



«Navn»
Att.: «Attention»
«Adresse»
«Postnr» «By»
«Land»

Miljø og Teknik
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

18. september 2020

Afdeling: Byg og BBR

NABOORIENTERING

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

Der er på ovennævnte ejendom søgt om dispensationer fra den gældende lokalplan i forbindelse med opførelse af 34 rækkehuse, se dispensationsansøgningen på bilag 1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 566 "for boligområde ved Grønnedal-Badstuen, Tåsinge", se bilag 2.

Der er tale om følgende dispensationer:

1. Byggelinje fra skråningskant mod Grønnedal/Grønningen
2. Taghældning.
3. Terrænregulering.
4. Støttemure.

Derudover indeholder denne orientering en beskrivelse af forholdet vedrørende det fælles friareal, der skal etableres jf. lokalplanens § 10.1.

Fælles friareal

Udformning og placering af det fælles friareal i forhold til den fremtidige bebyggelse er et væsentligt og helt afgørende element i behandlingen af den aktuelle sag. Af samme årsag har det været genstand for stor, offentlig bevågenhed.

Der er opstået den helt særlige situation, at ejendommen Ydunshave 5 ved en fejl er tilladt udstykket og bebygget til trods for, at den er beliggende på et sted, der i lokalplanen er udlagt til fælles friareal. Derved opstår en ulovlig situation, som skal håndteres i forbindelse med sagsbehandlingen af ansøgningen om byggetilladelse til rækkehuse på matrikel

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>



Åbningstider:

Mandag-tirsdag	Kl. 10.00-14.00
Onsdag	Lukket
Torsdag	Kl. 10.00-16.30
Fredag	Kl. 10.00-14.00

nr. 110-i, idet der skal sikres tilstrækkeligt fælles friareal inden for lokalområdets afgræsning.

Forholdet har været undersøgt, og følgende tre muligheder gør sig gældende i forbindelse med lovliggørelse af det aktuelle, ulovlige forhold.

1. Fysisk lovliggørelse ved hel eller delvis nedrivning af ejendommen Ydunshave 5.
2. Retlig lovliggørelse ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende udarbejdelse af en ny lokalplan.
3. Retlig lovliggørelse ved udarbejdelse af ændring til lokalplanen uden anvendelse af et forbud efter planlovens § 14 og efter aftale med projektudvikler.

Et forbud efter planlovens § 14 medfører, at al byggeaktivitet i området indstilles, indtil der er udarbejdet en ny lokalplan, hvilket kommunen har et år til. Dette vil ikke blot påvirke rækkehusene, men også alle øvrige grunde, som er beliggende indenfor lokalplanområdet.

Mulighed nr. 3 som nævnt ovenfor medfører, at forholdet lovliggøres retligt ved udarbejdelse af en ændring til lokalplanen, men uden de væsentlige restriktioner, som et forbud efter planlovens § 14 vil medføre. Dette forudsætter, at der kan opnås aftale med projektudvikler af rækkehusene om, at det grønne fællesareal flyttes og indgår i hans grund eller, at kommunen alternativt erhverver et stykke af hans grund til det grønne areal. Efterfølgende udarbejdes en ændring af plangrundlaget, hvori placeringen af det grønne fællesareal flyttes til den kommunale grund med henblik på en senere overdragelse til grundejerforeningen.

Som grundlæggende forvaltningsprincip for lovliggørelse anvendes fysisk lovliggørelse kun, såfremt retlig lovliggørelse ikke kan ske, eller der foreligger ond tro hos en af sagens parter. Det er vores vurdering, at hverken projektudvikler eller ejerne af Ydunshave 5 har været i ond tro, og nedrivning vil medføre et væsentlig samfundsmæssigt værdispild, hvorfor udgangspunktet derfor bør være retlig lovliggørelse.

Af hensyn til sagens parter og udviklingen af området, både rækkehuse og parcelhuse, har vi valgt at arbejde med løsning nr. 3. Der er derfor fundet en løsning med projektudvikler, der medfører, at der placeres yderligere fælles friareal på hans grund, matrikel nr. 110-i, hvorefter forholdet efterfølgende vil blive lovliggjort retligt ved ændring af lokalplanen med endelig fastlæggelse af det fælles friareal. I praksis sker dette ved, at vi køber en del af projektudviklerens grund med henblik på en senere overdragelse til grundejerforeningen.

Der er i forbindelse med den valgte løsning foretaget en omhyggelig vurdering af de planmæssige forhold, da løsningen skal baseres på en

planfaglig begrundelse. Denne kan læses i bilag 5. Vi er meget opmærksomme på, at beslutningen tages på en planfaglig baggrund og ikke på baggrund af kommunens egne, økonomiske interesser. Endvidere vil vi understrege, at vi ikke tilsidesætter den kommende demokratiske proces, når forholdet skal lovliggøres retligt ved udarbejdelse af en ændring til lokalplanen.

Opsummeret betyder den valgte løsning, at der i forbindelse med opførelsen af rækkehusene friholdes et område af passende størrelse i forhold til den planfaglige vurdering, indtil forholdet lovliggøres med en ændring af lokalplanen. Herved sker det mindst mulige indgreb over for borgerne.

Som et led i den valgte løsning kompenseres projektudvikleren af rækkehusene for tab af byggeretter på det område, der nu friholdes til fælles friareal.

Den planlagte udformning af det fælles friareal kan ses på bilag 3. På bilag 4 er tilføjet bemærkninger til den samlede forståelse, da projektudvikleren kun har angivet fælles, friareal placeret på egen grund. Det samlede fælles friareal er derfor væsentlig større.

