louise Kracht & Henrik Noes Piester
Grønningen 8
5700 Svendborg
E-mail: henriknoes@gmail.com