Byggelinje fra skråningskant mod Grønnedal/grønningen

Der er søgt om dispensation til at bygge nærmere end 8 meter fra skråningskant mod Grønnedal/grønningen, se nærmere beskrivelse i bilag 1.

Lokalplanen foreskriver jf § 7.7, at:

”Der må ikke bebygges inden for byggelinjen 8 meter fra skråningskant mod Grønnedal/grønningen, idet der i området skal nyetableres regn- og spildevandsledning - deklarationsbælte på minimum 2,5 m til hver side af ledning.”

Siden lokalplanens udarbejdelse er den omtalte regn- og spildevandsledning blevet etableret. Ledningsejeren, Vand og Affald, har meddelt, at projektudvikleren i forhold til deres ledning kun skal overholde deklarationsbæltet på 2,5 m, hvilket er i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

Vi påtænker at give dispensation til afvigelsen, da det er vores vurdering, at bestemmelsens formål er opfyldt, da den entydigt angiver, at hensigten er at beskytte den kommende ledning.

Det er vores vurdering, at den ønskede dispensation ikke er i strid med lokalplanens principper.

Taghældning

Der er søgt om dispensation til at udføre bebyggelsen med en taghældning på 10 grader, se nærmere beskrivelse i bilag 1.

Lokalplanen foreskriver jf § 8.5, at:

"Tage skal opføres med en taghældning på mellem 15 og 47 grader målt fra vandret. Tage med ensidig hældning skal følge det skrånende terræn. Saddeltage skal have en hældning på min 35 grader."

Vi påtænker at give dispensation til afvigelsen, da bebyggelsen fortsat følger terrænet og dermed er i overensstemmelse med det grundlæggende princip i lokalplanen. Med den ønskede taghældning vil bebyggelsen i endnu højere grad følge terrænet, se bilag 6 og 7, og vil samlet set fremstå mindre dominerende.

Det er vores vurdering, at den ønskede taghældning ikke er i strid med lokalplanens principper.

Terrænregulering

Der er søgt om dispensation til at terrænregulere mere end 0,5 m, se nærmere beskrivelse i bilag 1.

Lokalplanen foreskriver jf § 10.8, at:

"Der må ikke terrænreguleres med mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m uden byrådets tilladelse. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger."

Vi påtænker at give dispensation til afvigelsen. Det væsentlige i forhold til lokalplanens principper i denne henseende er at sikre, at der ikke sker en væsentlig ændring af terrænet, og bebyggelsen udføres faldende, så den følger terrænet. En meddelt dispensation vil ikke ændre dette, og det overordnede udtryk af boligerne vil stadig afspejle det skrånende terræn som er karakteristisk for området og grunden. Væsentligt i denne henseende er, at overskridelsen sker til udligning på tværs af bygningen, dvs. ikke i byggeriets længderetning.

Overordnet er det vores betragtning, at der er tale om et forhold af stærkt begrænset betydning i forhold til realisering af et rækkehusprojekt med 34 boliger.

Det er vores vurdering, at den ønskede terrænregulering for det konkrete projekt ikke er i strid med lokalplanens principper.

Støttemure

Der er søgt om dispensation til to støttemure placeret på henholdsvis den østlige side af blok B og den østlige side af blok C, se bilag 6, 7 og 8.

Lokalplanen foreskriver jf § 10.8, at:

”Der må ikke terrænreguleres med mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m uden byrådets tilladelse. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støttemure og stensætninger.”

Hensigten med denne bestemmelse er at sikre, at bebyggelsen disponeres ud fra det bærende princip om, at bebyggelsen skal følge terrænet.

Vi påtænker at give dispensation til afvigelsen, da det er vores vurdering, at hensynet til forbedret handicaptilgængelighed og forbedret parkering af biler vejer tungere end hensynet til slet ikke at have støttemure. Der lægges særlig vægt på, at de aktuelle støttemure er uden væsentlig betydning for byggeriets indpasning i terrænet, og det overordnede udtryk af boligerne stadig vil afspejle det skrånende terræn, som er karakteristisk for området og grunden

Det er vores vurdering, at de ønskede støttemure ikke er i strid med lokalplanens principper.

Øvrigt

Denne naboorientering omfatter ikke forhold, der er omfattet af vej- og færdselslovgivningen, herunder trafiksikkerhed.

Med

Inden der træffes afgørelse i sagen foretages en orientering af de berørte naboer, efter planlovens § 20, der vil få mulighed for at indsende bemærkninger. Eventuelle bemærkninger vil indgå i den samlede vurdering af sagen.

Såfremt du/I har bemærkninger til ansøgningen, skal de sendes til Svendborg Kommune, Byg og BBR, Svendborgvej 135, 5762 Vester Skerninge på E-mail byg@svendborg.dk.

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget **inden mandag den 5. oktober 2020**.

Dette er ikke en afgørelse, og der er derfor ikke medsendt en klagevejledning. Når der træffes en afgørelse, vil der være mulighed for at klage over

den jf. planlovens § 58. Afgørelsen vil indeholde en særskilt vejledning til dette.

Vi gør opmærksom på, at eventuelle bemærkninger vil være omfattet af lov om offentlighed i forvaltningen, og at de derfor vil kunne læses af andre.

Eventuelle spørgsmål kan stilles pr. e-mail til byg@svendborg.dk eller på tlf. 21674375

Venlig hilsen

Rasmus Vium Fristed
Afdelingsleder
Tlf. 21674375

Bilag:

1. Dispensationsansøgning.
2. Lokalplan nr. 566
3. Situationsplan.
4. Situationsplan med bemærkninger.
5. Udtalelser fra Planafdelingen vedrørende fælles friareal.
6. Facadetegning med støttemur, blok B.
7. Facadetegning med støttemur, blok C.
8. Situationsplan med højdekurver.